BEBAUUNGSPLAN
der
ORTSGEMEINDE KINHEIM

TEILBEREICH "MAYWEG II"

BEGRÜNDUNG
(Auszug)

aktueller Stand: 06.06.2018

F a s s u n g
für freiwilliges **Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner Rioler Weg 6 54340 Longuich Tel. 0160-8448446 eMail: stolz.longuich@t-online.de	Margit Högner Landschaftsarchitektin BDLA Högner Landschaftsarchitektur Weinbergstraße 14 54518 Minheim Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines 2
1.1 Angaben zum Standort im Raum 2
1.2 Verfahrenshinweis zum Bebauungsplan 2
1.3 Lage und Abgrenzung der Planung 3

2 Anlass und Ziel der Planung 4
2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4
2.2 Ziel und Zweck der Planung 5

3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen 6
3.1 Landes- und Regionalplanung 6
3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan 6
3.3 Natur- und Umweltschutz 6
3.4 Bauschutzbereiche / anbaufreie Zonen 7
3.5 leitungs- und Nutzungsrechte Dritter 7
3.6 Eigentumsverhältnisse 7

4 Prüfung von Alternativen / andere Planungsmöglichkeiten) 7

5 B-Plan-Entwurf 7
5.1 Städtebauliches Konzept 7
5.2 Entwässerungskonzept 8
5.3 Ver- und Entsorgung 9
5.4 Grünordnung / Umweltbelange 9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

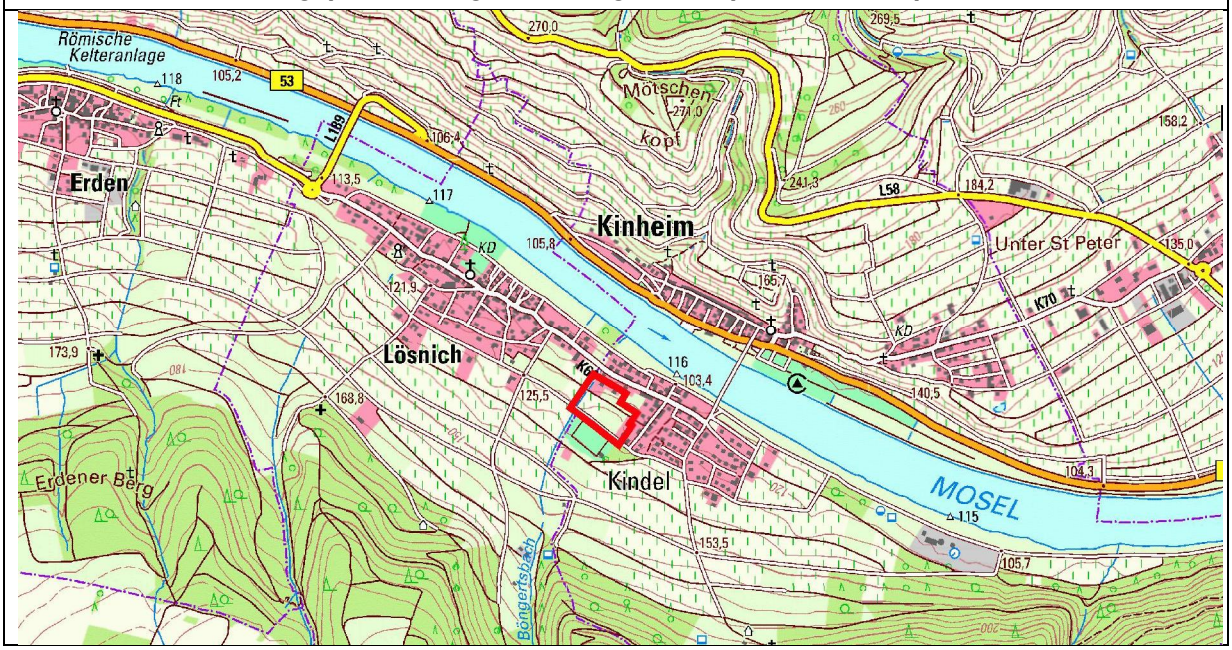
Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000) 2
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung B-Plan (M ca. 1:2.500) 3
Abb. 3: Überlappungsbereich B-Plan und Ergänzungssatzung (M ca. 1:2.500) 4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP/LP der VG Kröv-Bausendorf (unmaßstäblich) 6

1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT IM RAUM

Die Ortsgemeinde Kinheim (Landkreis Bernkastel-Wittlich, Verbandsgemeinde Traben-Trarbach) plant am südwestlichen Rand der Ortslage "Kindel", im Anschluss an den bestehenden Satzungsbereich "Mayweg", die Ausweisung von neuen Wohn- und Mischbauflächen.
Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnbaunutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Der Gemeinderat Kinheim hat in der Sitzung vom 06.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mayweg II" beschlossen.

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000)



1.2 VERFAHRENSHINWEIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Rechtskraft geführt und wie folgt begründet:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b S. 1 BauGB).
- Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan schließ unmittelbar südlich und westlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen (Störfälle) nach dem UVPG unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).

HINWEIS
Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange dient der Sammlung der von allen Betroffenen zu berücksichtigenden Belange und Anregungen.
Die Satzungsunterlagen sind daher noch unvollständig.

1.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

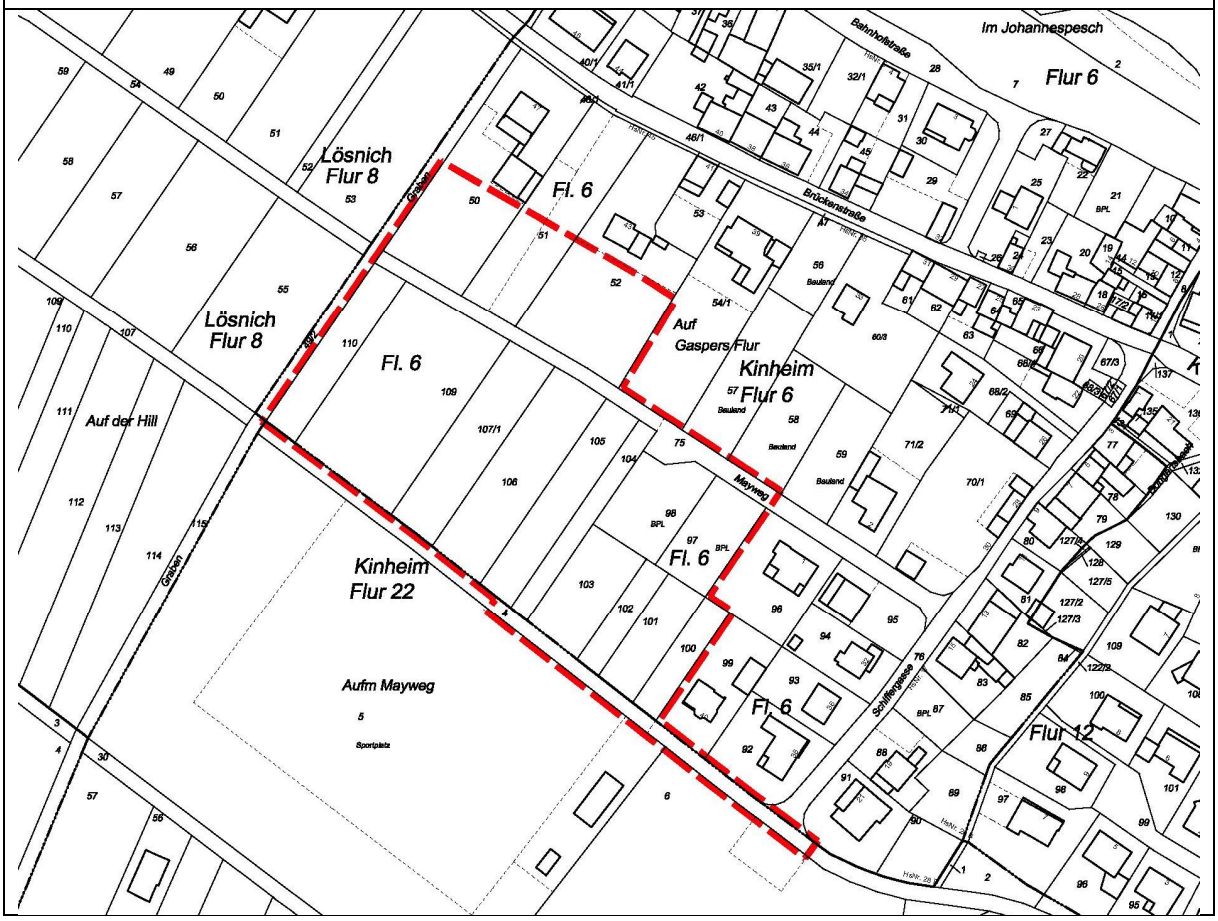
Der Geltungsbereich des B-Plans "Mayweg II" (Gesamtgröße 16.330 m²) umfasst in der **Gemarkung Kinheim,**

Flur 6 Flurstücke 50 tlw.51 tlw., 52 tlw., 75 tlw., 97, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107/1, 109, 110

Flur 22 Flurstück 4 tlw.

Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.

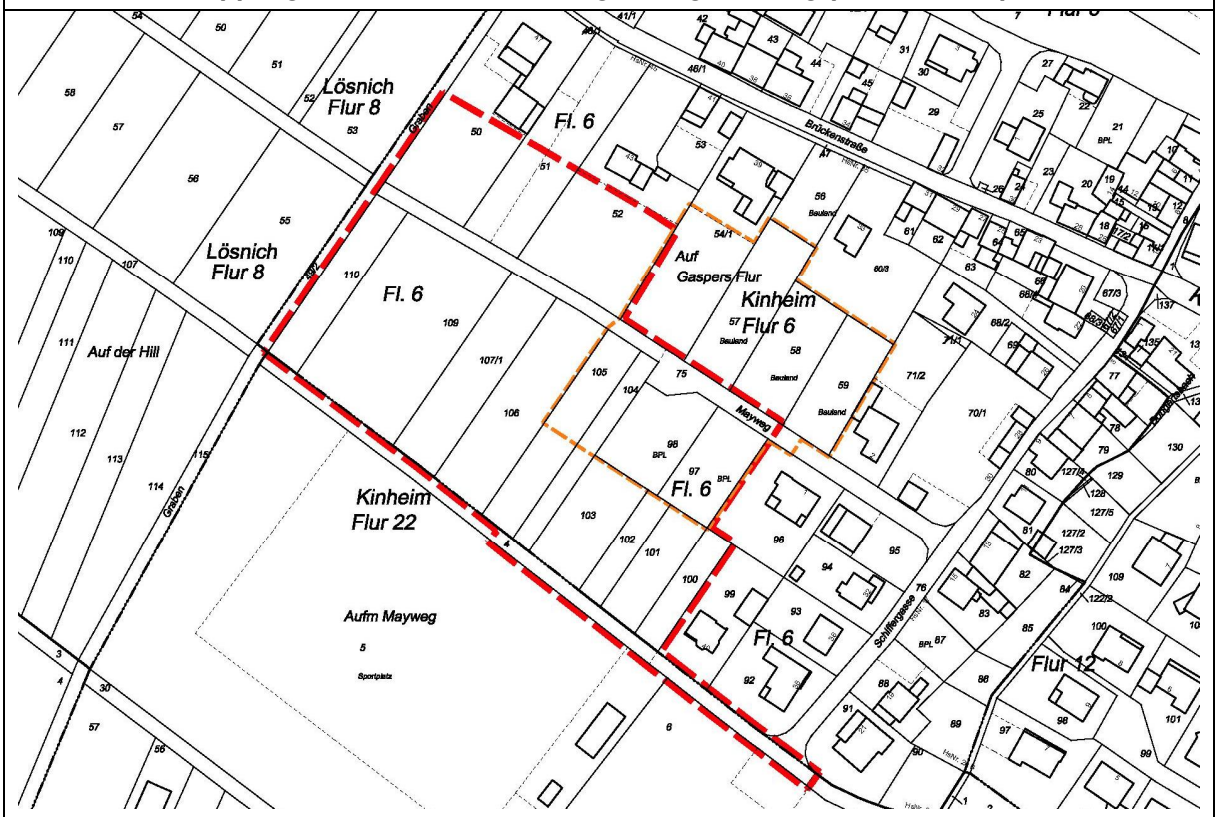
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung B-Plan (M ca. 1:2.500)



Der Geltungsbereich des B-Planes "Mayweg II" (rote Umrandung in Abb. 3) überplant ca. 2.795 m² der Ergänzungssatzung "Mayweg" (Satzungsbeschluss: 28.03.2012) (orange Umrandung in Abb. 3).

Der Teilbereich **Gemarkung Kinheim,** Flur 6, Flurstücke 75 tlw., 97, 98, 104 tlw. und 105 tlw, der Ergänzungssatzung tritt mit Bekanntmachung des B-Planes "Mayweg II" außer Kraft.

Abb. 3: Überlappungsbereich B-Plan und Ergänzungssatzung (M ca. 1:2.500)



2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung teilweise brachliegender bzw. teilweise noch landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

⇒ Aufgrund der räumlichen Nähe und guten verkehrstechnischen Erschließung zu den Mittelzentren Traben-Trarbach, Bernkastel-Kues und Wittlich ist die Nachfrage nach Wohnnutzung in Kinheim in den letzten Jahren gewachsen und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, als auch auf Altimmobilien und unbebaute Neubaugrundstücke.
Aktuell besteht konkrete Nachfrage an Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. Ferienwohnungen, die die Ortsgemeinde aufgrund des Fehlens von gemeindeeigenen Grundstücken nicht befriedigen kann.

⇒ Die Nachfrage nach Bauland generiert sich nicht nur aus Zuzug Ortsfremder, sondern verstärkt auch aus der ortsgebundenen Bevölkerung. Diese strebt innerhalb der Heimatgemeinde Veränderungen und/oder Optimierungen in der Wohnsituation und Erwerbsmöglichkeiten. So suchen z.B. älter werdende Menschen nach kleineren und möglichst barrierefreien Wohnungseinheiten oder die Nachkommen ortsansässiger Familien wol-

len im Heimatort neue Familien gründen und hier, in der Nähe der Herkunftsfamilien, ihren Wohnstandort sichern.
Auch die Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsstellen z.B. durch den Betrieb von Beherbergungsgewerben, Geschäften, Büros, o.ä. gewinnt in den attraktiven Moselorten mit steigenden Tourismuszahlen an Bedeutung. Die Befriedigung dieses Entwicklungsbedarfs sieht die Ortsgemeinde als wichtiges Ziel an, um als Kommune zukunftsfähig zu bleiben.

⇒ Mögliche Innenbereichspotentiale und unbebaute Grundstücke hat die Gemeinde im Vorfeld auf Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit geprüft. Bestehende Baulücken innerhalb des Ortes sind in privatem Eigentum, werden für eigene Zwecke und für Nachkommen bevorratet und stehen somit dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Die Daten sind im Raum+Monitor eingestellt.

⇒ Die Ortsgemeinde hat nach langwierigen Verhandlungen für fast alle Flächen Optionsverträge zum Kauf der Flächen abschließen bzw. die Grundstücke bereits kaufen können. Die der Gemeinde vorliegenden Anfragen von ernsthaft interessierten Bauwilligen lässt eine zeitnahe Vermarktung und Umsetzung der Bebauung erwarten.

⇒ Die Nutzer der aktuell noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen waren in die Kaufverhandlungen eingebunden, sie haben keine Tauschflächen gefordert.

⇒ Das Plangebiet kann über den Mayweg bzw. die Schiffergasse an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen werden.
Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom- und Telekommunikationsleitungen innerhalb der Ortsnetze können entsprechend ergänzt werden.

⇒ Es liegen keine Informationen über Planungsabsichten Dritter vor, die das Baugebiet direkt oder indirekt betreffen und eine Umsetzung be- oder verhindern könnten.

Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

2.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbes. hinsichtlich folgender Themen:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Allgemeinen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bzw. von Mischbauflächen zur Errichtung von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und Beherbergungsbetrieben
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der bisherigen Flächennutzung (Rebanlagen), angrenzenden Sportanlagen und der Nordhanglage,
- Berücksichtigung umwelt-, naturschutz- und artenschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) und die bestehende Ortslage,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Beachtung landwirtschaftlicher Belange in Bezug auf angrenzende Nutzflächen.

3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)

- landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung/Tourismus und historische Kulturlandschaft
- Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungseinrichtungen (Z 34).

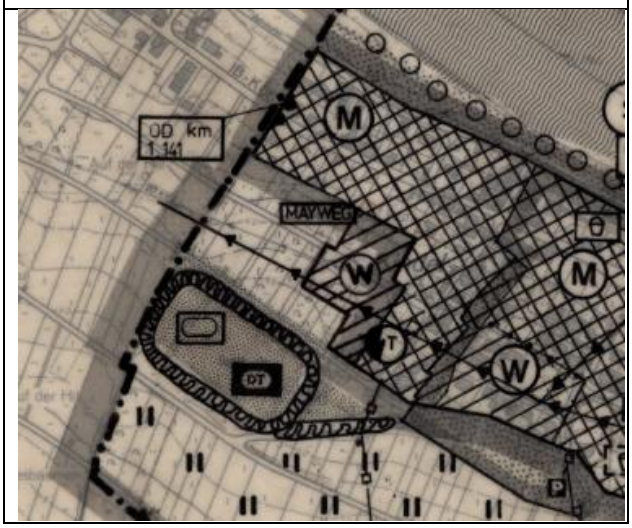
Raumordnungsplan

ROPl 1985	***ROPneu/E, Jan. 2014***
Besondere Funktionen	
Landwirtschaft (L), Erholung (E)	Gewerbe (G), Landwirtschaft (L), Freizeit/Erholung (F/E)
Siedlungsentwicklung	
Darstellung als Wohngebiet	Z 47 Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
Vorrang- und Vorbehaltsflächen	
---	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (in Teilen)
besonders gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung Schwerpunktbereich weiterer Fremdenverkehrsentwicklung	Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Schutzgebiet	
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Im FNP mit integriertem LP der VG Kröv-Bausendorf (1992, 1. Fortschreibung 2003) werden für die überplante Fläche bzgl. der Baulandentwicklung keine Aussagen getroffen.
Eine Hauptversorgungsleitung quer durch das Plangebiet ist als Bestand dargestellt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP/LP der VG Kröv-Bausendorf (unmaßstäblich)



3.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Siehe Fachbeitrag Umweltbelange, Teil 2 der Begründung

3.4 BAUSCHUTZBEREICHE / ANBAUFREIE ZONEN

Es sind keine Bauschutzbereiche von Flughäfen /-plätzen oder anbaufreie Zonen klassifizierter Straßen betroffen.

3.5 LEITUNGS- UND NUTZUNGSRECHTE DRITTER

Ein Stromerdkabel liegt innerhalb der Straßenfläche des Mayweg und des Wirtschaftsweges im weiteren Verlauf.
Sonstige Leitungs- und Nutzungsrechte Dritter sind nicht bekannt.

3.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Für fast alle Flächen konnte die Ortsgemeinde Optionsverträge zum Kauf der Flächen abschließen bzw. die Grundstücke bereits kaufen.

4 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN / ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN)

Im Vorfeld des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Mayweg II" wurden die innerörtlichen Baulücken überprüft.
Die Mobilisierung der Baulücken im Ort scheiterte an der Bereitschaft der Eigentümer, ihre Flächen dem freien Markt zur Verfügung zu stellen. Die Aussagen von Raum + Monitor wurden nach Auskunft der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach aktualisiert.
Das Plangebiet "Mayweg II" bildet eine städtebaulich vernünftige Fortführung der Bebauung am Mayweg und ist einfach zu erschließen. Weitere sinnvolle Alternativen, bei denen zusätzlich auch die Flächenverfügbarkeit gewährleistet ist, sind nicht erkennbar.

5 B-PLAN-ENTWURF

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von bis zu 19 Wohnbaugrundstücken und 3 Mischbaugrundstücken im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, für die die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt wird und größerer Gebäudekomplexe für Wohnbebauung, Büro- und Geschäftsgebäude oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen zwischen 375 m² und 730 m² (im Durchschnitt: 570 m²) im WA und 735 m², 1.070 m² und 1.385 m² im MI. Die Grundstücksgrößen entsprächen somit der Vorstellung der Ortsgemeinde von einem schonenden Umgang mit Grund und Boden im ländlichen Raum, in dem sonst eher große Grundstücke nachgefragt werden.
In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer städtebaulich sinnvollen und zweckmäßigen bzw. angemessenen Aufteilung des gesamten Baugebietes. Sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke innerhalb des Plangebietes möglich sind. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung.
Die Grenzen sollen aber möglichst senkrecht zu den erschließenden Planstraßen liegen

Das Baugebiet wird über eine Verlängerung des Mayweges (Planstraße A) auf der Trasse des bestehenden, gemeindeübergreifenden Wirtschaftsweges erschlossen, von der im Westen eine kleine Stichstraße (Planstraße C) abgeht. Eine abgehende Seitenstraße im Osten (Planstraße B) verläuft weiter auf der parallel zum Sportplatz liegenden Trasse eines Wirtschaftsweges und erhält einen Anschluss an die Schiffergasse.

Die Verkehrsflächen sind mit 5 m bzw. 5,5 m ausgewiesen, die Aufteilung der Straßenfläche obliegt der Entscheidung der Ortsgemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung.
Im Rahmen der straßentechnischen Ausführungsplanung erfolgen auch die Projektierung der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Beteiligung der entsprechenden Träger / Betreiber.

Entsprechend der Vorgaben des Gemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)** ausgewiesen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	***Fläche***	***%ualer Anteil***
Allgemeines Wohngebiet	10.840 m²	63,8 %
Mischgebiet	3.190 m²	18,8 %
Verkehrsfläche	2.515 m²	14,8 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	450 m²	2,6 %
Gesamtsumme	**16.995 m²**	100,0 %

Nutzungen, die zu besonderen Umweltrisiken durch Emissionen, Abfälle, Störfälle oder Einsatz von Techniken / Stoffen führen können, sind im Plangebiet nicht zulässig.
Durch die zulässigen Nutzungen sind auch keine projektbezogenen, signifikante Erhöhungen der Treibhausgase zu erwarten.
Im Plangebiet sind zudem keine Nutzungen vorgesehen, die gegenüber den Folgen des Klimawandels besonders empfindlich sind.

5.2 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Das Entwässerungskonzept wird von IB Reihnser, Wittlich erstellt, hier eine Zusammenfassung der ersten Erkenntnisse:

Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zurückgehalten werden. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein.
Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. flachen Mulden oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Jede der Rückhaltemöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (Menge gem. Vorgaben der VG-Werken – mind. aber 0,2 l/sec) verfügen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt. Die Bemessung der Rückhalteanlagen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist im Bauantrag nachzuweisen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den VG-Werken / der Genehmigungsbehörde wird empfohlen.
Die unmittelbare Zuführung von Niederschlagswasser zum Straßenkörper ist nicht zulässig.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt über längslaufende Rinnen mit Straßeneinläufen, die an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
Ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich ist in einer zentralen Retentionsanlage vorgesehen.

Zentrale Rückhalteanlage

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in einer zentralen Retentionsanlage. Diese soll in Absprache mit der Ortsgemeinde Kinheim im Flur 6, Flst. 11/1 angelegt werden. Da die Ortsgemeinde diese Fläche zukünftig auch als Parkplatz nutzen möchte, kommt eine untererdige Lösung mit Rigolenfüllkörper zur Ausführung. Unter Berücksichtigung der jeweils angeschlossenen Straßen- und der Bauflächen ergibt sich bei der Vordimensionierung ein erforderliches Volumen von ca. 51 m³.

Die Anlage wird im Nebenschluss angelegt und erhält einen Notüberlauf sowie einen Grundablass. Der Standort befindet sich im Überflutungsbereich der Mosel. Vorab zeigte sich die SGD Nord, RS WAB Trier mit der avisierten Lösung einverstanden.

Außengebietsentwässerung
Aufgrund dem hangaufwärts gelegenen Sportplatz mit entsprechender Entwässerung ist nicht mit zulaufenden Außengebietswässern zu rechnen. Das Oberflächenwasser der Planstraße D wird wie bisher direkt in den Entwässerungsgraben (Parz. 115) eingeleitet.

Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung wird überwiegend durch Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals (DN 250) sichergestellt.
Die Tiefenlage des Schmutzwasserkanals ist mit ca. 2,00 – 2,50 m vorgesehen. Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen.
Das Abwasser wird in der Kläranlage Kröv-Zeltingen mechanisch biologisch gereinigt.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung wird durch die Verlegung von Wasserversorgungsleitungen (DN 100) parallel zu den Schmutz- und Oberflächenwasserleitungen in den Erschließungsstraßen sichergestellt. Der Anschluss der vorgesehenen Ringleitung erfolgt an die „Schiffergasse“ und die „Brückenstrasse“.
Die einzelnen Häuser werden über Hausanschlussleitungen versorgt.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG

⇒ Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.
⇒ Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über den Mayweg (Planstraße A) und die Planstraße B erfolgen, die durchgehend zu befahren sind. Bewohner von Hausgrundstücken, an Straßen ohne Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr liegen, müssen die Müllbehälter / Sperrmüll an den nächst gelegenen, anfahrbaren Abfuhrstandort bringen.

5.4 GRÜNORDNUNG / UMWELTBELANGE

Siehe Fachbeitrag Umweltbelange, Teil 2 der Begründung