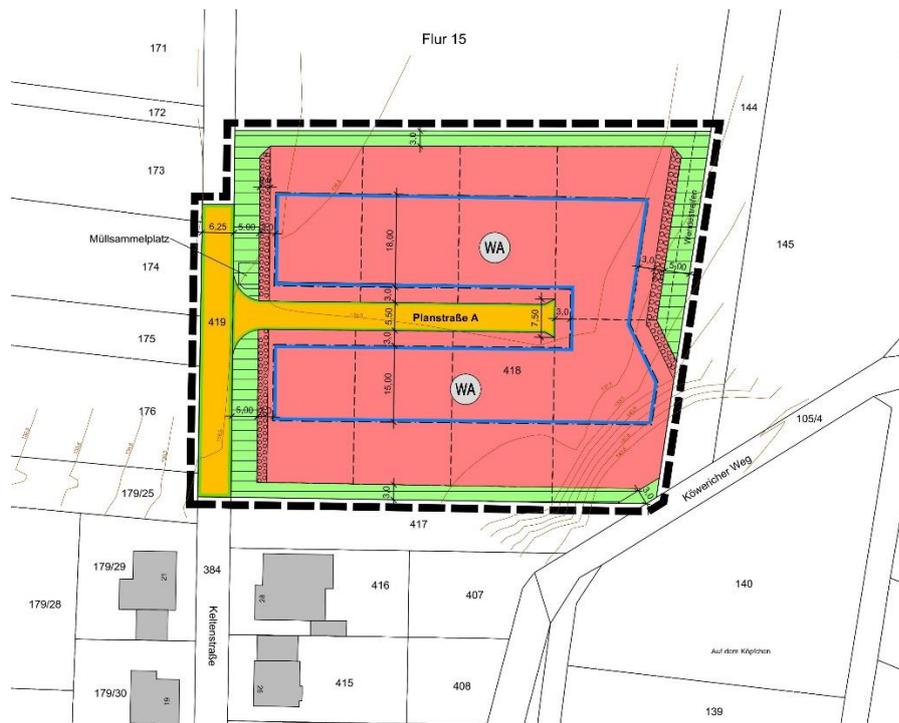




Bebauungsplan "Am alten Sportplatz"

in der Gemeinde Detzem
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Februar 2018





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Detzem war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Detzem
Neustraße 16
54340 Detzem

Detzem,

den 22.03.2018



Herr Albin Merten
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Februar 2018



(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss:
Beschluss zur 1. Offenlage: 07.12.2017
Satzungsbeschluss: 27.02.2018



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Verfahren	10
2.1.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	12
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	14
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.3	Bauweise	15
3.3.4	Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	15
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	16
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	16
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	16
3.3.9	Mindestgröße der Grundstücke	17
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	17
3.3.11	Landespflegerische Hinweise	17
4.	Erschließung	18
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Umweltbelange	19
6.	Planverwirklichung	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Ver- und Entsorgung	21
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	21
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	21
6.2.3	Wasserversorgung	21
6.2.4	Stromversorgung	21
6.2.5	Gasversorgung	21
6.3	Vollzugsprozess	22
6.4	Kosten Finanzierung der Maßnahme	22
6.5	Zwischenbilanz	22
7.	Zusammenfassung	23



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995	7
Abbildung 3	Regionaler Raumordnungsplan Trier, Entwurf 2014	8
Abbildung 4	Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich, 12. Änderung	9
Abbildung 5	Städtebauliches Konzept	13

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

Anhang

- Anhang 1** Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Anhang 2** Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Detzem liegt am rechten Ufer der Mosel und etwa 22 km moselabwärts von Trier entfernt. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Schweich und ist überwiegend durch Weinbau geprägt.

Aufgrund der Lage führt durch Detzem nur eine unbedeutende Verkehrsanbindung nach Thörnich im Norden und nach Leiwen im Osten, sodass die Weinbaugemeinde durch Durchgangsverkehr nicht belastet ist. Trotzdem ist die Gemeinde gut an das überregionale Verkehrsnetz über die B 53 in Thörnich angebunden. Über Bekond ist die Autobahn A 1 auf kürzestem Wege zu erreichen. Im Verbandsgemeindesitz Schweich ist ebenfalls eine weitere Anbindung zur Autobahn A 1 und zur A 602 nach Trier und Luxembourg.

Die Gemeinde Detzem hat einen historischen Ortskern und verfügt über mehrere denkmalgeschützte Gebäude, was die besondere Attraktivität dieser Gemeinde, auch als Wohnstandort, ausmacht. Die Gemeinde verfügt über ca. 600 Einwohner (Stand Dezember 2015). Sie liegt in einer Höhe von etwa 125 m ü. NN. Die Gemeinde liegt direkt an der Mosel in einem landschaftlich sehr attraktiven Bereich.

Landschaftsbild

Die Bereiche rund um Detzem sind überwiegend durch Weinbau charakterisiert. Mehrere Winzerhöfe bewirtschaften die landwirtschaftlichen Nutzflächen rings um die Gemeinde. Detzem ist auch Fremdenverkehrsgemeinde. So befinden sich mehrere Fremdenverkehrsbetriebe (Gaststätten, Pensionen) in der Gemeinde. Die Fremdenverkehrsfunktion wird aktiv durch den Kultur- und Touristikverein in Detzem unterstützt.

In Detzem ist der Weinbau sowohl im Ort, als auch in der Landschaft um Detzem herum das prägende Element. Auf den angrenzenden Höhenlagen finden sich auch bewaldete Flächen, dem charakteristischen Landschaftsbild im Moseltal.

Lage des Plangebietes

Das Baugebiet "Am alten Sportplatz" befindet sich an der nordöstlichsten Randlage auf dem ehemaligen Sportplatz der Gemeinde Detzem. Die Fläche ist derzeit über landwirtschaftliche Wege erschlossen, die teilweise für die Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden sollen.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,68 ha und umfasst folgende Flurstücksnummern in der Flur 15, Gemarkung "Im Büst":

419 (teilweise, Weg), 418 (teilweise, ehemaliger Sportplatz).

Die Fläche wird über eine Verlängerung der Keltenstraße erschlossen.

Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

2. Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

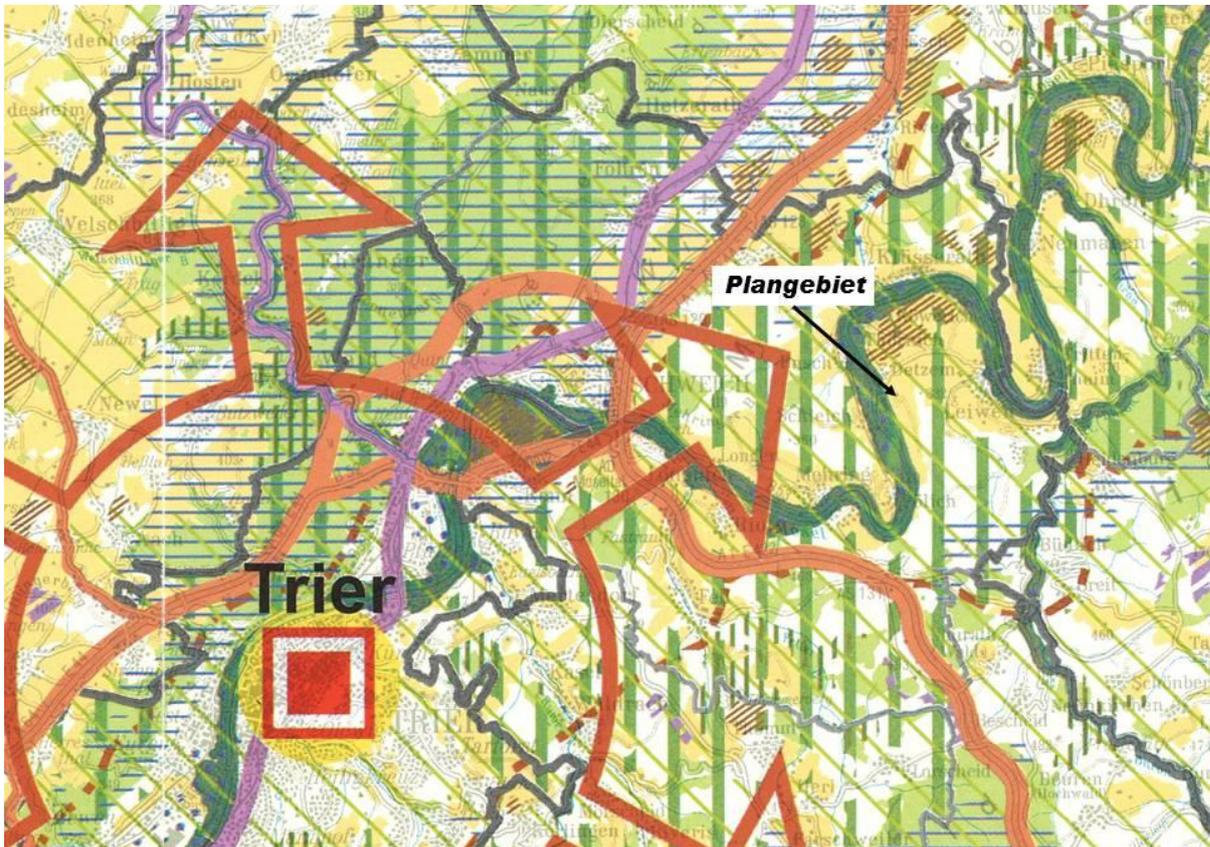


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Der Bereich um Detzem ist im LEP IV als landesweit bedeutsamer Bereich für die landwirtschaftliche Nutzung sowie als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dargestellt. Konflikte mit dem LEP IV sind nicht zu erkennen.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995

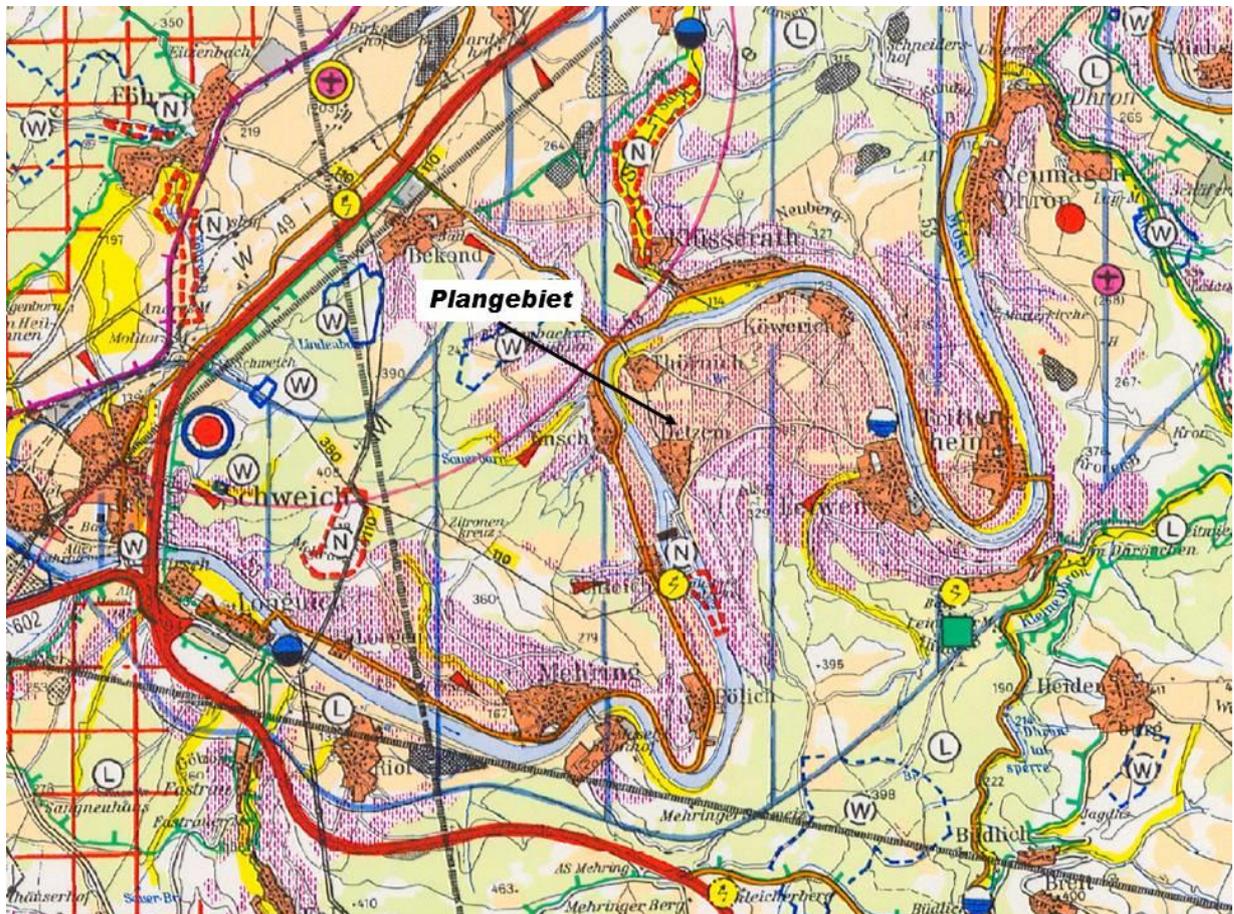


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Trier 1985 und 1995

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier (1985/1995) sind für das Plangebiet lediglich die Weinbergflächen dargestellt sowie das Landschaftsschutzgebiet "Mosel von Schweich bis Koblenz" nachrichtlich übernommen worden. Restriktionen für die Planung sind somit nicht enthalten.

Derzeit wird der Regionale Raumordnungsplan Trier aufgrund des neuen Landesentwicklungsprogramms überarbeitet und fortgeschrieben. Im Entwurf 2014 ist der Planbereich als weiße Fläche ohne Zielaussage dargestellt.

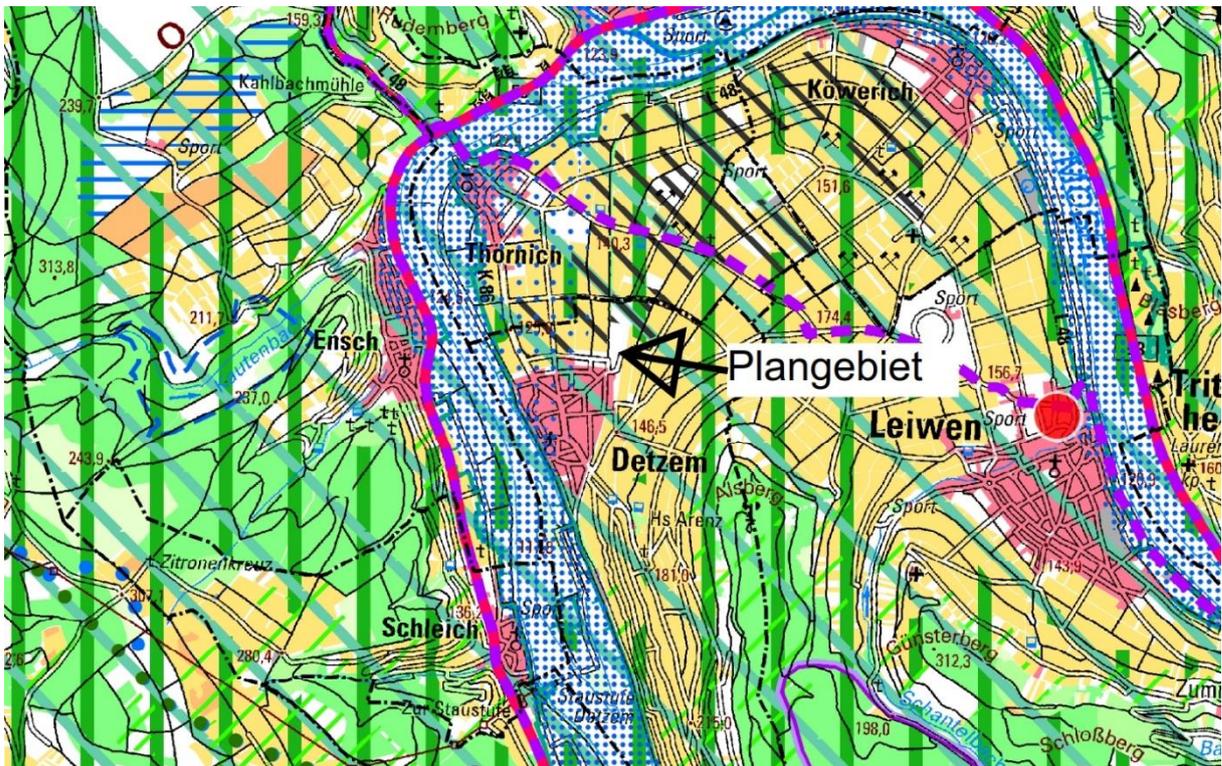


Abbildung 3 Regionaler Raumordnungsplan Trier, Entwurf 2014

Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich, 2. Fortschreibung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist die Plangebietsfläche bereits als geplantes Wohngebiet eingetragen. Das Baugebiet "Am alten Sportplatz" entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan, 12. Änderung. Sonstige Restriktionen sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht zu erkennen. Weiter östlich sind ein Bereich für Sport, Freizeit und Fremdenverkehr dargestellt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Überschwemmungsbereich der Mosel liegt wesentlich weiter westlich, sodass das Plangebiet durch Hochwasser nicht bedroht wird.

Ein geplantes Mischgebiet weiter westlich wurde bereits vor sechs Jahren realisiert und ist bereits fast vollständig bebaut, sodass die Gemeinde derzeit keine neuen Bauplätze für Bauwillige mehr anbieten kann.



Dabei sind gemäß § 1 Abs. 2 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Somit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das Plangebiet nicht zu befürchten.

Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird die Gemeinde jedoch im Hinblick auf dieses Landschaftsschutzgebiet entsprechende gestalterische Festsetzungen treffen, damit sich auch das Neubaugebiet gut in die Landschaft des Moseltales einfügen wird.

2.1 Verfahren

2.1.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Damit kann er im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, sodass auf das frühzeitige Verfahren sowie den Umweltbericht mit Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Trotzdem wurden die Behörden frühzeitig von 13.09.2017 bis 16.10.2017 beteiligt, um Grundlagen zu ermitteln.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden neben allgemeinen Hinweisen und Hinweisen zur Erschließung lediglich seitens der Kreisverwaltung Trier-Saarburg auf einen Abstimmungsbedarf des Artenschutzes mit der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen. Die allgemeinen Hinweise sind in den Unterlagen ergänzt, die Hinweise zur Erschließung in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis zu den Weinbergspritzungen wird durch Eingrünungsmaßnahmen und 5 m Abstand zu den Weinbergen (öffentliche Grünflächen mit Wendewegen) am Ortsrand und einen mindestens 5 m breiten Grünstreifen im Westen berücksichtigt. Der Artenschutz wurde in einer Potenzialabschätzung Artenschutz geprüft.

Nachfolgend eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung:

	Behörde/TÖB	Eingang	Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung in der Planung
1.	Kreisverwaltung, Kreisentwicklung, Bauen und Umwelt	16.10.2017	Artenschutz Untersuchung mit Unteren Naturschutzbehörde abstimmen	Artenschutz Untersuchung wird mit Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt
2.	Vodafone Kabel Deutschland	16.10.2017	keine, noch keine Ausbauentcheidung	in Erschließungsplanung, keine Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich
3.	Verbandsgemeindewerke Schweich	13.10.2017	Trinkwasser-, Löschwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung möglich, Hinweis zur Regenwasserbewirtschaftung	in Erschließungsplanung berücksichtigen, Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan berücksichtigt
4.	Landesamt für Geologie und Bergbau	12.10.2017	kein Bergbau, allgemeine Hinweise zu Baugrund, allgemeine Hinweise zu Radon	Unter allgemeine Hinweise in Textlichen Festsetzungen berücksichtigt



	Behörde/TÖB	Eingang	Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung in der Planung
5.	Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesarchäologie	10.10.2017	Hinweis zu Bestattungsort weiter nördlich aus Bronze- und Römerzeit, Bodenarbeiten vorab abstimmen für mögliche Begleitung	Unter allgemeine Hinweise noch zu ergänzen
6.	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier	05.10.2017	Hinweis zur Wendemöglichkeit für 3-achsiges Müllfahrzeug	Wendemöglichkeit berücksichtigt
7.	Generaldirektion kulturelles Erbe, praktische Denkmalpflege	13.09.2017	keine	-
8.	Vermessungs- und Katasteramt	25.09.2017	keine	-
9.	DLR	22.09.2017	keine	-
10.	LBM	20.09.2017	keine	-
11.	Landwirtschaftskammer	19.09.2017	keine	-
12.	SGD Nord, Gewerbeaufsicht	25.09.2017	Hinweis zu möglichen Beeinträchtigungen durch Spritzungen	Empfehlung Grünstreifen auf privatem und öffentlichem Grün an Ost- und Westseite. Verbreiterung Grünstreifen im Südwesten
13.	Generaldirektion kulturelles Erbe, Erdgeschichte	13.09.2017	keine	-
14.	Deutsche Telekom, Technik	18.09.2017	keine, Koordinierung	in Erschließungsplanung, keine Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich
15.	Westnetz	24.10.2017	Hinweis auf bestehenden Leitungen und Erschließung	in Erschließungsplanung, keine Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan werden die im § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, verfolgt. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Detzem
- Städtebaulich sinnvolle Abwanderung des nordöstlichen Ortsbereiches im Bereich der Keltenstraße
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)
- Städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen brachgefallenen Sportplatzes (teilweise).

3.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Detzem beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohngebietserweiterung zu realisieren und möchte deshalb einen Bebauungsplan aufstellen. Aufgrund der attraktiven Wohnlage der Gemeinde Detzem verzeichnet die Gemeinde eine hohe Nachfrage und möchte insbesondere eine Fläche für den Eigenbedarf entwickeln, um insbesondere junge Gemeindemitglieder in der Gemeinde Detzem zu halten und somit die bestehende Infrastruktur und das soziale Leben der dörflichen Gemeinde nachhaltig zu sichern und zu erhalten. Baulücken im Inneren der Gemeinde stehen aus privatem Interesse dem Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Viele bebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde sind weinbaulich genutzt und gehören zum ortstypischen Bild der Weinbaugemeinde und sollen deshalb erhalten werden und stehen somit dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Auch ist das Neubaugebiet "Wiederbergau", das vor sechs Jahren erschlossen wurde, bereits fast vollständig bebaut. Deshalb ist es derzeit nur möglich, ein Baugebiet am Ortsrand zu erschließen. Die Fläche ist Teil des ehemaligen Sportplatzes der Gemeinde, der nun seit mehreren Jahren brach liegt und ein Bedarf für eine solche Sport- und Freizeitanlage auch langfristig nicht gesehen wird. Sportanlagen befinden sich in Nachbargemeinden, die in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

In einem Bebauungsvorschlag wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bereits ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der im Nachfolgenden abgebildet ist.



Abbildung 5 Städtebauliches Konzept

Es ist insgesamt eine zweireihige Bebauung vorgesehen, wobei eine optimale Orientierung nach Süden ermöglicht werden soll, um die Sonnenenergie zu nutzen. Das Plangebiet wird über die Keltensstraße erschlossen. Ein entsprechender landwirtschaftlicher Fahrweg (in Verlängerung der Keltensstraße) ist bereits vorhanden und ist ausreichend breit, um die Zufahrt zum Baugebiet zu gewährleisten. Diese Verlängerung soll ausgebaut werden, um die Erschließung sicherzustellen. Im Gemeinderat wurde beschlossen, um weiteren Grund und Boden zu schonen, auf die Wendeanlage zu verzichten. Die Keltensstraße wird soweit nach Norden ausgebaut, um das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges zu gewährleisten. Die Planstraße A wird 5,50 m breit ausgebaut und ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw. Angrenzend an die Baustellen wird am Rand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dazu dient, das Plangebiet einzugrünen und das Oberflächenwasser zu bewirtschaften. Am östlichen Rand wird ein Wendeweg vorgesehen, um die Bewirtschaftung der angrenzenden Weinbergflächen zu erleichtern und die Abdrift von Spritzmitteln zu reduzieren. Das wird durch Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen unterstützt.

Durch die verkehrliche Anbindung und Orientierung der Baustellen nach Süden, kann die Sonnenenergie genutzt werden. Damit ist die Energieversorgung der einzelnen Baustellen mit regenerativen Energien möglich. Somit wird den Anforderungen des EEG und des EEWärmeG Rechnung getragen. Des Weiteren bieten die Grundstücke ausreichend private Freiflächen, um neben der Sonnenenergie auch Erdwärme auf den Flächen nutzen bzw. Energieträger aus nachwachsenden Rohstoffen für die Energieerzeugung lagern zu können.



Die Grundstücksgrößen haben eine Spanne von 570 m² bis 780 m², sodass eine gute Auswahl unterschiedlich großer Flächen für unterschiedliche Ansprüche (Wohnen, Fremdenverkehr, Gewerbe) vorhanden ist. Insgesamt können somit auf der Plangebietsfläche acht Baustellen realisiert werden.

Die Gemeinde verfügt über eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. So liegen konkrete Anfragen bei der Gemeinde für das neue Baugebiet vor. Dies resultiert aus der attraktiven Lage und Dorfstruktur der Gemeinde Detzem. Das bereits vor sechs Jahren realisierte Neubaugebiet "Wiederbergau" ist inzwischen fast komplett bebaut, vermarktbar Grundstücke sind keine mehr vorhanden. Somit benötigt die Gemeinde weitere Bauplätze, um der hohen Nachfrage nachkommen zu können. Mit dem Bebauungsplan, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Wohnbauflächenbedarf kurzfristig gesichert.

Im Innenbereich der Gemeinde Detzem sind derzeit keine für den Immobilienmarkt verfügbaren Baugrundstücke vorhanden. Teilweise befinden sich "Baulücken" im privaten Besitz und werden aus privaten Gründen nicht zum Verkauf angeboten. Zum anderen handelt es sich bei den "Baulücken" um innerörtliche Rebflächen, die aus ortstypischen Gründen erhalten werden sollen. Diese Flächen machen den besonderen Charme der Weinbaugemeinde Detzem aus und unterstützen die Fremdenverkehrsstrukturen der Gemeinde.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Damit sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zugelassen, um die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde zu unterstützen. Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie sowohl hinsichtlich Flächenbedarf als auch baulich sich nicht städtebaulich in das Baugebiet einfügen lassen. Die Nutzungen sind in erreichbarer und zumutbarer Entfernung vorhanden, sodass hierfür in Detzem kein Bedarf besteht und trotzdem die Versorgung gesichert ist.



3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) planungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Es wird eine Grundflächenzahl mit 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Bebauung, das Maß der Bebauung an die umgebende Siedlungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern angepasst. gleichzeitig werden durch die Festsetzung die gewünschten Fremdenverkehrsnutzungen ermöglicht. Dabei wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht, trotz einer möglichst guten Ausnutzung der Bebauung auf den angedachten Grundstücken.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde Detzem das Baugebiet an die bestehende umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßige Verdichtung soll vermieden werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umganges von Grund und Boden. Doppelhausbebauung ist allerdings energetisch effektiver und wird aus Klimaschutzgründen deshalb zugelassen.

3.3.4 Überbaubare/Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird es ermöglicht, eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Damit können auch die Bestimmungen des EGG sowie EEWärmeG erfüllt werden.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücksflächen wird nicht festgelegt. Damit möchte die Gemeinde den Bauwilligen ermöglichen, die Gebäude optimal zur Sonne auszurichten. Durch die Verkehrserschließung und die Ausrichtung der Grundstücke wird dies unterstützt. Die Gemeinde möchte dies jedoch nicht vorschreiben. Städtebaulich gibt es auch keinen Grund die Firstrichtung vorzugeben, da in den benachbarten Wohngebieten die Firstrichtungen ebenfalls frei sind.



3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen müssen jedoch einen Mindestabstand zur Straße von 5 m einhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Damit wird den Bauwilligen ausreichend Spielraum gelassen, um die Grundstücke optimal nutzen und die Errichtung von Nebenanlagen sinnvoll umsetzen zu können. Dabei wird jedoch auf das Nachbarrechtsgesetz hingewiesen, in dem entsprechende Abstände auch bei Nebenanlagen zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Damit wird auch ein ausreichender Schutz der Nachbarn untereinander gewährleistet.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind so dimensioniert, dass der Begegnungsverkehr Pkw/Lkw möglich ist. Auf eine Wendeanlage am Ende der Planstraße A wird verzichtet. Allerdings wird die Keltenstraße soweit ausgebaut, dass ein Wenden durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug möglich ist. Die Anwohner müssen ihre Mülleimer aber zur Keltenstraße bringen, sodass dort ein entsprechender Sammelplatz vorgesehen wird.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Zu I.7:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Es dürfen jedoch zusätzlich Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmer für den Fremdenverkehr errichtet werden. Damit möchte zum einen die Gemeinde eine übermäßige Verdichtung im Baugebiet vermeiden. Dies wirkt sich auch positiv auf den ruhenden Verkehr aus, da jede Wohnung zusätzliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr erfordert. Die Gemeinde möchte jedoch, um der Funktion der Fremdenverkehrsgemeinde gerecht zu werden, ausnahmsweise Wohnungen für den Fremdenverkehr zulassen, die in der Regel nicht dauerhaft bewohnt sind und diese Nutzungen somit zu keiner Mehrbelastung der angrenzenden Gebiete führen wird.



3.3.9 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.8:

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit von 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde einer weiteren Verdichtung entgegenwirken und den Charakter der umgebenden Wohnbebauung auch im Plangebiet fortsetzen. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass Grundstücke nochmals geteilt werden können und somit zu einer weiteren Verdichtung und einer Verkehrszunahme in den angrenzenden Gebieten dienen wird. Insgesamt können gemäß den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Plangebiet acht Baustellen entstehen, die gemäß ihrer Zuschnitte den angrenzenden Baugebieten entsprechen.

3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Zu II.:

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachmaterialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf-/Firsthöhen, maximale Höhe der baulichen Anlagen, Materialien sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen dienen dazu, die ortstypische Bebauung entsprechend der Baustruktur auch im Neubaugebiet fortzusetzen. Damit werden auch die Anforderungen an die Ziele des Landschaftsschutzgebietes Mosel sowie die Ansprüche der Gemeinde Detzem als Fremdenverkehrsort berücksichtigt. Bei den Höhenfestsetzungen wird auf die vorhandene Topografie eingegangen und erreicht, dass sich die Gebäude an die bestehende umgebende Bebauung im Wesentlichen anpasst und keine höheren baulichen Anlagen entstehen können. Dabei sind auch die erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen bei den Gebäuden, vor allem im Dachbereich, berücksichtigt, die inzwischen höhere Gebäude erfordern, um die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Energieeinsparung und Klimaschutz erfüllen zu können. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen (zwei Stellplätze pro Wohneinheit) dienen dazu, ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Grundstücken zu erreichen, um den ruhenden Verkehr von den Straßenverkehrsflächen freihalten zu können. Damit wird ausreichend Parkraum auch für Besucher geschaffen. Insgesamt wird somit ein Zuparken der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermieden, was wiederum eine gestalterische Aufwertung und den Aufenthaltscharakter der Verkehrsflächen unterstreicht.

3.3.11 Landespflegerische Hinweise

Zu III.:

Die landespflegerischen Hinweise dienen dazu, den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Gesetzlich ist eine Kompensation gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB nicht erforderlich, sodass nur Hinweise erfolgen, auf freiwilliger Basis eine Durchgrünung des Baugebietes und damit eine bessere Integration in das Landschaftsbild zu erreichen. Das wirkt sich auch positiv auf das Kleinklima aus. Zudem minimiert die randliche Eingrünung den Eintrag von Spritzmitteln von den benachbarten Weinbergflächen.



4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die verkehrliche Erschließung über die Keltenstraße gesichert. Es sollen Straßenbreiten von bis zu 5,50 m realisiert werden, wobei die Straßenflächen als Mischflächen ausgeführt werden sollen, um den dörflichen Charakter des Baugebietes zu betonen. Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Anbindung erfolgt direkt an die Keltenstraße über einen bereits angelegten landwirtschaftlichen Weg, der entsprechend ausgebaut, zukünftig die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ermöglichen soll. Die Keltenstraße wird so ausgebaut, dass das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges möglich ist. Dadurch kann auf eine Wendeanlage am Ende der Planstraße verzichtet werden, was den Eingriff in Grund und Boden minimiert.

Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die Keltenstraße. Hier sind entsprechend ausreichende Kapazitäten vorhanden, das Baugebiet zu erschließen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll zunächst auf den Baustellen zurückgehalten und bewirtschaftet werden. Danach erfolgt ein Überlauf rückwärtig in die randlichen Grünstreifen, wo es über ein System aus Versickerungsmulden gesammelt wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Als Größenordnung ist von 50 l/m² versiegelter Fläche auszugehen.

Ein Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Das anfallende Oberflächenwasser kann oberflächennah hinter den Grundstücken in die Grünflächen in Richtung Mosel abgeleitet werden. Ein Anschluss an das bestehende Rückhaltesystem des Baugebietes "Wiederbergau" ist ebenfalls möglich.

Aus der Entwässerungssatzung der VG Schweich sind Details zu entnehmen.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an die bestehende Siedlung unmittelbar angrenzende Wiesenfläche, die in Teilen brach gefallen (ehemaliger Sportplatz) ist. Vereinzelt hat Gebüschsukzession stattgefunden.

Auf der Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Wiederbergauf" entlang des Wirtschaftsweges auf der östlichen Seite eine Baum-/Strauchreihe festgesetzt (Kompensationsmaßnahme M8 im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wiederbergauf"). Auf dieser Kompensationsfläche ist nun die Zufahrtsstraße sowie öffentliche Grünfläche inklusive Regenwassermulden geplant. Die Kompensationsmaßnahme kann daher nicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Als Ausgleich werden daher zusätzliche öffentliche Grünflächen im Süden und Norden als Wildblumenwiesen angelegt und mit Bäumen und heimischen Gebüsch bepflanzt. Damit ist die Überplanung der Maßnahmenfläche M8 kompensiert. Weiterer Kompensationsbedarf besteht nicht, da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird.

Das FFH-Gebiet im Bereich der Mosel wird durch das Plangebiet nicht tangiert. Der Abstand ist groß genug, um Auswirkungen zu vermeiden.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet sind überwiegend gestalterische Belange zu beachten. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, um das neue Baugebiet in die Weinbau- und Fremdenverkehrsgemeinde Detzem zu integrieren.

Eine Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf streng geschützte Arten und europäische Vogelarten erfolgt in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung im Anhang 1. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet unmittelbar an die Ortslage angrenzend befindet und daher momentan schon anthropogene Störung erfährt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebüsch haben aber eine wichtige Refugialfunktion und dienen als Rückzugsraum in der ansonsten ausgeräumten Landschaft. Allerdings steht für die potenziell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten im Umfeld ausreichend Lebensraum zur Verfügung, in den die Arten ausweichen können. Insbesondere die Gehölz- und Gebüschflächen auf der nördlich angrenzenden Fläche sowie die im Plangebiet neu zu pflanzenden Bäume und Gebüsch stellen Trittsteinbiotope dar und vermeiden den Eintritt von Verbotstatbeständen. Es sind daher keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist auch nicht anzunehmen. Das langfristige Überleben der Populationen kann als sehr wahrscheinlich angesehen werden.

Lärm:

Durch das Plangebiet wird neuer Verkehr in den angrenzenden Baugebieten entstehen. Im Plangebiet sollen ca. acht Baustellen entstehen, durch die Verkehr entsteht. Zum einen durch die Anwohner selbst, zum anderen durch gewerblichen Verkehr (Anlieferungen, Post, Paketdienste, Lieferanten, ...).



In einer Berechnung in Anlehnung an ein Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt durch Verkehrsbelastung ermittelt. Dabei wird bei acht Baustellen mit bis zu 10 Wohneinheiten gerechnet, was bei 3,3 Einwohnern pro Wohneinheit ca. 33 Einwohner bedeutet. Danach ergeben sich insgesamt durch das Neubaugebiet 45 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies sind durchschnittlich zwei Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Da es morgens und abends zu den Zeiten des Berufsverkehrs zu Spitzenstunden kommt, wurden diese ebenfalls ermittelt. Danach ergeben sich durch das Neubaugebiet jeweils an einer Stunde am Morgen und einer Stunde am Abend bis zu fünf Kfz-Fahrten pro Spitzenstunde. Die angrenzenden Wohngebiete durch die der Verkehr fließen wird, werden somit nur unwesentlich zusätzlich belastet.

Im Westen, an der Mosel, befindet sich die K 86, die als mögliche Verkehrslärmquelle erwähnt wurde. Die Kreisstraße K 86 verfügt derzeit über eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 720 Kfz/24 h (hochgerechnet vom aktuellen DTV-Wert der Verkehrszählung 2005). Bei einer Annahme einer Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h, ergibt sich somit aufgrund des Abstandes von 270 m zur Kreisstraße gemäß einem vereinfachten Berechnungsverfahren nach RLS 90 ein Immissionspegel von 42,3 dB(A) und 31,9 dB(A). Somit sind keine Beeinträchtigungen des Baugebietes durch Verkehrslärm zu befürchten.

Auswirkungen auf die Sozialstruktur:

Die Gemeinde Detzem möchte das Baugebiet überwiegend zur Befriedigung des Eigenbedarfes nutzen, sodass hier überwiegend Bauwillige aus der Gemeinde kommen werden, welche die Dorfstruktur kennen und sich somit nicht mehr in die Dorfgemeinschaft einfügen müssen. Eventuelle neue Zuzüge sind hinsichtlich der Integration in die Dorfgemeinschaft oft unproblematisch, da es sich hierbei oft um junge Familien mit kleinen Kindern handelt, die sich in das Gemeinschaftsleben der Gemeinde gut integrieren. Die Gemeinde Detzem wird die Bauflächen selbst vermarkten und hat somit direkten Einfluss auf die zukünftige Einwohnerstruktur.

Urbane Sturzfluten:

Bei Großregenereignissen ist von keinem hohen Gefährdungsgrad auszugehen. Sturzfluten von Osten können über die Planstraße A ungehindert Richtung Mosel abfließen. Trotzdem wird den Bauherren empfohlen, die Hauseingänge und Öffnungen vor Sturzfluten zu schützen.

Landwirtschaft:

Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Allerdings grenzen im Osten und im Westen an die Kelttenstraße Weinberge an, sodass es zu Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung (Spritzmittelabtrieb) kommen kann. Deshalb wurde am Ost- und Westrand zu den Weinbergen eine mindestens 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt und dem Bauherren empfohlen, Sträucher und Gebüsche an den Grundstücksgrenzen zu den Weinbergflächen zu pflanzen, um Beeinträchtigungen durch Spritzmittel zu minimieren. Die Baugrenzen werden mit weiterem Abstand versehen, sodass die Wohnbebauung mindestens 10 m Abstand zu den Weinbergen haben. Am Ostrand ist die Anlage eines Wendestreifens möglich, um die Bewirtschaftung nicht zu erschweren. Auf das Erfordernis der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Detzem ist Eigentümer der Plangebietsfläche. Eine Aufteilung der Grundstücke erfolgt mit Unterstützung des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser soll auch zunächst auf den privaten Flächen gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes primär auf den privaten Grünflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Dabei kann Oberflächenwasser auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das überflüssige Oberflächenwasser wird in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgeleitet, wo es über Muldensysteme zu einer zentralen Versickerungsmulde im Nordwesten verbracht wird, wo es endgültig versickern bzw. verdunsten kann. Ein Notüberlauf erfolgt zu dem Regenrückhaltebecken des angrenzenden Neubaugebietes. Es wird auf die entsprechende Satzung der VG Schweich hingewiesen.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und in einen bestehenden Schmutzwasserkanal in der Keltenstraße eingeleitet. Die gemeindliche Kläranlage kann das anfallende Schmutzwasser entsorgen.

6.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet "Am alten Sportplatz" kann an die öffentliche Wasserversorgung über die Keltenstraße angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist somit gesichert.

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert.

6.2.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.



6.3 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes "Am alten Sportplatz" wird in einem Stück erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neubauflächen für Detzem dar, die für die nächsten Jahre ausreichen werden, um den Eigenbedarf zu befriedigen.

6.4 Kosten Finanzierung der Maßnahme

Die Vermarktung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Detzem selbst. die Kosten für die Realisierung des Plangebietes werden auf die Grundstücksflächen umgelegt. Darin enthalten sind alle Planungs- und Erschließungskosten.

6.5 Zwischenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	0,676	100
Nettobaufläche	0,515	76,2
Verkehrsflächen	0,073	10,8
Öffentliche Grünfläche	0,088	13,0



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Detzem möchte am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde, das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet einen Teil des ehemaligen Sportplatzes realisieren, um der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum begegnen zu können. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Detzem an der Mosel und der vorhandenen Strukturen ist eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Insbesondere soll das Baugebiet dazu dienen, den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken und jungen Familien aus der Gemeinde notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um diese jungen Familien in der Gemeinde zu halten.

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein Muldensystem bewirtschaftet und weitestgehend vor Ort zur Versickerung gebracht. Details hierzu wurden in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept in Abstimmung mit der SGD festgelegt.

Die Gemeinde ist Eigentümer der erforderlichen Flächen. Eine Realisierung wird für 2018 angestrebt.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine mögliche Bebauung. Diese orientiert sich an der Südausrichtung, um die Sonnenenergie optimal für den Energiebedarf der geplanten Gebäude nutzen zu können. Des Weiteren bleibt ausreichend Spielraum auf den privaten Freiflächen, um dort weitere regenerative Energien (Wärmepumpen, Pelletöfen ...) nutzen zu können.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

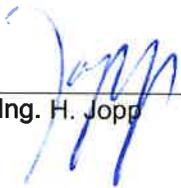
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bekannte Ortsteile an und dient der Wohnnutzung. Die Grundfläche ist kleiner als 10 000 m², sodass die Gemeinde beschlossen hat, den Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Februar 2018



Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung



Anhang 2 **Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**