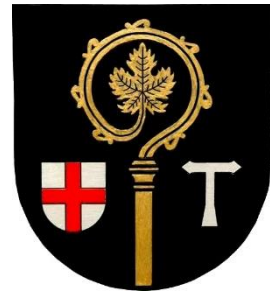


# Ortsgemeinde Trittenheim



## Bebauungsplan

*„Felder auf´m Sträßchen II“*

## Begründung

### Satzung

13. März 2023

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	4
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.3.	Technische Erschließung.....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	10
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
6.1.	Natur- und Artenschutz.....	10
6.2.	Immissionsschutz .....	10
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
7.3.	Hinweise.....	13
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Zur Entwicklung der Ortsgemeinde hinsichtlich angemessener Wohnbautätigkeiten beabsichtigt die Ortsgemeinde Trittenheim die Ausweisung eines Wohngebietes am Ortsrand. Die Ortslage soll dadurch erweitert werden. Hierfür sollen Weinbauflächen in Anspruch genommen werden. Das Gebiet hat eine Größe von rund 33.500 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung soll Wohnraum geschaffen werden, der an zwei Seiten an die bestehende Ortslage anschließt. Durchgeführt wird die Planung im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Sie schließt an eine bereits in der Ortsgemeinde diskutierte Entwicklung an, um diese zur rechtskonformen Umsetzung zu führen.

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Trittenheim fasste in seiner Sitzung am 02.08.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Felder auf´m Sträßchen II“ im Regelverfahren. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.08.2022.

### Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 19.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.08.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2022 von der Planung unterrichtet.

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Trittenheim in seiner Sitzung vom 07.12.2022 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.01.2023 bis einschließlich 06.02.2023. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.12.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2022 gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 13.03.2023 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Trittenheim über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie den Bebauungsplan „Felder auf´m Sträßchen II“ als Satzung beschlossen.

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Trittenheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von 33.466,51 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über folgende Flurstücke der Flur 9 Gemarkung Trittenheim:

157/1, 157/2, 161/1 teilweise, 161/2 teilweise, 161/3 teilweise, 161/4 teilweise, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174/1, 174/2, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192/1



Abbildung 1 Plangebiet (Quelle: LANIS RLP | ALKIS und Luftbild)

#### 3.2. Aktuelle Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um weinbaulich genutzte Flächen – Landwirtschaftsflächen. Zudem befinden sich Wege innerhalb des Plangebietes. Weitere Strukturen sind nicht vorhanden. Teilweise wurden die Flächen bereits beräumt, so dass hier keine nennenswerte Vegetation mehr vorhanden ist.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungskonzept

Für die Entwicklung ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Es sollen gemäß beabsichtigtem Grundstückszuschnitt vorrangig Einfamilienhäuser errichtet werden können. Auch Doppelhäuser wären möglich. Es ist mit rund 43 Baustellen zu rechnen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach der BauNVO. Mit der angestrebten Nutzungsdichte nach der GRZ von 0,4 wird eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die 15 m tiefen Baufenster und tiefen Grundstücke lassen zum einen bei der Bebauung einen individuellen Spielraum zu und garantieren zum anderen eine höhere Durchgrünung des Baugebiets auf privater Ebene. Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich bereits am Gelände und bauen auf der zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> auf. Diese wurden im Planverfahren konkretisiert sowie hinsichtlich Systematik und Detaillierungsgrad optimiert.

Das Gebiet wird an den äußeren Rändern eingegrünt, so dass eine Abgrenzung zur Freien Lage der Weinberge um Trittenheim entsteht. Es wird zudem Vorgaben für die innere Durchgrünung geben.

Im Plangebiet werden auch private Grünflächen im Norden festgesetzt. Diese greifen im westlichen Bereich eine Abstandsfläche zur bestehenden Bebauung an der Stefan-Andres-Straße auf. Der östliche Teilbereich nimmt einen Teil der dort befindlichen Baugrundstücke an der Stefan-Andres-Straße auf, der bereits als private Gärten realisiert ist. Der Teilbereich ist aber vom bestehenden Bebauungsplan dort nicht gedeckt, so dass sich die Gärten aktuell teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Durch die Aufnahme im neuen Bebauungsplan wird diese Situation bereinigt. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinde beabsichtigt die im Plangebiet befindlichen Weinbauparzellen in Wohnbauland zu entwickeln, nicht aber die anderweitig privat genutzten Bereiche.

### 4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über einen Anschluss an die Stefan-Andres-Straße im Nordosten des Plangebietes erfolgen. Eine ursprünglich vorgesehene Anbindung des Gebietes im Südosten an den Wirtschaftsweg und dessen Ausbau bis zur östlich befindlichen Bundesstraße wurde im Vorfeld geprüft aber dann verworfen. Zum einen sind die Auflagen für einen Anschluss an die Bundesstraße sehr hoch. Daraus würde eine Installation einer recht langen

---

<sup>1</sup> Igr AG: Machbarkeitsstudie Wohngebiet „Feld auf´m Sträßchen“, 27.11.2019



Linksabbiegespur folgen, welche wegen der Kurve aufwendig zu bauen und sehr teuer wäre. Auch müsste dann Fläche neben der Bundesstraße zur Umsetzung erworben werden. Des Weiteren wäre der Wirtschaftsweg zur Bundesstraße voll auszubauen, was aufgrund nicht möglicher Umlegung der Kosten als alleinige Investition der Ortsgemeinde zu sehen wäre. Dies ist aktuell nicht finanzierbar. Auch der Pflegeaufwand für den Anschluss an die Bundesstraße wäre dem Straßenbaulastträger im Vorfeld abzulösen. In Summe sind die Kosten dann so hoch, dass sich die Erschließung aufgrund vorhandener Alternativen über die Stefan-Andres-Straße als nicht umsetzbar erwiesen hat. Der Landesbetrieb Mobilität lehnt die Lösung mit Anschluss an die Bundesstraße daher ab.

Es wird ein fußläufiger Anschluss an die Weinbergslage vorgenommen im Südwesten des Gebietes. Im Süden soll ein Anschluss für den Bereich der Oberflächenwasserrückhaltung genutzt werden, um ebenfalls die Wirtschaftswege in den Weinbergen zu erreichen. Hier kann eine Notbefahrbarkeit sichergestellt werden. Auch im Norden wird ein Anschluss an die Stefan-Andres-Straße hergestellt, welcher als Fußweg ausgestaltet werden soll. So kann aus dem gesamten Gemeindegebiet die Naherholung in den Weinbergen gut erreicht werden und die Ortslage ist ebenfalls fußläufig gut angebunden.

#### **4.3. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse in der Stefan-Andres-Straße und dem südlichen Feldweg. Eine detaillierte Erschließungs- und Technikplanung<sup>2</sup> liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

## **5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

### **5.1. Ziele der Raumordnung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplans Trier ROPneuE 2014 in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Es handelt sich aktuell um Weinbergsflächen, weshalb die Einstufung seinerzeit voraussichtlich erfolgte. Das Vorbehaltsgebiet steht der Planung der Ortsgemeinde allerdings nicht entgegen. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für die Landwirtschaft dar.

Zudem befindet sich das Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus nach dem ROPneuE 2014. Auch diese Grundsatzdefinition steht der Planung eines Wohngebietes

---

<sup>2</sup> BFH Ingenieure GmbH: Erschließung des Baugebietes „Felder aufm Sträßchen“ in der Ortsgemeinde Trittenheim, 09.02.2021

nicht entgegen. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für den Tourismus dar.

Der Ortsgemeinde Trittenheim als nicht zentralem Ort wird keine besondere Funktion Wohnen (W) zugewiesen. Daher beschränkt sich der realisierbare Wohnbaubedarf auf den Eigenbedarf. Um dies zu ermitteln wurde eine Bedarfsanalyse für die Ortsgemeinde und die gesamte Verbandsgemeinde ausgearbeitet und nochmals aktualisiert. Sie stützt sich auf die für die Schwellenwertbetrachtung vorgegebenen Berechnungsmethoden mit Bezugswert und Dichtewerte, sowie die Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes (Variante1) und der Einwohnermeldestatistik (Variante2). Abgezogen von den Ergebnissen werden die Baulücken, die Innen- und die Außenreserven gemäß aktuellem Stand des Monitors Raum+. Zudem wird ein Auf- bzw. Abschlag für Baulücken vorgenommen, was als Pauschale Annahme nicht in allen Fällen die tatsächliche Erschließung von Baulücken abbildet im Vergleich zu größeren Flächen, die als Innen- oder Außenpotenziale gelistet sind.

Nach dieser Analyse stehen in der Verbandsgemeinde derzeit zwischen 36,1 ha und 38,9 ha Entwicklungspotenzial zur Verfügung bei einem Bedarf von rund 75 ha. Innerhalb der kommenden 18 Jahre. Das heißt, dass über die im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen hinaus eine Entwicklung möglich ist. Basis für die Berechnungen sind die neuesten Zahlennennungen und Statistiken zu den Einwohnerzahlen und den Raum+ Daten.

Gemeinde	Funktion	Einwohner 31.12.2021	Anteil an EW VG	Bevölkerungs- prognose 2040	Bezugswert	Dichtewert	Bedarf 2040 (ha)	Potenzial Raum+ (ha)				Schwellenwert (ha)	
								Baulücken	Innen	Außen	SUMME		
Bekond	(W)	987	3,40%	1.071	3,0	20	2,57	0,25	0,00	2,72	2,97	-	0,40
Detzem		617	2,12%	670	2,2	15	1,57	0,16	0,00	0,10	0,26		1,31
Ensch		474	1,63%	514	2,2	15	1,21	0,09	0,00	0,39	0,47		0,73
Fell		2.502	8,61%	2.715	2,2	15	6,37	0,34	0,00	2,96	3,30		3,07
Föhren	(W)	3.037	10,46%	3.296	3,0	20	7,91	1,58	0,00	0,39	1,98		5,93
Kenn		2.859	9,84%	3.103	2,2	15	7,28	0,07	0,00	0,00	0,07		7,22
Klüßerath		1.100	3,79%	1.194	2,2	15	2,80	0,37	0,00	0,35	0,72		2,08
Köwerich		389	1,34%	422	2,2	15	0,99	0,35	0,00	0,00	0,35		0,64
Leiwen	(W)	1.615	5,56%	1.753	3,0	20	4,21	0,82	0,86	3,02	4,70	-	0,49
Longen		116	0,40%	126	2,2	15	0,30	0,03	0,00	0,14	0,17		0,12
Longuich		1.365	4,70%	1.481	2,2	15	3,48	0,14	0,00	1,85	1,99		1,49
Mehring	(W)	2.468	8,50%	2.678	3,0	20	6,43	0,48	0,00	1,21	1,70		4,73
Naurath (Eifel)		348	1,20%	378	2,2	15	0,89	0,20	0,00	0,70	0,90	-	0,01
Pölich		435	1,50%	472	2,2	15	1,11	0,48	0,00	0,26	0,74		0,37
Riol		1.266	4,36%	1.374	2,2	15	3,22	0,19	0,00	4,18	4,37	-	1,15
Sleich		243	0,84%	264	2,2	15	0,62	0,17	0,00	0,00	0,17		0,45
Schweich	GZ	7.940	27,34%	8.617	3,0	20	20,68	1,48	0,00	9,06	10,54		10,14
Thörnich		217	0,75%	236	2,2	15	0,55	0,12	0,00	0,00	0,12		0,44
Trittenheim		1.068	3,68%	1.159	2,2	15	2,72	0,21	0,00	0,79	1,00		1,72
<b>Summe VG</b>		<b>29.046</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.523</b>			<b>74,90</b>	<b>7,52</b>	<b>0,86</b>	<b>28,13</b>	<b>36,50</b>		<b>38,40</b>
		nach ROPneuE 2014	nach Statistischem Landesamt	eigene Berechnung	nach Statistischem Landesamt	nach ROPneuE 2014	nach ROPneuE 2014	eigene Berechnung	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	eigene Berechnung	eigene Berechnung

Abbildung 2 Berechnungen nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes, ohne Korrektur für Baulücken (Quelle: Statistisches Landesamt | eigene Berechnungen)

Gemeinde	Funktion	Einwohner 31.12.2021	Anteil an EW VG	Bevölkerungs- prognose 2040	Bezugswert	Dichtewert	Bedarf 2040 (ha)	Potenzial Raum+ (ha)				Schwellenwert (ha)	
								Baulücken	Innen	Außen	SUMME		
Bekond	(W)	987	3,40%	1.071	3,0	20	2,57	0,32	0,00	2,72	3,04	-	0,47
Detzem		617	2,12%	670	2,2	15	1,57	0,21	0,00	0,10	0,31	-	1,27
Ensch		474	1,63%	514	2,2	15	1,21	0,11	0,00	0,39	0,50	-	0,71
Fell		2.502	8,61%	2.715	2,2	15	6,37	0,45	0,00	2,96	3,40	-	2,97
Föhren	(W)	3.037	10,46%	3.296	3,0	20	7,91	2,06	0,00	0,39	2,45	-	5,46
Kenn		2.859	9,84%	3.103	2,2	15	7,28	0,08	0,00	0,00	0,08	-	7,20
Klüsserath		1.100	3,79%	1.194	2,2	15	2,80	0,49	0,00	0,35	0,84	-	1,97
Köwerich		389	1,34%	422	2,2	15	0,99	0,46	0,00	0,00	0,46	-	0,53
Leiwen	(W)	1.615	5,56%	1.753	3,0	20	4,21	1,07	0,86	3,02	4,94	-	0,74
Longen		116	0,40%	126	2,2	15	0,30	0,04	0,00	0,14	0,18	-	0,12
Longuich		1.365	4,70%	1.481	2,2	15	3,48	0,18	0,00	1,85	2,03	-	1,44
Mehring	(W)	2.468	8,50%	2.678	3,0	20	6,43	0,63	0,00	1,21	1,84	-	4,59
Naurath (Eifel)		348	1,20%	378	2,2	15	0,89	0,25	0,00	0,70	0,95	-	0,07
Pölich		435	1,50%	472	2,2	15	1,11	0,62	0,00	0,26	0,88	-	0,22
Riol		1.266	4,36%	1.374	2,2	15	3,22	0,24	0,00	4,18	4,43	-	1,20
Schleich		243	0,84%	264	2,2	15	0,62	0,22	0,00	0,00	0,22	-	0,40
Schweich	GZ	7.940	27,34%	8.617	3,0	20	20,68	1,92	0,00	9,06	10,99	-	9,69
Thörnich		217	0,75%	236	2,2	15	0,55	0,15	0,00	0,00	0,15	-	0,40
Trittenheim		1.068	3,68%	1.159	2,2	15	2,72	0,27	0,00	0,79	1,06	-	1,66
<b>Summe VG</b>		<b>29.046</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.523</b>			<b>74,90</b>	<b>9,77</b>	<b>0,86</b>	<b>28,13</b>	<b>38,76</b>		<b>36,14</b>
	nach ROPneuE 2014	nach Statistischem Landesamt	eigene Berechnung	nach Statistischem Landesamt	nach ROPneuE 2014	nach ROPneuE 2014	eigene Berechnung	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	eigene Berechnung	eigene Berechnung	

Abbildung 3 Berechnungen nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes, mit Korrektur für Baulücken (Quelle: Statistisches Landesamt | eigene Berechnungen)

Gemeinde	Funktion	Einwohner 31.12.2021	Anteil an EW VG	Bevölkerungs- prognose 2040	Bezugswert	Dichtewert	Bedarf 2040 (ha)	Potenzial Raum+ (ha)				Schwellenwert (ha)	
								Baulücken	Innen	Außen	SUMME		
Bekond	(W)	1.001	3,42%	1.086	3,0	20	2,61	0,25	0,00	2,72	2,97	-	0,36
Detzem		623	2,13%	676	2,2	15	1,59	0,16	0,00	0,10	0,26	-	1,33
Ensch		488	1,67%	530	2,2	15	1,24	0,09	0,00	0,39	0,47	-	0,77
Fell		2.515	8,60%	2.729	2,2	15	6,41	0,34	0,00	2,96	3,30	-	3,11
Föhren	(W)	3.043	10,41%	3.303	3,0	20	7,93	1,58	0,00	0,39	1,98	-	5,95
Kenn		2.864	9,80%	3.108	2,2	15	7,29	0,07	0,00	0,00	0,07	-	7,23
Klüsserath		1.117	3,82%	1.212	2,2	15	2,84	0,37	0,00	0,35	0,72	-	2,12
Köwerich		399	1,37%	433	2,2	15	1,02	0,35	0,00	0,00	0,35	-	0,66
Leiwen	(W)	1.630	5,58%	1.769	3,0	20	4,25	0,82	0,86	3,02	4,70	-	0,45
Longen		122	0,42%	132	2,2	15	0,31	0,03	0,00	0,14	0,17	-	0,14
Longuich		1.388	4,75%	1.506	2,2	15	3,53	0,14	0,00	1,85	1,99	-	1,54
Mehring	(W)	2.449	8,38%	2.658	3,0	20	6,38	0,48	0,00	1,21	1,70	-	4,68
Naurath (Eifel)		343	1,17%	372	2,2	15	0,87	0,20	0,00	0,70	0,90	-	0,02
Pölich		414	1,42%	449	2,2	15	1,05	0,48	0,00	0,26	0,74	-	0,31
Riol		1.272	4,35%	1.380	2,2	15	3,24	0,19	0,00	4,18	4,37	-	1,13
Schleich		245	0,84%	266	2,2	15	0,62	0,17	0,00	0,00	0,17	-	0,46
Schweich	GZ	7.992	27,34%	8.674	3,0	20	20,82	1,48	0,00	9,06	10,54	-	10,27
Thörnich		223	0,76%	242	2,2	15	0,57	0,12	0,00	0,00	0,12	-	0,45
Trittenheim		1.100	3,76%	1.194	2,2	15	2,80	0,21	0,00	0,79	1,00	-	1,80
<b>Summe VG</b>		<b>29.228</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.721</b>			<b>75,37</b>	<b>7,52</b>	<b>0,86</b>	<b>28,13</b>	<b>36,50</b>		<b>38,87</b>
	nach ROPneuE 2014	nach Einwohner- statistik	eigene Berechnung	nach Einwohnerstatistik mit Faktor Statistisches Landesamt	nach ROPneuE 2014	nach ROPneuE 2014	eigene Berechnung	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	eigene Berechnung	eigene Berechnung	

Abbildung 4 Berechnungen nach den Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes, ohne Korrektur für Baulücken (Quelle: EWOIS | eigene Berechnungen)



Gemeinde	Funktion	Einwohner 31.12.2021	Anteil an EW VG	Bevölkerungs- prognose 2040	Bezugswert	Dichtewert	Bedarf 2040 (ha)	Potenzial Raum+ (ha)				Schwellenwert (ha)	
								Baulücken	Innen	Außen	SUMME		
Bekond	(W)	1.001	3,42%	1.086	3,0	20	2,61	0,32	0,00	2,72	3,04	-	0,44
Detzem		623	2,13%	676	2,2	15	1,59	0,21	0,00	0,10	0,31		1,28
Ensch		488	1,67%	530	2,2	15	1,24	0,11	0,00	0,39	0,50		0,74
Fell		2.515	8,60%	2.729	2,2	15	6,41	0,45	0,00	2,96	3,40		3,00
Föhren	(W)	3.043	10,41%	3.303	3,0	20	7,93	2,06	0,00	0,39	2,45		5,48
Kenn		2.864	9,80%	3.108	2,2	15	7,29	0,08	0,00	0,00	0,08		7,21
Klüsserath		1.117	3,82%	1.212	2,2	15	2,84	0,49	0,00	0,35	0,84		2,01
Köwerich		399	1,37%	433	2,2	15	1,02	0,46	0,00	0,00	0,46		0,56
Leiwen	(W)	1.630	5,58%	1.769	3,0	20	4,25	1,07	0,86	3,02	4,94	-	0,70
Longen		122	0,42%	132	2,2	15	0,31	0,04	0,00	0,14	0,18		0,13
Longuich		1.388	4,75%	1.506	2,2	15	3,53	0,18	0,00	1,85	2,03		1,50
Mehring	(W)	2.449	8,38%	2.658	3,0	20	6,38	0,63	0,00	1,21	1,84		4,54
Naurath (Eifel)		343	1,17%	372	2,2	15	0,87	0,25	0,00	0,70	0,95	-	0,08
Pölich		414	1,42%	449	2,2	15	1,05	0,62	0,00	0,26	0,88		0,17
Riol		1.272	4,35%	1.380	2,2	15	3,24	0,24	0,00	4,18	4,43	-	1,19
Schleich		245	0,84%	266	2,2	15	0,62	0,22	0,00	0,00	0,22		0,41
Schweich	GZ	7.992	27,34%	8.674	3,0	20	20,82	1,92	0,00	9,06	10,99		9,83
Thörnich		223	0,76%	242	2,2	15	0,57	0,15	0,00	0,00	0,15		0,42
Trittenheim		1.100	3,76%	1.194	2,2	15	2,80	0,27	0,00	0,79	1,06		1,74
<b>Summe VG</b>		<b>29.228</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.721</b>			<b>75,37</b>	<b>9,77</b>	<b>0,86</b>	<b>28,13</b>	<b>38,76</b>		<b>36,61</b>
	nach ROPneuE 2014	nach Einwohner- statistik	eigene Berechnung	nach Einwohnerstatistik mit Faktor Statistisches Landesamt	nach ROPneuE 2014	nach ROPneuE 2014	eigene Berechnung	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	nach Raum+Monitor Mai 2019	eigene Berechnung	eigene Berechnung	

Abbildung 5 Berechnungen nach den Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes, mit Korrektur für Baulücken (Quelle: EWOIS | eigene Berechnungen)

Auf die Ortsgemeinde Trittenheim entfallen davon zwischen 1,66 ha und 1,80 ha Potenzial bei einem Bedarf von rund 2,38 ha. Die geplante Wohnbauentwicklung entspricht damit den Bedarfsberechnungen, ist hingegen von den errechneten Potenzialen allein in Trittenheim nicht gedeckt. Im Zuge einer Neuberechnung für die Verbandsgemeinde sollen die Potenziale der einzelnen Ortsgemeinden fair umverteilt werden. Dabei würden aus dem errechneten Gesamtpotential rund 0,70 ha zugunsten der Ortsgemeinde Trittenheim umverteilt.

Durch die Umverteilung würde das erforderliche Potenzial für Trittenheim ermöglicht, ohne dass andere Ortsgemeinden in ihrer Entwicklung gehemmt wären. Daher handelt es sich nicht um einen Flächentausch im Flächennutzungsplan, sondern um eine Umverteilung offener Potenziale. Die Planung ist damit mit den Vorgaben der Raumordnung zur Schwellenwertbeachtung vereinbar.

Gemeinde	Schwellenwert				Wunsch- entwicklung	Abweichung				Vorschlag	Resultat			
	nach StaLa	StaLa +Auf	nach EWOIS	Ewois +Auf		nach StaLa	StaLa +Auf	nach EWOIS	Ewois +Auf		nach StaLa	StaLa +Auf	nach EWOIS	Ewois +Auf
Bekond	-0,40	-0,47	-0,36	-0,44	0,00	-0,40	-0,47	-0,36	-0,44		-0,40	-0,47	-0,36	-0,44
Detzem	1,31	1,27	1,33	1,28	0,00	1,31	1,27	1,33	1,28		1,31	1,27	1,33	1,28
Ensch	0,73	0,71	0,77	0,74	0,00	0,73	0,71	0,77	0,74		0,73	0,71	0,77	0,74
Fell	3,07	2,97	3,11	3,00	0,00	3,07	2,97	3,11	3,00		3,07	2,97	3,11	3,00
Föhren	5,93	5,46	5,95	5,48	0,00	5,93	5,46	5,95	5,48		5,93	5,46	5,95	5,48
Kenn	7,22	7,20	7,23	7,21	0,00	7,22	7,20	7,23	7,21	-0,20	7,02	7,00	7,03	7,01
Klüsserath	2,08	1,97	2,12	2,01	0,00	2,08	1,97	2,12	2,01		2,08	1,97	2,12	2,01
Köwerich	0,64	0,53	0,66	0,56	0,00	0,64	0,53	0,66	0,56		0,64	0,53	0,66	0,56
Leuwen	-0,49	-0,74	-0,45	-0,70	0,00	-0,49	-0,74	-0,45	-0,70		-0,49	-0,74	-0,45	-0,70
Longen	0,12	0,12	0,14	0,13	0,00	0,12	0,12	0,14	0,13		0,12	0,12	0,14	0,13
Longuich	1,49	1,44	1,54	1,50	0,00	1,49	1,44	1,54	1,50		1,49	1,44	1,54	1,50
Mehring	4,73	4,59	4,68	4,54	0,00	4,73	4,59	4,68	4,54		4,73	4,59	4,68	4,54
Naurath (Eifel)	-0,01	-0,07	-0,02	-0,08	0,00	-0,01	-0,07	-0,02	-0,08		-0,01	-0,07	-0,02	-0,08
Pölich	0,37	0,22	0,31	0,17	0,00	0,37	0,22	0,31	0,17		0,37	0,22	0,31	0,17
Riol	-1,15	-1,20	-1,13	-1,19	0,00	-1,15	-1,20	-1,13	-1,19		-1,15	-1,20	-1,13	-1,19
Schleich	0,45	0,40	0,46	0,41	0,00	0,45	0,40	0,46	0,41		0,45	0,40	0,46	0,41
Schweich	10,14	9,69	10,27	9,83	0,00	10,14	9,69	10,27	9,83	-0,50	9,64	9,19	9,77	9,33
Thörnich	0,44	0,40	0,45	0,42	0,38	0,06	0,03	0,08	0,04		0,06	0,03	0,08	0,04
Trittenheim	1,72	1,66	1,80	1,74	2,38	-0,66	-0,72	-0,57	-0,64	0,70	0,04	-0,02	0,13	0,06
Summe VG	38,40	36,14	38,87	36,61	2,75	35,65	33,39	36,11	33,86	0,00	35,65	33,39	36,11	33,86
	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	Vorgabe VGV x Faktor 0,75	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung	eigene Berechnung

Abbildung 6 Angepasste Umverteilung der Potenziale innerhalb der VG Schweich [VORSCHLAG] (Quelle: eigene Berechnungen)

Bei den Berechnungen wurde berücksichtigt, dass ein großer Teil der Baulücken und Innenpotenziale nicht verfügbar ist für eine Entwicklung. Dies ergibt sich aus einer stetigen Abfrage durch die Verbandsgemeindeverwaltung und die Ortsgemeinden.

## 5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt eine landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau dar. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

## 6. Umweltbelange

### 6.1. Natur- und Artenschutz

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse inkl. grünordnerischer Planungsziele im Umweltbericht<sup>3</sup> als separatem Teil der Begründung dokumentiert sind. Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

### 6.2. Immissionsschutz

Für die Planung wurden die Auswirkungen des Verkehrs, der durch das Baugebiet erzeugt wird, hinsichtlich der Lärmbelastungen in der Stefan-Andres-Straße bereits zum

<sup>3</sup> BNL\_baubkus: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Felder aufm Sträßchen II“, Dezember 2022

vorangegangenen Planverfahren untersucht. Da sich an der Planungskonzeption nichts verändert hat, kann diese Untersuchung auch weiterhin in Bezug genommen werden. Das Gutachten<sup>4</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahme zu einer Pegelsteigerung von rund 1 dB(A) tags und nachts führen kann. Die Werte der 16. BImSchV werden hingegen eingehalten. Auch seien die Kriterien der 16. BImSchV für eine relevante Verkehrslärmpegelerhöhung nicht erfüllt. Die Planung ist mit dem durch die Umsetzung zu erwartenden Verkehr demnach städtebaulich verträglich.

## 7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

### 7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Nutzungskatalog wird modifiziert, um dem Bedarf vor Ort gerecht zu werden und ein funktionierendes Wohnquartier zu entwickeln. So sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn diese in die direkte Nachbarschaft eingebunden werden können. Auch sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein, um den Schwerpunkt auf die Entwicklung als Wohnquartier zu legen. Nicht zulässig sollen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sein. Diese fügen sich nur schwer in die Baustruktur ein und erzeugen aus Sicht des Plangebers einen überdurchschnittlichen Verkehr, der im Gebiet und in der Zubringerstraße nicht gewünscht wird.

Zum Maß der Nutzung wird von den Standardtabellenwerten der BauNVO geringfügig abgewichen. Mit der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und der Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen wird ein übliches Wohnbaugebiet entwickelt, welches durch die herabgesetzte GFZ etwas aufgelockert werden soll. Eine angemessene und hinreichende Bebauungsmöglichkeit und -freiheit wird gewährleistet. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ werden mit den üblichen 50 % berücksichtigt. Dadurch wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke möglich und gleichzeitig verbleibt hinreichend Freifläche auf den Grundstücken.

Angesichts der Lage im wechselhaft topografisch bewegten Gelände wurde zu den Höhenregelungen eine Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Wandhöhe vorgenommen. Über die festgesetzten Maße wird eine in allen Bereichen mögliche Ausnutzung der 2-Geschossigkeit gewährt. Gleichzeitig können die Gebäude keine zu stark voneinander abweichenden Höhenentwicklungen erreichen. Damit

---

<sup>4</sup> FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Felder auf´m Sträßchen“ in Trittenheim, 12.01.2021

wird ein harmonisches Erscheinungsbild erwartet unter dennoch individuellen Lösungen für die Bauherren.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Zudem wird je Gebäude die Anzahl der Wohnungen auf 2 begrenzt. Mehrfamilienhäuser sind folglich nicht zulässig, was einer abgewogenen Entscheidung des Gemeinderates entspricht, wonach solche Entwicklungen im Ortskern favorisiert werden. Reihenhäuser sollen aufgrund mangelnder Nachfrage aus der bereits vorliegenden Interessentenliste für das Neubaugebiet nicht ermöglicht werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen aufgrund ihrer Abstände zu anderen Flächenarten und der Verkehrsfläche sowie aufgrund der gewählten Baufenstertiefe eine flexible und dennoch städtebaulich gesteuerte Bebauung erwarten, ohne Konflikte mit dem Verkehrsfluss im Gebiet, den grünordnerischen Regelungen oder sonstigen Belangen des Nachbarrechts.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Verkehrsfläche halten, um ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren sicherzustellen. Garagen und Carports dürfen zudem nur in den überbaubaren Flächen oder den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden, da sie Einfluss auf die städtebauliche Struktur des Gebietes haben können. Dies gilt für freie Stellplätze nicht, die gleichwohl frei auf dem Grundstück platziert werden können.

Die aus dem Erschließungskonzept in die Planung überführten Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer Bedeutung festgesetzt. So gibt es die Erschließungsstraßen und die Fußwege, welche entsprechend definiert sind.

Im Plangebiet wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dort wird die zentrale Rückhaltung im Baugebiet stattfinden. Die Fläche stammt aus der Fachplanung zur Entwässerung und Erschließung.

Randlich um das Gebiet werden Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Anpflanzung einer schmalen randlichen Eingrünung des Baugebietes und einer leichten optischen Abschirmung des Baugebietes gegenüber den außerhalb befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Weinbau. Entsprechende Pflanzvorgaben sind ebenfalls im Bebauungsplan geregelt. Die gewählten Arten sind geeignet eine Eingrünung zu sichern und bieten hinreichend Auswahl für eine heterogene Ortsrandeingrünung zur Auflockerung der Wirkung des Baugebietes gegenüber der Weinbergsflächen.

Ein Teil der Grünflächen wird als private Grünflächen ohne überlagernde Regelungen festgesetzt. Dies betrifft zum einen Teilbereiche bereits privat genutzter Gärten. Diese stellen

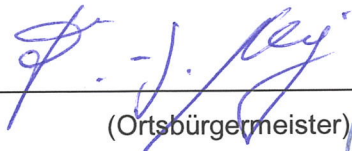
gelten teilweise ohnehin, sind aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besonders zu erwähnen.

## 8. Flächenbilanz

Gebiet		Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		<b>33.466</b>	<b>100,0</b>
Allgemeines Wohngebiet		26.194	78,3
<i>Davon überbaubar</i>		12.726	48,6
<i>Davon nach GRZ versiegelbar</i>		10.478	40,0
Grünflächen	Öffentlich	1.108	3,3
	Privat	2.229	6,7
Straßenverkehrsflächen	Straße	3.456	10,3
	Fußwege	480	1,4

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Felder auf'm Sträßchen II“ der Ortsgemeinde Trittenheim beigelegt.

Trittenheim, den 31.07.2023



(Ortsbürgermeister)

