Bebauungsplan
"Kenner Ley II"
in der Gemeinde Kenn
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Entwurf (2. Offenlage)

September 2013

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Kenn war, übereinstimmt.

Kenn,

den _____ _____

Herr Rainer Müller
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen, im September 2013 _____

(Unterschrift) (Stempel)

Beschluss:

Bestätigung Entwurf am 22.05.2013
Satzungsbeschluss am 19.08.2013

G L I E D E R U N G

1.	**Ausgangslage**	**5**
2.	**Grundlagen**	**7**
3.	**Planungsziele, Planungsgrundsätze**	**12**
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.3	Bauweise	17
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
3.3.8	Mindestgröße der Grundstücke	20
3.3.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts	20
3.3.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
3.3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.3.12	Landespflegerische Festsetzungen	23
4.	**Erschließung**	**24**
5.	**Auswirkungen der Planung**	**25**
5.1	Umweltbelange	25
5.2	Lärmemissionen	26
5.3	Zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet	27
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	28
5.5	Radonbelastung	29
5.6	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	29
5.7	Auswirkungen des Waldrandes	30
5.8	Bestehendes Bergrecht	30
5.9	Auswirkungen während der Baumaßnahmen	30

6. Planverwirklichung 31

6.1 Bodenordnung 31
6.2 Ver- und Entsorgung 31
6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung 31
6.2.2 Schmutzwasserentsorgung 32
6.2.3 Wasserversorgung 32
6.2.4 Stromversorgung 32
6.2.5 Gasversorgung 32
6.3 Vollzugsprozess 33
6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme 33
6.5 Flächenbilanz 33

7. Zusammenfassung 34

Abbildungen

Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV 7
Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Trier (1995) 9
Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Schweich 11
Abbildung 4 Städtebauliches Konzept 13
Abbildung 5 1. Bauabschnitt 15

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Kenn liegt nordöstlich im Landkreis Trier-Saarburg und gehört zur Verbandsgemeinde Schweich. Kenn liegt vor den Toren von Trier und ist über die angrenzende A 602 und die A 64 als auch über die A 1 optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben den Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen, wie Gemeindehaus, Heimatmuseum, Sportanlagen und Einrichtungen für Jugendliche (Bernhard-Becker-Freizeitanlage und Jugendtreff) sowie 6-zügiger Kindergarten und Grundschule, mehrere Ärzte, verfügt Kenn auch über ein Gewerbegebiet, in dem namhafte Lebensmitteldiscounter ein reichhaltiges, attraktives Angebot vorhalten. Diese sehr gute Wohnstandortqualität führt dazu, dass Kenn ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren haben wird. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes rechnet im Verbandsgemeindegebiet mit einem Bevölkerungswachstum von 3,2 %. Daraus resultiert die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Kenn, die die Gemeinde befriedigen muss, um langfristig die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

Kenn hat derzeit 2 561 Einwohner (Stand 31.12.2010). Die Gemeinde Kenn verfügt über kein aktuelles Neubaugebiet, hat allerdings noch einige Baulücken innerhalb der Ortslage. Diese können jedoch nicht immer für die Wohnentwicklung genutzt werden, da durch private Interessen eine Veräußerung der Grundstücke derzeit nicht möglich ist. Im Norden und Westen stößt Kenn in seiner Entwicklung bereits an überwindbare Grenzen, die A 62 sowie die Gemarkungsgrenze. Eine Erweiterung nach Osten wird durch Restriktionen der Landespflege und des Hochwasserschutzes erschwert, sodass sich die zukünftige Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde auf den Bereich "Auf der Bärensgrub" bzw. "Kenner Ley" konzentrieren muss. Aufgrund der besonderen Lage von Kenn, des attraktiven Wohnumfeldes und der optimalen Verkehrsanbindung verfügt Kenn über eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und möchte nun eine teilweise im Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan 2012, 8. Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Schweich dargestellte Wohngebietsfläche "Kenner Ley II", Gemarkung "Auf der Bärensgrub", die im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche K-M1 dargestellt ist, erschließen.

Für eine weitere Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan "An der Trierer Straße" innerhalb des Gemeindegebietes besteht derzeit kein städtebauliches Erfordernis, dies neu zu ordnen und für ein Neubaugebiet heranzuziehen, sodass auf die Fläche mit einer Größe von 1,86 ha langfristig verzichtet wird. Diese Fläche wurde aus dem Flächennutzungsplan, der derzeit fortgeschrieben wird, gestrichen, zugunsten einer Erweiterung im Bereich "Kenner Ley II".

Um den Wohnbaulandbedarf befriedigen zu können, soll nun im Bereich des bestehenden Baugebietes "Kenner Ley I" im Südwesten der Gemeinde dieses neue Baugebiet entwickelt werden. Die derzeit im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Gebietsgröße beträgt 2,73 ha. Die Tauschfläche, die zugunsten des Baugebietes "Kenner Ley II" im Flächennutzungsplan gestrichen werden soll, hat eine Größe von ca. 1,86 ha.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Regionalplanung abgestimmt, die Größe reduziert, sodass das Baugebiet in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. **Aus diesem Grund wird dieser Bebauungsplan im Satzungsbeschluss auch nur den 1. Bauabschnitt umfassen.** Der Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes ist in der Planzeichnung dargestellt und hat eine Bruttogröße von 6,7 ha.

Die Gemeinde ist derzeit in der Lage, den für die Entwicklung des Baugebietes erforderlichen Grunderwerb zu tätigen, nachdem die beiden Grundstückseigentümer die Bereitschaft erklärt haben, ihre für das Baugebiet erforderlichen Grundstücke zu veräußern. Die Fläche hierfür beträgt ohne externe Erschließung 8,6 ha, wobei nicht die gesamte Fläche als Nettobauland genutzt werden kann. Waldflächen im Randbereich, erforderliche Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und äußere Erschließung, führen zur Reduzierung der nutzbaren Nettobaufläche.

Um die Machbarkeit für dieses Baugebiet zu prüfen, wurde durch die igr AG, Rockenhausen, eine Machbarkeitsstudie angefertigt, in der die Bebaubarkeit sowohl unter städtebaulichen als auch unter erschließungstechnischen Aspekten geprüft wurden. Dabei wurden auch die Erschließungskosten ermittelt, um auch die Finanzierung und Vermarktungsfähigkeit abschätzen zu können.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Neubaugebiet "Kenner Ley I" und der Gemeinde Kenn nordöstlich des sogenannten "Tälchens", einer kleinen schluchtartigen Vertiefung mit relativ steilen Hängen. Die Fläche ist für eine Bebauung entsprechend freizuhalten. Diese Fläche wird durch die Gemeinde ebenfalls erworben, sodass dieser Bereich langfristig gesichert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung "Auf der Bärensgrub" und "Hinter den Dachslöchern" und umfasst die Flurstücke 175/5, 175/4, 175/3, 175/2, 175/1, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 50/1, 49/1, 48/1, 47/1, 46, 45, 44, 42, 37, 41, 40, 38/2, 39/5, 38/4, 38/3, 43/1, 39/3. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 15 der Gemarkung Kenn.

2. Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV ist unter dem Grundsatz G26 Folgendes formuliert:

"Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur". In der Begründung wird erklärt, dass jede Gemeinde die Verantwortung für die Eigenentwicklung trägt. Die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben sind Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Bei der Berechnung sollen unter anderem auch der Bedarf an Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten sowie die kulturelle Identität betrachtet werden.

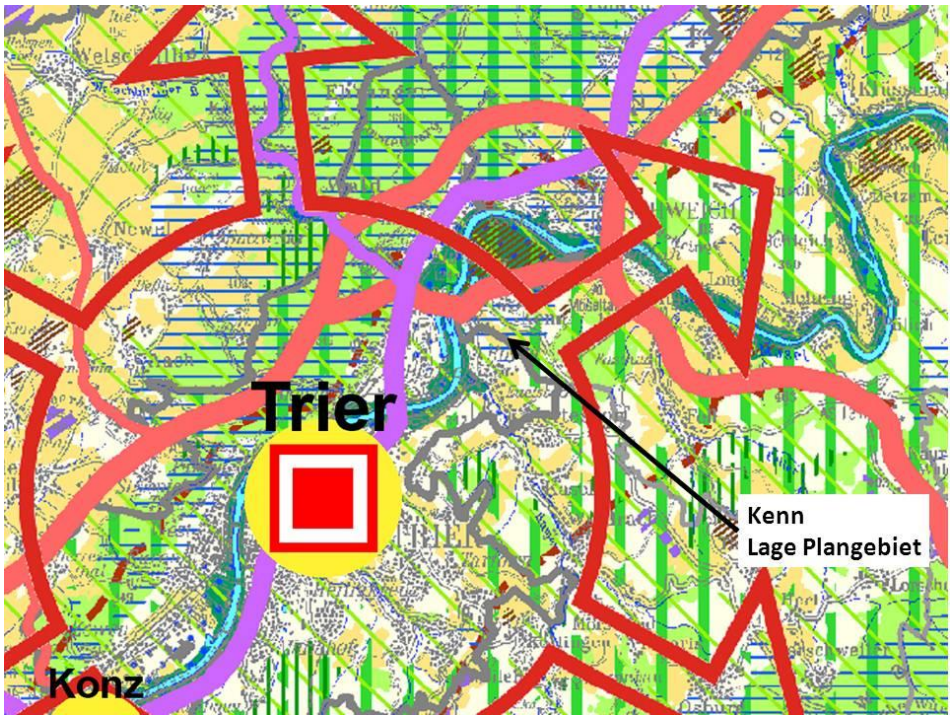

Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Der Bereich um Kenn bzw. im Bereich des Plangebietes ist im LEP IV eine Fläche für den landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz dargestellt. Ansonsten befindet sich der Bereich im oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt von Trier. Des Weiteren sind die angrenzenden Haupterschließungsstraßen (Autobahnen, Bundesstraßen) dargestellt. Dies bedeutet, dass im Rahmen der weiteren Planung die Hinweise zum landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz vor allem in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung und Versiegelung der Flächen zu berücksichtigen ist. Sonst ergeben sich keine Restriktionen oder Konflikte zu Zielen des LEP IV für die geplante Nutzung.

Die Ausweisung des Baugebietes bedarf aufgrund seiner Größe eine Abstimmung mit der Landes- bzw. Regionalplanung. Die Untere Landesplanungsbehörde hat im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung der neuen Darstellung des Baugebietes "Kenner Ley" zugestimmt, unter der Bedingung, es in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. Somit wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Teilflächen ausklammern. Der Entwurf stellt beide Bauabschnitte dar, um ein schlüssiges Gesamtkonzept im Verfahren zu prüfen und um die technische Planung für den Gesamtbereich durchzuführen, um später die Erschließung des 2. Bauabschnittes zu gewährleisten.

Regionaler Raumordnungsplan Trier aus den Jahren 1985 und 1995

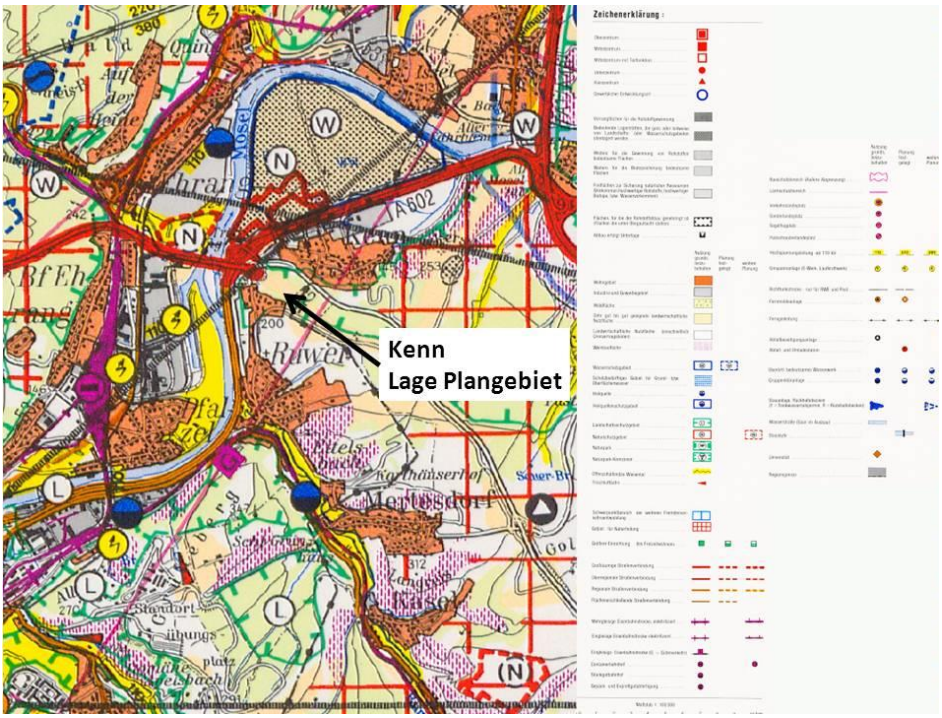

Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Trier (1995)

Im Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 1985 sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Es ist lediglich im Nordwesten außerhalb des Plangebietes eine Richtfunkstrecke eingetragen. Des Weiteren sind für das Plangebiet lediglich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Weitere Ziele der Regionalplanung sind nicht zu erkennen.

In Textteilen des Regionalen Raumordnungsplanes 1985/1995 sind für die Gemeinde Kenn keine besonderen Funktionszuweisungen festgelegt.

Da sich aufgrund der Größe des Plangebietes raumordnerische Auswirkungen ergeben und der Bereich sich nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert. In Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde werden nur zwei Bauabschnitte ausgewiesen, die in zeitlicher Reihenfolge realisiert werden. Dies wird auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Aufgrund der Lage direkt an der Stadtgrenze zu Trier (Stadtteil Ruwer) ist jedoch eine starke Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden, die derzeit in der Gemeinde nicht befriedigt werden kann. Da es sich bei den Baulandpotenzialen im Innenbereich überwiegend um private Parzellen handelt, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, kann die Gemeinde derzeit kein Bauland anbieten. Deshalb ist es erforderlich, ein weiteres Neubaugebiet zu erschließen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

Flächennutzungsplan 2012 der Verbandsgemeinde Schweich, 2. Fortschreibung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist das Plangebiet nur zu einem Teil als geplantes Mischgebiet K-M1 dargestellt. Weitere Darstellungen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken werden, sind nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan wird derzeit entsprechend der geplanten Entwicklung des Baugebietes angepasst. Aufgrund dessen möchte die Gemeinde Kenn auf eine weitere Wohnbauflächenentwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, zugunsten des geplanten Baugebietes verzichten. Dabei wird die Abstimmung beim Gespräch am 26.11.2012 bei der SGD Nord beachtet und mit Flächentausch (Streichung einer Gebietsausweisung im alten Flächennutzungsplan) und Realisierung in zwei Bauabschnitten der Ausweisung zugestimmt.

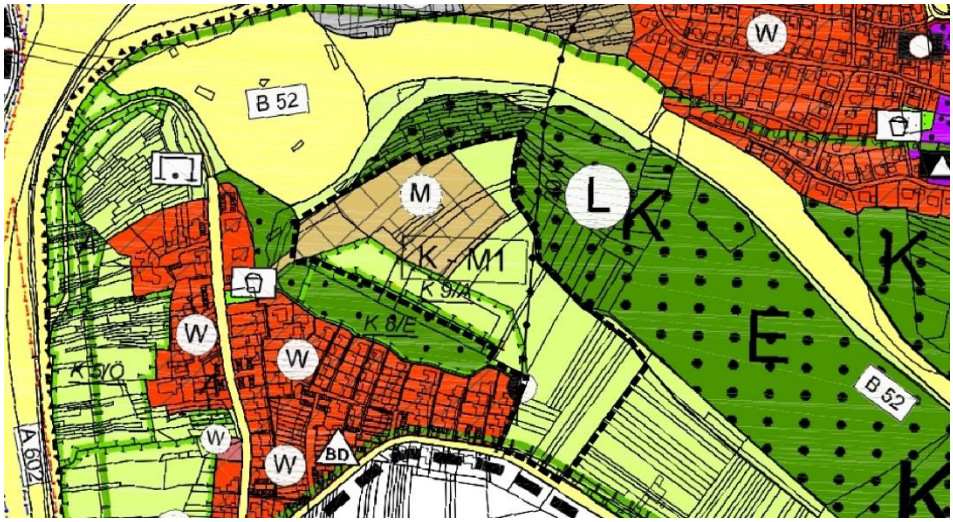

Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Schweich

Die Flächennutzungsplanfortschreibung (10. Teiländerung im Bereich Ortsgemeinde Kenn) stellt nun die Plangebietsfläche (1. Bauabschnitt) als Wohnbaufläche dar. Darin bzw. in der 11. Fortschreibung ist auch die Bedarfsermittlung nach dem Schwellenwertmodell der Regionalen Planungsgemeinschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen sein, sodass sich das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Im direkten Umfeld zum Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete, die durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt werden würden. Die zwei FFH-Gebiete westlich von Kenn sind weit genug entfernt, sodass keine Auswirkungen zu befürchten sind.

Durch das Plangebiet ist des Weiteren das Landschaftsschutzgebiet (07-LSG-72-3 vom 03.07.1940: "Landschaftsschutzverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Regierungsbezirk Trier") betroffen. Nördlich von Kenn befindet sich ein Naturschutzgebiet "Kenner Flur", das vom Baugebiet ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 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 zu gewährleisten. 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. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum, für Bauwillige aus der Gemeinde Kenn für eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung im Bereich "Kenner Ley"
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Grundschule, Sportanlagen, Vereinsleben etc.).

3.2 Städtebauliches Konzept

Um eine Realisierung eines möglichen Baugebietes in der Gemeinde Kenn zu prüfen, wurde vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zunächst eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der eine mögliche Bebauung aufgezeigt wurde. Darin wurde auch die grundsätzliche Erschließbarkeit der Fläche sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell aufgezeigt und die möglichen Kosten zusammengestellt. Aufgrund dieser Studie beschloss der Gemeinderat Kenn für dieses Gebiet nun einen Bebauungsplan aufzustellen, um der hohen Nachfrage nach Bauland begegnen zu können. Das städtebauliche Konzept ist nachfolgend abgebildet. Es zeigt drei voneinander getrennte Nutzungsabschnitte, die sich im Wesentlichen durch ihren Verdichtungsgrad unterscheiden. Es ist ein Bereich für Reihenhäuser in der verdichteten, eher städtischen Bauform sowie ein Bereich für Doppelhäuser und ein Bereich für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die durch Grünflächen gegliedert werden.

Um den Übergang im Bereich der Alten Poststraße von der eingeschossigen Flachdachbebauung zu den zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu verbessern, werden im Übergangsbereich die Geschossigkeit und die Höhe gegenüber der restlichen Bebauung reduziert.

Aufgrund der Lage an Waldrändern wird der Revierförster der Gemeinde Kenn im Rahmen forstwirtschaftlicher Pflege- und Vorsorgemaßnahmen Bäume 1. Ordnung herausnehmen, die eventuell teilweise eine Gefahr für die heranrückende Bebauung darstellen könnten. Langfristig kann somit eine Gefährdung der heranrückenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Um die Pflegemaßnahmen durchführen zu können, wird am Waldrand ein mindestens 4 m breiter Streifen freigehalten, um den Waldrand mit forstwirtschaftlichen Geräten erreichen zu können. Für den Privatwald im Norden und Westen wird die Gemeinde die entsprechende Zustimmung mit dem Eigentümer einholen. Da die Gemeinde Kenn selbst das Baugebiet vermarktet, kann sie Grundstücke zurückhalten, bis eine Gefährdung durch Bäume ausgeschlossen werden kann.



Abbildung 4 Städtebauliches Konzept

Die verkehrliche Anbindung soll primär über die Straße "Im Höhberg" (Verbindungsstraße Kenner Ley zur Ortsmitte Kenn) im Nordwesten aber auch über die "Alte Poststraße" im Südosten erfolgen. Die Haupttrasse durch das Baugebiet wird so dimensioniert, dass auch ein Durchfahren des Linienverkehrs des ÖPNV technisch möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen ist primär auf den Grundstücken zurückzuhalten. Es erfolgt eine Ableitung in ein System aus Mulden und Versickerungsflächen in öffentlichen Grünflächen, wo es naturnah zur Versickerung gebracht wird. Ein Notüberlauf besteht im Bereich des Tälchens.

Die Haupterschließung zu "Kenner Ley" von der L 145 soll ausgebaut werden, um die Verkehr zukünftig besser abwickeln zu können. Insbesondere soll hier ein Fuß-/Radweg ergänzt werden.

Details bleiben der weiteren Planung vorbehalten.

Beim städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, die neuen Grundstücke nach Süden auszurichten, um die Nutzung der Sonnenenergie zu optimieren. Damit möchte die Gemeinde ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Insgesamt entstehen ca. 115 Baustellen mit einer Durchschnittsgröße von 460 m^2 , die sich auf die zwei Flächen mit unterschiedlichen Dichtegraden verteilen.

Durch die umfangreichen Grünflächen, die insbesondere als erforderliche Abstandsflächen zum Waldrand dienen, kann nicht das gesamte Bruttobauland zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch auch eine städtebaulich sinnvolle Integration des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Die Nettobauflächen belaufen sich auf ca. 5,4 ha.

Entsprechend der Abstimmung mit der Regionalplanung wird jedoch nur der 1. Bauabschnitt als Satzung beschlossen, sodass insgesamt im 1. Bauabschnitt ca. 93 Baustellen auf ca. 4 ha Nettobauland erschlossen werden sollen.



Abbildung 5 1. Bauabschnitt

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1:

Im Bebauungsplan "Kenner Ley" werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die Gemeinde möchte damit einhergehende Störungen im Baugebiet vermeiden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Damit möchte die Gemeinde kleinere Gewerbebetriebe (wie z. B. Dienstleistungsbetriebe), die nicht störend sind, neben den Handwerksbetrieben ebenfalls im Baugebiet zulassen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen, da sie im geplanten Baugebiet städtebaulich nicht gewünscht sind. Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb der Ortslage von Kenn in ausreichendem Maß zulässig, sodass zusätzliche Ausweisungen im Baugebiet "Kenner Ley II" nicht erforderlich sind. Diese Anlagen würden auch nicht der bestehenden Bebauung im Umkreis entsprechen und als Fremdkörper wirken und werden deshalb nicht zugelassen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 16) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dabei möchte die Gemeinde eine Durchmischung unterschiedlicher Baudichten erreichen, sodass sowohl Einzel- und Doppelhausbereiche als auch Reihenhaustypen im Baugebiet möglich sein sollen.

In allen Baugebieten wurde die gemäß BauNVO maximale GRZ von 0,4 festgesetzt, um aufgrund der topografischen Verhältnisse und der städtebaulich gewollten hohen Verdichtung im nördlichen Bereich (Reihenhäuser) eine flexible sinnvolle städtebauliche Bebauung zu ermöglichen.

In den Gebieten WA 7, WA 8, WA 11, WA 12 wird die GFZ auf 1,2 und eine maximal dreigeschossige Bauweise ermöglicht. In diesen Bereichen sollen Reihenhaustypen mit etwas großzügigeren Grundstücken realisiert werden. Damit wird die GFZ etwas erhöht, um diese doch etwas kleineren Grundstücke besser nutzen zu können. Die Gemeinde möchte ein etwas stärker verdichtetes und somit städtisches Gebiet entwickeln und eine geschlossene Reihenhausbebauung ermöglichen, was auch zur Verbesserung des Schallschutzes führt.

In den Gebieten WA 9 und WA 10 sowie WA 13 und WA 14 wird die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Auch hier ist eine dreigeschossige Bebauung möglich. In diesen Gebieten handelt es sich im Wesentlichen um kleine Parzellen, die ebenfalls für die Reihenhausbebauung primär genutzt werden sollen. Um auf den kleinen Parzellen eine optimale Bebauung gewährleisten zu können, ist es erforderlich, hier die GFZ entsprechend hoch zu setzen. Es ist beabsichtigt, relativ kleine Grundstücke zu realisieren, die auch sozial schwachen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit eröffnen, hier Privateigentum zu schaffen.

In den verbleibenden Baugebieten wird eine GFZ von 0,8 und eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt, da die Bereiche mit lockerer Bebauung auch der klassischen 2-geschossigen Bebauung entsprechen sollen.

Die Gemeinde möchte für alle Bereiche, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden dürfen.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene, geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 6, WA 15 und WA 16 Einzel- und Doppelhäuser, im Gebiet WA 7, WA 8 sowie WA 11 bis WA 14 nur Reihenhäuser und in den Gebieten WA 9 und WA 10 sind sowohl Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Entsprechend der städtebaulich geforderten Bebauung wird die offene Bauweise für die Einzel- und Doppelhausbebauung und geschlossene für die Reihenhaustypen in den Bereichen, wo eine geschlossene Bauweise aufgrund der Länge nicht möglich ist, die abweichende Bauweise festgesetzt, um sowohl geschlossene als auch offene Bauweise realisieren zu können.

3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Bei Reihenhäusern dürfen die einzelnen Gebäude vom Nachbargebäude maximal 5 m versetzt werden. Damit möchte die Gemeinde städtebaulich auf die Reihenhausbebauung einwirken, um durch zu große Versatzsprünge zwischen den einzelnen Reihenhäusern "Lücken" zu verhindern, um somit die Reihenhausbebauung als in sich geschlossene Linie wirken zu lassen. Bei Doppelhäusern möchte die Gemeinde hierzu nichts regeln, um möglichst flexibel Doppelhäuser realisieren zu können. Doppelhäuser wirken auch eher individualistisch als Einzelgruppen, sodass ein großer Vorsatz sich nicht negativ auf das Gesamtensemble auswirkt sowie dies bei einer Reihenhausbebauung der Fall ist.

Die Baugrenzen im Randbereich wurden soweit gewählt, dass ein ausreichend großer Abstand zu den angrenzenden Waldflächen gewährleistet wird, um einen höchstmöglichen Schutz vor umstürzenden Bäumen zu gewährleisten.

Um im Bereich der "Alten Poststraße" (WA 16) den Übergang von der alten Reihenhausbebauung mit Flachdächern zur neuen 2-geschossigen Bauweise zu verbessern, wird mithilfe der Baugrenze ein größerer Abstand zwischen der alten und den geplanten Gebäuden geschaffen. Gleichzeitig sind in diesem Bereich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Dachneigung reduziert.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.

Es wird jedoch empfohlen, vor allem die Reihenhausbebauung an dem Straßenverlauf zu orientieren, was zum einen zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke führt und zum anderen einen optisch besseren Eindruck der Reihenhausbebauung hergibt. Die Ausrichtung wäre dann nicht optimal nach Süden, lässt jedoch die Nutzung der Sonnenenergie weiterhin zu. Damit möchte die Gemeinde Kenn die Vorgaben aus der EEG und der EEWärmeG beachten und die Nutzung von regenerativen Energien in ausreichendem Maß zulassen, um diese Gesetzesansprüche erfüllen zu können. Damit möchte die Gemeinde Kenn auch ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Durch die Nutzung regenerativer Energien wird die Nutzung fossiler Energieträger reduziert und die CO_2-Emission verringert.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen Garagen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von mindestens 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten. 50 % der Stellplätze pro Grundstück müssen überdacht sein.

Damit möchte die Gemeinde einen möglichst flexiblen Umgang mit der Topografie auf den einzelnen Grundstücken ermöglichen. Die Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um somit die Topografie optimaler nutzen zu können. Durch den Abstand der Garagen und Garagenzufahrten zur Straße wird eine konfliktfreie Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken erreicht. Die Garagen dürfen dabei nicht bis an den Straßenrand errichtet werden, um somit keine zu engen Straßenschluchten zu erreichen. Mit der Festlegung, dass mindestens 50 % der Stellplätze pro Grundstück überdacht sein müssen, soll erreicht werden, dass der ruhende Verkehr nicht überwiegend im Freien steht und somit optisch versteckt wird. Zum anderen wird damit erreicht, dass ausreichend Garagen, auch insbesondere im Bereich der Reihenhausbebauung, realisiert werden, um den ruhenden Verkehr von den Straßen fern zu halten. Damit möchte die Gemeinde erreichen, dass Tiefgaragen errichtet werden.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden Straßen mit einer Straßenbreite von 5,50 m und 4,75 m festgesetzt. Kleinere Stichstraßen, die zur Erschließung von maximal zwei Grundstücken dienen, haben eine Breite von 3,50 m und sind somit ausreichend breit dimensioniert, um diese Grundstücke auch während der Bauphase erschließen zu können.

Die Planstraßen mit einer Gesamtbreite von 7,0 m sollen zu der eigentlichen Verkehrsfläche noch einmal im Höhenniveau abgesetzten Bürgersteig erhalten, um durch diese Haupterschließungstrasse für die Fußgänger die Sicherheit zu erhöhen, da in diesen Bereichen vermutlich die höchste Verkehrsmenge sein wird. Zudem ist es technisch möglich, dass auch der Linienverkehr des ÖPNV durch das Baugebiet fahren kann, um die Anbindung an den ÖPNV zu verbessern.

Des Weiteren werden im Baugebiet noch zwei öffentliche Stellplatzanlagen festgesetzt, die dazu dienen, öffentliche Parkplätze zu schaffen, vor allem für Anwohner und Besucher, die aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich der Reihenhausgebiete ausreichend Stellplätze vorfinden, um ein Parken in den Straßen zu vermeiden.

3.3.8 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.7:

Für die Wohngebiete (WA 1 bis WA 6, WA 15 und WA 16) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit soll eine weitere Teilung von Grundstücken unterbunden werden, um eine zu hohe Verdichtung in diesen Bereichen entgegen zu wirken. Dies wirkt sich auch auf die Verkehrsmenge aus, da durch noch mehr Grundstücke die Verkehrsmenge zunimmt. Zudem sind auch die regionalplanerischen Vorgaben zu beachten, sodass eine weitere Erhöhung der Anzahl der Grundstücke vermieden werden soll.

3.3.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts

Zu I.8:

In der Planzeichnung sind Abgrenzungen (Pegelbereiche) festgesetzt, die vor allem für schutzbedürftige Räume, die nach Norden und Westen orientiert sind, zu beachten sind. Die Schallschutzfenster und Fassaden sind gemäß Schallschutzklasse II (DIN 4109) bei allen Wohngebäuden auszuführen. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume nach Süden auszurichten. In einem Schalltechnischen Gutachten wurde der Verkehrslärm der angrenzenden Bundes-, Landesstraßen, Autobahnen und des Schiffverkehrs der Mosel begutachtet und die Auswirkungen auf das geplante Baugebiet analysiert. Dabei wurde eine leichte Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005, vor allem im nördlichen Bereich, festgestellt. Es wurde entsprechend städtebaulich auf diese Situation hingewirkt und eine Reihenhausbebauung im nördlichen Bereich festgelegt. Diese Reihenhausbebauung wirkt sich positiv als Lärmschutz aus, sodass in allen weiteren Bereichen weiter südlich verminderte Lärmemissionen nachzuweisen sind. Die Reihenhausgebäude können nach Süden die schutzbedürftigen Räume ausrichten, sodass die nördlichen Bereiche, die dem Verkehrslärm ausgerichtet sind, weitestgehend verschlossen werden und somit die Wohnnutzung in diesen Bereichen ebenfalls nicht stark eingeschränkt werden.

3.3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zu I.9:

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeindewerke Schweich zu belasten. Die Flächen sind von der Bebauung frei zu halten. Die Leitungen sind zu dulden. Dies ist erforderlich, um über private Flächen eine Anbindung von Entsorgungsleitungen zu ermöglichen, um somit die Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

3.3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, -materialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten, Materialien, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen, private Stellplätze dienen dazu, das Baugebiet an die bestehende Bebauung "Kenner Ley I" und die ortstypische Bauweise in der Gemeinde Kenn anzupassen. Es soll ein Baugebiet entstehen, das sich gut in die landschaftliche Besonderheit des Moseltales einfügt und somit auch die Vorgaben aus dem Landschaftsschutzgebiet "Moseltal" von Schweich bis Koblenz gewährleistet. Es sollen überwiegend ortstypische Materialien Verwendung finden. Die Höhenfestsetzungen wurden so gewählt, dass eine sinnvolle Bebauung in dem teilweise topografisch sehr bewegten Gelände ermöglicht wird, unter Berücksichtigung, dass die Gebäude sich gegenseitig nicht beeinträchtigen und somit auch die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich ist. Im Randbereich sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Im Bereich der "Alten Poststraße" grenzt die alte Bebauung direkt an die neue Bebauung. Aus diesem Grund wird für die unmittelbar angrenzenden Baureihen (WA 16) die Höhe auf maximal 6,50 m (Traufhöhe 3,50 m) reduziert sowie die Dachneigung auf maximal 33° festgesetzt, um den Übergang zum neuen Baugebiet verträglich zu gestalten.

Damit wird an die angrenzende Bebauung "Kenner Ley I" angepasst, in der überwiegend Flachdachgebäude stehen. Des Weiteren soll ermöglicht werden, dass die tiefer liegenden Grundstücke mit Flachdach eine bessere Fernsicht der oberliegenden Grundstücke ermöglicht, auch wenn in den Flachdachbereichen Staffelgeschosse zulässig sind. Zum anderen bewirken auch die Festsetzungen von Flachdächern in den Randbereichen, dass durch die angrenzenden Waldflächen die Gebäude im Randbereich nicht über die bewaldeten Flächen hinausragen werden, was sich somit ebenfalls positiv auf die Integration in das Landschaftsbild auswirkt.

Durch die klare Trennung der Flachdachbebauung von der Standarddachbebauung wird es ermöglicht, das architektonisch attraktive Bereiche im Plangebiet entstehen und eine Durchmischung unterschiedlicher Bautypen vermieden wird, was sich städtebaulich negativ auswirken würde. Die Festlegungen zu den privaten Stellplätzen ermöglichen es, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den Privatflächen untergebracht wird und somit ein Zustellen der Straßen vermieden wird. Dies erhöht die Verkehrssicherheit und verbessert den Verkehrsfluss.

3.3.12 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Damit sind auch auf den privaten Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch auch noch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der privaten Freiflächen zulassen. Es wird jedoch durch diese Festsetzungen bewirkt, dass eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht wird, was sich positiv auf das Klima der Gemeinde auswirkt. Durch diese Eingrünung kann durch Verdunsten über die Grünflächen eine ausgleichende Wirkung für die zusätzliche Neuversiegelung durch Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erzielt werden. Diese privaten Grünflächen werden durch Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ergänzt, wo durch Baumanpflanzungen, Anpflanzung von Sträuchern und Wiesenflächen ein weiterer Ausgleich erzielt wird. Durch die Eingrünungsmaßnahmen und auch den angrenzenden Waldbereichen werden im Plangebiet hohe Temperaturspitzen, vor allem im Sommer, die sich negativ auf die Gesundheit auswirken, minimiert, was sich positiv für die zukünftigen Einwohner auswirken wird. Um den Schutz der neuen Bevölkerung zu gewährleisten, wird in den öffentlichen Grünflächen im Randbereich zum geplanten Baugebiet ein 4,0 m breiter Streifen nicht bepflanzt, um somit die Zugänglichkeit für den Forst zu gewährleisten. Der sorgt im Namen der Gemeinde dafür, dass umsturzgefährdende Bäume rechtzeitig durch Pflegemaßnahmen beseitigt werden, um somit den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung langfristig zu gewährleisten.

Um auch dem Artenschutz gerecht zu werden, wurden Maßnahmen entwickelt, um vor allem dem Vorkommen von Fledermäusen ein entsprechendes Ersatzhabitat anzubieten.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht komplett ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft adäquat auszugleichen, wird eine weitere Fläche extern im Bereich der Gemeinde Longuich im Bereich der Photovoltaikanlage "Kenner Sang" umgesetzt, um somit den noch erforderlichen Ausgleich schaffen zu können. Dabei wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche extensiviert, was bedeutet, dass nur noch eine 2-schürige Mahd pro Jahr möglich ist, soll Düngung, Verdichtung, Umbruch und Pestizideinsatz in dieser Fläche zukünftig verboten werden. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die verkehrliche Erschließung in jedem Fall gesichert. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers, die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die Trinkwasserversorgung wurden in der Machbarkeitsstudie untersucht und in der weitergeführten Erschließungsplanung bestätigt und mit den Versorgern abgestimmt. Die Erschließung ist gesichert.

In einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers aufgezeigt. Das Konzept ist mit der SGD Nord abgestimmt.

Die verkehrliche Erschließung im Baugebiet erfolgt über unterschiedlich breite Straßen (7,00 m, 5,50 m, 4,75 m und 3,50 m). Die Hauptachse mit 7,00 m Breite wird zusätzlich einen Bürgersteig erhalten, um auf dieser am meisten frequentierten Straße die Sicherheit für die Fußgänger zu erhöhen. Die sonstigen Straßen werden niveaugleich ausgebaut und gleichberechtigt für Fußgänger und Fahrzeuge genutzt.

Die Plätze im Entwurf dienen dazu, den Straßenverlauf zu unterbrechen und Kommunikationsräume zu schaffen. Der Verkehr wird in diesen Plätzen verlangsamt, was auch die Verkehrssicherheit erhöht.

Nach Außen wird das Baugebiet über die Straße Am Höhberg angebunden, die direkt zur L 145, zur A 602 und zur A 1 führt. Die Ortslagen sind somit durch neuen Ziel- und Quellverkehr kaum belastet. Die bestehende Zufahrt zur L 145 wird außerhalb der Ortslage im Zuge der Erschließung des Baugebietes ausgebaut und mit einem Fuß-/Radweg ergänzt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der größte Teil der Plangebietsfläche ist als Mähwiese angelegt, ein kleiner Teilbereich ist als Getreidefläche ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich noch vereinzelt eine kleinere Anzahl Obstbäume. Vereinzelte Obstbäume im Norden des Plangebietes sind abgestorben, was in der weiteren Bewertung zu berücksichtigen ist.

Insgesamt wurden ausreichend Grünflächen im städtebaulichen Konzept berücksichtigt, die innerhalb des Plangebietes ausreichend Möglichkeiten schaffen, Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Dies erfolgt gemeinsam mit der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers, was sich zusätzlich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt. Das anfallende Oberflächenwasser wird weitestgehend vor Ort naturnah versickert, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Seit Juni 2012 wurde für ein Jahr eine Kartierung der Fledermäuse durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung hat ihre Berücksichtigung bei den Ausgleichsmaßnahmen gefunden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, ist eine zusätzliche externe Maßnahme notwendig. Dabei wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Photovoltaikanlage "Kenner Sang" extensiviert.

Das außerhalb des Plangebietes befindliche "Tälchen" wird durch die Planung nicht berührt und wird langfristig gesichert.

Details sind dem Umweltbericht, in dem auch die artenschutzrechtliche Prüfung abgearbeitet ist, zu entnehmen.

5.2 Lärmemissionen

Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich mehrere große Verkehrsachsen, die sich negativ auf das Plangebiet auswirken könnten. Zwar liegt das Plangebiet topografisch wesentlich höher als diese Verkehrsachsen, doch ist es möglich, dass sich Lärm auch bis auf dieses Hochplateau hin auswirken könnte. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der alle Verkehrstrassen, die sich im Moseltal befinden, und die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, ermittelt und deren Auswirkungen auf das Plangebiet näher untersucht. Dabei wurden vor allem im nördlichen Bereich die Richtwerte der DIN 18005 überschritten, sodass aktive und passive Maßnahmen zur Einhaltung der DIN 18005 geprüft wurden. Zum einen wurde als aktive Maßnahme eine Reihenhausbebauung im nördlichen Bereich festgesetzt, die sich auch städtebaulich positiv auf das Gesamtgebiet auswirkt. Diese Riegelbebauung verhindert einen Lärmeintrag in die weiter südlich liegende Wohnbebauung. Die Reihenhausbebauung wird jedoch nicht zu stark in ihrer Nutzung eingeschränkt, da die lärmzugewandte Seite im Norden liegt und somit die schutzbedürftigen Wohnräume nach Süden orientiert werden können. Es sind in diesen Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmschutzklasse II zu beachten, was dem derzeitigen Stand eines Niedrigenergiehauses entspricht und somit zu keinen erhöhten finanziellen Aufwendungen bei der Errichtung der Gebäude führen wird. Die passiven Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, als Pegelbereiche dargestellt und die entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird bewirkt, dass die Richtwerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können, was sich insbesondere auch auf die Freibereiche positiv auswirkt.

100 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Da auch von diesem Betrieb Lärmemissionen ausgehen, wurden mögliche Konflikte für die zukünftige Wohnbebauung untersucht. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung sind jedoch keine negativen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die heranrückende Wohnbebauung zu erwarten.

Details können dem Lärmgutachten entnommen werden, das sich im Anhang zum Umweltbericht befindet.

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr in der Realisierungsphase werden mit organisatorischem Baustellenmanagement minimiert. Die Baustellenzufahrt wird so festgelegt, dass die angrenzende Wohnnutzung nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

5.3 Zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet

Durch den Bebauungsplan (1. und 2. Bauabschnitt) werden ca. 115 neue Grundstücke entstehen, die in ca. 200 Wohneinheiten neuen Ziel- und Quellverkehr erzeugen, was sich auch auf die angrenzenden, bewohnten Gebiete negativ auswirken könnte. Aus diesem Grund wurde anhand eines Berechnungsverfahrens der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen von 2006 eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens für ein allgemeines Wohngebiet berechnet. Danach ergeben sich für die 200 Wohneinheiten insgesamt zusätzlich ca. 900 Kfz-Fahrten/d. Dabei ist auch der ÖPNV-Anteil und Gewerbeverkehr entsprechend berücksichtigt. In dieser Berechnung ergibt sich eine morgendliche bzw. abendliche Spitze von ca. 94 Kfz-Fahrten in den entsprechenden Spitzenstunden. Der Tagesdurchschnitt liegt bei ca. 45 zusätzlichen Kfz-Fahrten/h. Diese Verkehrsmenge wird sich entsprechend der bestehenden verkehrlichen Situation auf verschiedene Straßen verteilen. Der überwiegende Verkehr wird über die Straße Im Höhberg teilweise zur Ortslage Kenn und größtenteils zur L 145 abfließen, die eine Anbindung in Richtung Trier, also auch zur Autobahn A 602 bietet. Ein Teilbereich wird auch über die Alte Poststraße abfließen, die ebenfalls zur L 145 aber auch in Richtung Ruwer, somit in Richtung Trier abfließen wird. Somit wird die durchschnittliche Verkehrsmenge von 45 Kfz-Fahrten/h auf betroffene Straßen entsprechend verteilt, die somit nur unwesentlich stärker durch das Neubaugebiet belastet werden als bisher der Fall.

Bei einer Annahme, dass der gesamte Verkehr über eine einzige Straße abläuft und somit die 900 Kfz-Bewegungen/24 h diesen Straßenbereich belasten, ergibt sich ein Emissionspegel von 53,1 dB(A) tags und 42,9 dB(A) nachts, sodass bei dieser Annahme der Richtwert der DIN 18005, der bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) liegt, bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h nicht erreicht wird. Damit kann davon ausgegangen werden, dass durch das neue Baugebiet sich die Lärmentwicklung in benachbarten Bereichen nur unwesentlich erhöhen wird. Dabei sind nur kleinere Bereiche des besiedelten Gebietes "Kenner Ley II" betroffen, wo die Gebäude im relativ hohen Abstand zu der Straße liegen. Der maßgebliche Emissionspegel wird geringer ausfallen und somit die Richtwerte der DIN 18005 bei weitem nicht erreichen.

In einer vor der eigentlichen Aufstellung des Bebauungsplanes untersuchten Verkehrsabschätzung wurde die Beeinträchtigung auf den Nachbarort Ruwer durch das Büro R+T, Darmstadt, in einem Gutachten vom 20.07.2012 näher untersucht. Dabei konnten ebenfalls keine negativen Auswirkungen durch das geplante Baugebiet "Kenner Ley II" auf die Ortslage Trier-Ruwer festgestellt werden. Dieses Gutachten liegt ebenfalls dem Umweltbericht bei.

5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch das neue Baugebiet werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen für das Baugebiet genutzt, die somit der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Es handelt sich dabei um gute Ackerböden, die nach Realisierung des Baugebietes der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Flächen wurden in den letzten Jahren überwiegend als Mähwiese genutzt und befinden sich auch in einem relativ schlechten Zustand. Nach Aussagen der Landwirtschaftskammer ist eine intensive Nutzung dieser Flächen vom Eigentümer auch nicht mehr angedacht, sodass ein Entfallen der landwirtschaftlichen Nutzung sich nicht negativ auf einen landwirtschaftlichen Betrieb auswirkt. Da die Gemeinde Kenn über keine geeignete Alternativen verfügt, soll auf diese Fläche mit guten Böden zurückgegriffen werden. Andere städtebaulich geeignete Flächen können für eine Wohnbebauung nicht genutzt werden, da sie sich entweder im Überschwemmungsbereich der Mosel oder in emissionsbelasteten Bereichen (Autobahn, Bundesstraße, Gewerbegebiete) befinden. Da auch die betroffenen Eigentümer und Landwirte bereit sind, auf diese Flächen zu verzichten, soll das Baugebiet trotz guter Böden hier entwickelt werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen, die für das Baugebiet erforderlich sind, werden ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, die jedoch mit den betroffenen Landwirten abgestimmt wurden, um eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Interessen zu verhindern.

Südöstlich vom geplanten Baugebiet befindet sich der landwirtschaftliche Aussiedlerhof Herrig. Bei diesem Aussiedlerhof handelt es sich um einen Winzerbetrieb, der zusätzlich auch Ackerbau betreibt. Derzeit wird keine Viehwirtschaft betrieben und ist derzeit auch nicht geplant. Das Betreiben von Schweine- und Hühnermast ist gemäß der Baugenehmigung für den Aussiedlerhof nicht zulässig, sodass der Betrieb theoretisch zukünftig nur Rinder oder Milchkühe zusätzlich aufnehmen könnte. Dies würde sich unter Umständen negativ auf die heranrückende Wohnbebauung auswirken.

Um nun die Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebes auf die heranrückende Wohnbebauung zu beurteilen, wurde eine Untersuchung durchgeführt, die aufgrund von VDI-Richtlinien die maximale Anzahl der Tiere in einem möglichen Tierbestand mit der heranrückenden Wohnbebauung noch verträglich wäre. Dabei wurde je nach Lage des Stalles und ohne zusätzliche Geruchsquellen zu berücksichtigen, ein maximaler Tierbestand von 200 Milchkühen ermittelt, sodass eine wesentliche Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes bei einer eventuellen Nutzungsänderung durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu befürchten ist. Details können dieser Untersuchung (Konfliktprognose Aussiedlerhof), die dem Umweltbericht beigefügt ist, entnommen werden.

5.5 Radonbelastung

Im gesamten Moselbereich ist gemäß verschiedener Untersuchungen damit zu rechnen, dass hier aufgrund der geologischen Begebenheiten ein erhöhtes Vorkommen von Radongas in der Bodenluft zu rechnen ist. Deshalb wurde für das Plangebiet eine Gefahrenabschätzung hinsichtlich Radonbelastung durchgeführt. In diesem Gutachten wird ein erhöhtes natürliches Risiko festgestellt, sodass jedem Bauherrn empfohlen wird, auf seinem Grundstück eine detaillierte Untersuchung auf eine mögliche Radonbelastung durchzuführen. Es können aber auch direkt Maßnahmen gegen das Eindringen von Radongas in die Kellerbereiche bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt werden, um somit ein mögliches Eindringen von Radongas in Kellerbereichen zu verhindern. Es wird hierzu auf die unterschiedlichen Hinweise beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz einzuholen.

Es wird auf die Radonprognose verwiesen, die dem Umweltbericht beigefügt ist.

5.6 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Gemeinde Kenn möchte das Baugebiet zur nachhaltigen Deckung des derzeitigen Eigenbedarfes nutzen und somit ausreichend Wohnraum für den derzeitigen Bedarf erfüllen zu können. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohnraum aufgrund der Lage im Moseltal, sodass nur im Bereich "Kenner Ley II" die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes zur Deckung des Bedarfes möglich ist. Die Gemeinde wird das Baugebiet selbst vermarkten, sodass Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Sozialstruktur von der Gemeinde selbst gesteuert werden.

Die Gemeinde möchte den Wohnraum überwiegend für junge Familien mit Kindern schaffen, um langfristig die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde zu sichern, um das intakte und gute Vereinsleben in der Gemeinde langfristig zu erhalten und fortführen zu können. Grundschule und Kindergarten befinden sich vor Ort und können somit ebenfalls langfristig erhalten werden, tragen sie doch einen wesentlichen Beitrag zum Gemeinschaftsleben in der Gemeinde bei.

5.7 Auswirkungen des Waldrandes

An das Plangebiet grenzt unmittelbar die bestehende forstwirtschaftliche Fläche an. Die überbaubaren Flächen wurden so festgelegt, dass mindestens 20 m bis 25 m Abstand zu den bestehenden Waldrändern besteht. Bei einigen Baustellen wurde der Abstand jedoch unterschritten. Um auf diese Baustellen nicht verzichten zu müssen, werden die Bäume, die eine Bedrohung für die zukünftige Wohnbebauung darstellen, entfernt. Die Gemeinde wird deshalb mit allen davon betroffenen Grundstückseigentümern Kontakt aufnehmen, um dieses zu ermöglichen. Sollte dies nicht möglich sein, behält sich die Gemeinde vor, die Baustellen bis zu einer Lösung nicht zu verkaufen.

5.8 Bestehendes Bergrecht

Die Firma Arcelor Mittal Braun GmbH verfügt im Bereich des Bebauungsplanes ein auf Eisen verliehenes Bergrecht. In einem Schreiben vom 24.08.2013 teilte die Firma Arcelor Mittal Braun GmbH mit, dass sie gegen das Baugebiet "Kenner Ley II" keine Einwände hat.

5.9 Auswirkungen während der Baumaßnahmen

Während der Baumaßnahme werden im Zuge der Baukoordination und der Baustellenabwicklung (Baustellenzufahrten) Maßnahmen getroffen, um die Beeinträchtigung der Anwohner zu minimieren.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Kenn hat die für die Umsetzung des Baugebietes erforderliche Fläche gesichert und wird die Fläche bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes komplett erworben haben. Somit entfällt eine gesetzliche Bodenordnung. Die Gemeinde wird jedoch mithilfe des Katasteramtes die Aufteilung der Grundstücke vornehmen und wird die Vermarktung der Grundstücke selbst übernehmen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser soll 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 das Oberflächenwasser in Zisternen und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung genutzt werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle oder Mulden in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgeleitet, wo es über Muldensysteme zu verschiedenen zentralen Bewirtschaftungsbecken innerhalb der Grünflächen, vor allem im westlichen Bereich verbracht und darin über die belebte Bodenzone versickern kann. Es erfolgt ein Notüberlauf in das angrenzende Tälchen, wo ein weiterer Rückstau möglich ist. Das Wasser kann notfalls gedrosselt über die Ableitung aus dem Tälchen in das bestehende Gewässer in Richtung Mosel abgeleitet werden.

Dieses Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde mit der SGD Nord bereits abgestimmt und ermöglicht eine gefahrlose Bewirtschaftung des aus dem Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers. Durch die Bewirtschaftung wird das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dem Grundwasser wieder zugeführt, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden wird.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße Am Höhberg eingeleitet. Das Abwasser wird zur Gruppenkläranlage Riol verbracht, die mit 40 000 Einwohnerwerten ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet behandeln zu können.

6.2.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet "Kenner Ley II" kann an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Verteilungsnetzes erfolgt aus den Straßen Alte Poststraße und Im Höhberg. Eventuell ist eine Zweizonenversorgung des Baugebietes aufgrund der Höhenlage des Trinkwasserbehälters notwendig.

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird eine entsprechende Stromversorgung in der Straße aus Erdkabeln verlegt.

6.2.5 Gasversorgung

Derzeit ist der Bereich "Kenner Ley" in der Gemeinde Kenn nicht mit Gas versorgt. Es soll jedoch versucht werden, eine Gasversorgung zu ermöglichen. Dies wird in der weiteren Erschließungs- und Realisierungsplanung des Baugebietes mit den Stadtwerken Trier abgestimmt.

Die Gemeinde Kenn verfolgt des Weiteren die Absicht, eine Energieversorgung mithilfe von regenerativen Energien zu ermöglichen und im Baugebiet umzusetzen. Details werden in der weiteren Erschließungsplanung diskutiert. Damit möchte die Gemeinde ihren Beitrag zur Entlastung des Klimas mit CO_2-Emissionen durchführen und somit weltweit ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten.

6.3 Vollzugsprozess

Der Realisierung des Baugebietes "Kenner Ley II" erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei der 1. Bauabschnitt nun als Satzung beschlossen wird. Der 2. Bauabschnitt wird bedarfsorientiert dann in den nächsten Jahren ebenfalls entwickelt. Der Bebauungsplanentwurf umfasst deshalb derzeit beide Bauabschnitte, um somit auch hinsichtlich des Verfahrens und der Erschließungsplanung alle Bauabschnitte realisieren zu können und die entsprechenden Voraussetzungen hierfür bereits jetzt zu schaffen. Die Gemeinde wird jedoch nur den 1. Bauabschnitt umsetzen und somit auch den Bebauungsplan nur für den 1. Bauabschnitt als Satzung beschließen. Die Abgrenzungen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Gemeinde wird das Baugebiet selbst vermarkten. Es liegen bereits jetzt schon etliche Nachfragen nach Grundstücken der Gemeinde vor.

6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde wird die gesamten Erschließungs- und Planungskosten übernehmen und auf die entsprechenden Grundstücke umlegen. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskosten.

6.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha (1. Bauabschnitt):

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche (1. Bauabschnitt)	6,73	100,0
Nettobaufläche	4,00	59,4
Grünfläche mit Versickerungsflächen	1,99	29,6
Verkehrsflächen inklusive öffentliche Stellplätze	0,74	11,0

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Kenn beabsichtigt ein neues Baugebiet in der Gemeinde zu erschließen, um den hohen Wohnflächenbedarf in der Gemeinde gerecht zu werden. Aufgrund der Lage an der Stadtgrenze zu Trier, der vielfältigen Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde sowie der sonstigen Angebote, die sich positiv auf die Wohnqualität in Kenn auswirken, hat die Gemeinde Kenn einen hohen Nachfragebedarf, sodass die Gemeinde dieser Nachfrage begegnen möchte. Es wurde deshalb eine Fläche für eine mögliche Bebauung geprüft, die sich südlich der Ortslage befindet und die im Zusammenhang mit der vor Jahren begonnenen städtebaulichen Entwicklung im Bereich "Kenner Ley" steht.

Die Fläche ist verfügbar. Die Gemeinde hat sich die erforderliche Fläche bereits gesichert und wird bis zum Satzungsbeschluss Eigentümerin sein.

Die Erschließung ist gesichert. Die Umweltbelange wurden geprüft und der Ausgleich von Eingriffen in den Festsetzungen berücksichtigt. Der Lärmschutz ist berücksichtigt, die Betroffenheit der Landwirtschaft wird minimiert. Das Baugebiet soll 2013/2014 realisiert werden. Die Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung wurde durchgeführt und deshalb wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt, die beide Inhalt des Bebauungsplanentwurfes sind. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird jedoch nur den 1. Bauabschnitt umfassen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben, dass Baugebiet ist darin bereits berücksichtigt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2013

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp