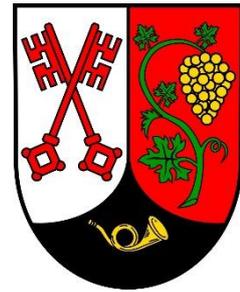


Ortsgemeinde Lieser



Bebauungsplan

„Hinter Goldschmitsgraben“

Begründung

Satzung

04. Februar 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass und Ziele der Planung

Zur Entwicklung der Ortsgemeinde hinsichtlich angemessener Wohnbautätigkeiten beabsichtigt die Ortsgemeinde Lieser die Ausweisung eines Baugebietes am Ortsrand. Die Ortslage soll dadurch erweitert werden. Hierfür sollen ehemalige und in Nutzung befindliche Weinbauflächen in Anspruch genommen werden. Das Gebiet hat eine Größe von rund 14.887 m².

Im Vergleich zum Planvorentwurf hat sich der Geltungsbereich um mehr als die Hälfte verringert. Auf Grund einer für das Verfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung war eine Weiterführung der ursprünglichen Vorentwurfs-Planung wegen der ermittelten Immissionswerte und der damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen nicht mehr in diesem Umfang möglich. In der Folge wurden zahlreiche Varianten für die Baugebietsentwicklung skizziert, besprochen und fachlich bewertet, weshalb sich der Geltungsbereich nun deutlich verkleinert hat. Das für den Entwurf neu berechnete Schallgutachten¹ kommt nun zu dem Ergebnis, dass die Planung ohne schalltechnische Restriktionen umgesetzt werden kann.

In der planerischen Konzeption wurden das Erschließungskonzept und die Entwässerungsplanung angepasst und optimiert. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan das gesamte Plangebiet als geplante Gemischte Baufläche darstellte, wurde dessen Änderung im Parallelverfahren gestartet. Das Verfahren verlief wegen der Variantenbetrachtung auf Bebauungsplanebene schneller. Der Flächennutzungsplan ist daher bereits geändert. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zusammengestellt werden.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lieser fasste in seiner Sitzung am 21.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Goldschmitsgraben“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

¹ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Goldschmitsgraben“ der Ortsgemeinde Lieser | ACCON GmbH, Greifenberg | Juni 2024

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Den Vorentwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lieser in seiner Sitzung vom 18.10.2022 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2022 von der Planung unterrichtet.

Förmliches Beteiligungsverfahren

Den Entwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lieser in seiner Sitzung vom 16.07.2024 zur Kenntnis genommen und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2024 gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

erneutes Beteiligungsverfahren

Den angepassten Entwurf des Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lieser in seiner Sitzung vom 22.10.2024 zur Kenntnis genommen und die nach § 4a Abs. 3 BauGB erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 08.11.2024 bis einschließlich 09.12.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2024 gebeten eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 04.02.2025 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lieser über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen. Der Bebauungsplan „Hinter Goldschmitsgraben“ wurde am 04.02.2025 als Satzung beschlossen.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Lieser. Umgeben ist das Areal von Weinbauflächen, Weinbaubetrieben, Wohngebieten und Freiflächen. Es hat eine Größe von 14.887 m² und erstreckt sich über die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Lieser, Flur 25

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 16,00 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. Dies bedeutet neben einer gesteuerten Verringerung der Versiegelung zugleich mikroklimatische Verbesserung und erhöhte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken. Zudem erscheint dadurch städtebaulich das Gebiet aufgelockerter und weniger dicht bebaut. Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich bereits am Gelände, welches von Westen nach Osten um mehrere Meter fällt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über einen Anschluss an die Schubertstraße erfolgen. Dabei soll diese nach Norden hin weitergeführt werden. So kann aus dem gesamten Gebiet die Naherholung in den Weinbergen gut erreicht werden und die Ortslage ist ebenfalls fußläufig gut angebunden. Die Flächenabgrenzung der Straße basiert auf der vorliegenden Erschließungsplanung².

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse in der Schubertstraße. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und im Norden durch eine Verrohrung in der Grünfläche zu einem Rückhaltebecken im Talbereich verbracht. Das Becken befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für die Entwässerung wurde eine Konzeption³ erstellt, die der Planung beigelegt ist.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Entwurf des Raumordnungsplans Trier ROPneuE 2014 wird der Ortsgemeinde Lieser die besonderen Funktionen Landwirtschaft sowie Freizeit und Erholung zugewiesen. Zudem ist Lieser prädikatisiert als Freizeitort nach dem Kurortgesetz von Rheinland-Pfalz. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Es handelt sich aktuell um eine Weinbaufläche, junge Weinbaubrachen, Grünlandflächen und durch Gehölze

² Ingenieurbüro Grahnis, Mülheim an der Mosel: Erschließung Wohngebiet „Hinter Goldschmitsgraben“, März 2023

³ Ingenieurbüro Grahnis, Mülheim an der Mosel: Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Wohngebiet „Hinter Goldschmitsgraben“ in Lieser, 28.05.2024

geprägte Brachflächen und Obstwiesen. Das Vorbehaltsgebiet steht der Planung der Ortsgemeinde allerdings nicht entgegen. Auch das LEP IV stellt den Planbereich als landesweit bedeutsam für die Landwirtschaft und für die Erholung dar.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellte bis zu seiner Änderung bis auf das Flurstück 120, Flur 25 (Flächen für Acker, Grünland, Weinbau oder Sonderkulturen) das gesamte ursprünglich vorgesehen Plangebiet als geplante Gemischte Baufläche dar. Damit war der Flächennutzungsplan in Teilen zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte angestoßen im Parallelverfahren. Zwischenzeitlich ist der Flächennutzungsplan geändert, so dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist.

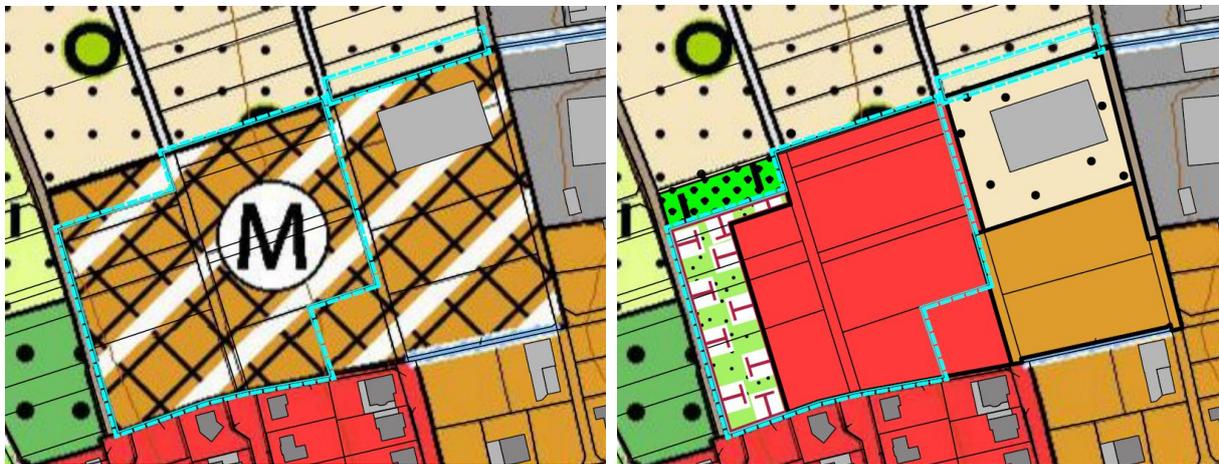


Abbildung 2: Flächennutzungsplan | Vorher – Nachher

6. Umweltbelange

6.1. Natur- und Artenschutz, Landespflege

Für den Bebauungsplan wird im Zuge des Regelverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Das komplette Ergebnis ist im Umweltbericht⁴ dokumentiert, der als separater Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt ist.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde neben der Bewertung der bauplanungsrelevanten Umweltbelange der Schutzgüter *Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt - Boden - Fläche - Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser) - Klima/Luft - Landschaftsbild und Erholung - Kultur- und Sachgüter - Mensch, menschliche Gesundheit*, auch die Betroffenheit von

⁴ BGHplan, Trier: Bebauungsplan „Hinter Goldschmitsgraben“ – Umweltbericht (Entwurf), Oktober 2024

Brutvögeln⁵ und Fledermäusen⁶ untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bereits in die vorliegende Planung eingeflossen.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen wurden aus der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung in den Bebauungsplan überführt. Die artenschutzrelevanten Vorschläge wurden ebenfalls in die Planung überführt.

6.2. Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten⁷ erarbeitet. Dabei wurden auf der Grundlage geltender Vorschriften die Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Ziel der Untersuchung war es, herauszufinden, ob es an schutzwürdigen Nutzungen Belästigungen geben könnte, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder erschweren könnten.

In der ursprünglichen Planungskonzeption konnten die notwendigen Werte nicht eingehalten werden. Daher wurden Varianten entwickelt und untersucht, die nach den gesetzlichen Vorgaben des Schallschutzes funktionieren und den tatsächlich angestrebten Charakter des Gebiets als Wohngebiet berücksichtigen.

Für die nun vorliegende Entwurfsplanung wurde die Untersuchung nochmals durchgeführt. Sie kam zu dem Ergebnis, dass sowohl die tagsüber als auch nachts geltenden Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auf die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

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 Quartier zu entwickeln. Die Nutzungsart wird dabei bedarfsgerecht nach dem Nutzungskatalog der BauNVO gegliedert. Das Allgemeine Wohngebiet soll über die vorhandene Wohnstraße in deren Erweiterung erschlossen werden. Daher soll sich hier die Belastung der Nachbarbereiche im Bestand durch Verkehr und landwirtschaftliche sowie gewerbliche Emissionen möglichst reduzieren lassen.

⁵ Stefan Heyne: Kurzbericht zur Brutvogelkartierung für das geplante Neubaugebiet in Lieser, 2022

⁶ Fledkonzept, Trier: Fledermausuntersuchung Baugebiet „Hinter Goldschmitsgraben“ – Ortsgemeinde Lieser, 2022

⁷ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Goldschmitsgraben“ der Ortsgemeinde Lieser | ACCON GmbH, Greifenberg | Juni 2024.

Im Besonderen geht die Planung auf eine Regelung zu Ferienwohnungen ein. Ferienhäuser werden gänzlich ausgeschlossen, da das Gebiet vornehmlich dem dauerhaften Wohnen zugeleitet werden soll. Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung, z.B. in Einliegerwohnungen, setzen als Hauptnutzung jedoch das Wohnen voraus, weshalb dem Ziel der Wohnraumschaffung weiterhin nachgekommen wird. Daher sind Ferienwohnungen in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der Nutzung soll angemessen strukturiert werden. So soll das Maße der Versiegelung wohngebietstypisch ermöglicht werden. 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 und der Firsthöhe 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 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. Reihenhäuser sollen aufgrund mangelnder Nachfrage und wegen der Fremdkörperwirkung 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 auszulösen.

Garagen müssen mit Ihrer Zufahrtsseite 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 überführte Verkehrsfläche wird entsprechend festgesetzt. Sie führt mit dem Verschwenk zu einer Auflockerung des Gebietes

und führt zudem weiter auf den Feldweg nach Norden, der Barrierefrei wieder angebunden werden kann. Die Fläche sichert zudem die Wendeanlage ab, welche am Ende der Stichstraße erforderlich ist.

In der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Gebietsrand verlaufen Leitungen und Kanäle. Zudem soll hier eine neue Leitstruktur für Fledermäuse angepflanzt werden. Die übrigen Grünflächen dienen der Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Aufnahme eines Bereiches für eine Parkanlage zur Naherholung. Diese stellt ein Bindeglied zwischen der Naherholung in den Weinbergen und den Wohnbauflächen dar.

Da zum Ausbau der Straße Böschungen und Stützmauern entstehen könnten, sind diese auf den Grundstücken zu dulden bzw. in die eigene Grundstücksgestaltung zu integrieren. Damit wird der Stabilität und Sicherheit der Verkehrsflächen nachgekommen.

In die Planung wurden landespflegerische Zielvorstellungen integriert und als Festsetzungen übernommen. Diese Festsetzungen regeln Anpflanzverpflichtungen, den Aufbau eines Ortsrandes, die Sicherung von Leitstrukturen, Vorgaben für die Beleuchtung und den Umgang mit der Versiegelung bei Wegen und Stellplätzen. Alle Maßnahmen stellen zusammen einen Katalog dar, der sich aus den Untersuchungsergebnissen der Umweltprüfung ableiten lässt, um die Eingriffe in das Gebiet bestmöglich an Ort und Stelle zu kompensieren.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem festgesetzten Katalog an bauordnungsrechtlichen Regelungen wird eine über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus gehende städtebauliche Ordnung in den Bebauungsplan eingebunden. Mit der Forderung von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit wird dem Umstand des Bestandes an Pkw im ländlichen Raum Rechnung getragen. Die Vorgaben zur Einfriedung dienen einer geordneten Entwicklung des Gebietes und einer Einbindung einzelner Bauvorhaben und Grundstücksgestaltungen in die Umgebung. Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass der Charakter des Wohngebietes gewahrt bleibt. Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden, der Dächer und der Freiflächen dienen einer städtebaulichen Orientierung an durch die Plangeberin angestrebten Standards. Es sollen gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung sichergestellt werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung und die nachbarschaftlichen Belange und Ansprüche an das Wohnumfeld zu berücksichtigen.

7.3. Hinweise

Bei den Hinweisen handelt es sich um Angaben zu sich ohne Festsetzung ergebenden Anforderungen aus der Gesetzeslage, die durch die Bebauung zu beachten sind. Außerdem

wird darauf verwiesen, dass bestimmte Anforderungen explizit zu beachten sind und es werden Empfehlungen gegeben.

8. Abwägung

Im Zuge des Verfahrens wurden zahlreiche Themen erhoben, Belange der Ortsgemeinde ausgelotet und private Bedürfnisse ermittelt. Diese wurden gemeinsam mit den im Verfahren eingegangenen Anregungen in die bisherige Abwägung aller Belange eingestellt und im Gemeinderat diskutiert.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung regte die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich an, dass für eine Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet und die damit verbundene gleichwertige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe durch diese Planung nicht realisiert werden kann. Die Kreisverwaltung regte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an und empfahl auf Grund umliegender gewerblicher Betriebe entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchführen zu lassen. Die Ortsgemeinde beauftragte einen Gutachter, dessen Ergebnisse dazu führten, dass sich das Plangebiet um mehr als die Hälfte nach Westen hin verkleinerte. Bei der jetzt als Entwurf vorliegenden Planung sind gutachterlich keine Restriktionen zu erwarten.

Der vorliegende Planentwurf ist somit das Ergebnis einer bislang ausgewogenen Interessenabwägung öffentlicher und privater Belange. Die Anregungen aus der durchgeführten und der anstehenden Beteiligung werden ebenfalls in die Abwägung eingestellt und final durch den Gemeinderat gewürdigt.

9. Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ²	Anteil in %
Geltungsbereiche	14.887	100,0
Allgemeines Wohngebiet	6.780	45,5
<i>davon überbaubar</i>	3.767	55,6
Öffentliche Grünflächen	7.295	49,0
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	3.384	46,4
<i>davon Anpflanzfläche</i>	483	6,6
Straßenverkehrsflächen	812	5,5

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Hinter Goldschmitsgraben“ der Ortsgemeinde Lieser beigefügt.

Lieser, den _____

(Ortsbürgermeister)