

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

18. Änderung, Teilfortschreibung Hüttenberg Leiwen

Begründung, Teil 1 Städtebau

Fassung zur Genehmigung

<p>Bearbeitung: Dipl.-Ing. Egbert Sonntag Landschaftsarchitekt BDLA Moselstr. 14 54340 Riol Tel. 06502/99031 info@sonntag-bfl.de</p>	<p>Aufgestellt: Verbandsgemeinde Schweich Brückenstr. 26 54338 Schweich</p>
--	---

1. Plangebiet

Räumlicher Bereich der 18. Änderung

Die 18. Änderung und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich umfasst eine Waldfläche des Ferienpark-Betreibers Landal GreenParks, Leiwien. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich des vorhandenen Feriendorfes und wird bereits vom Ferienpark für naturbezogene Angebote zu Erholungszwecken genutzt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,67 ha.

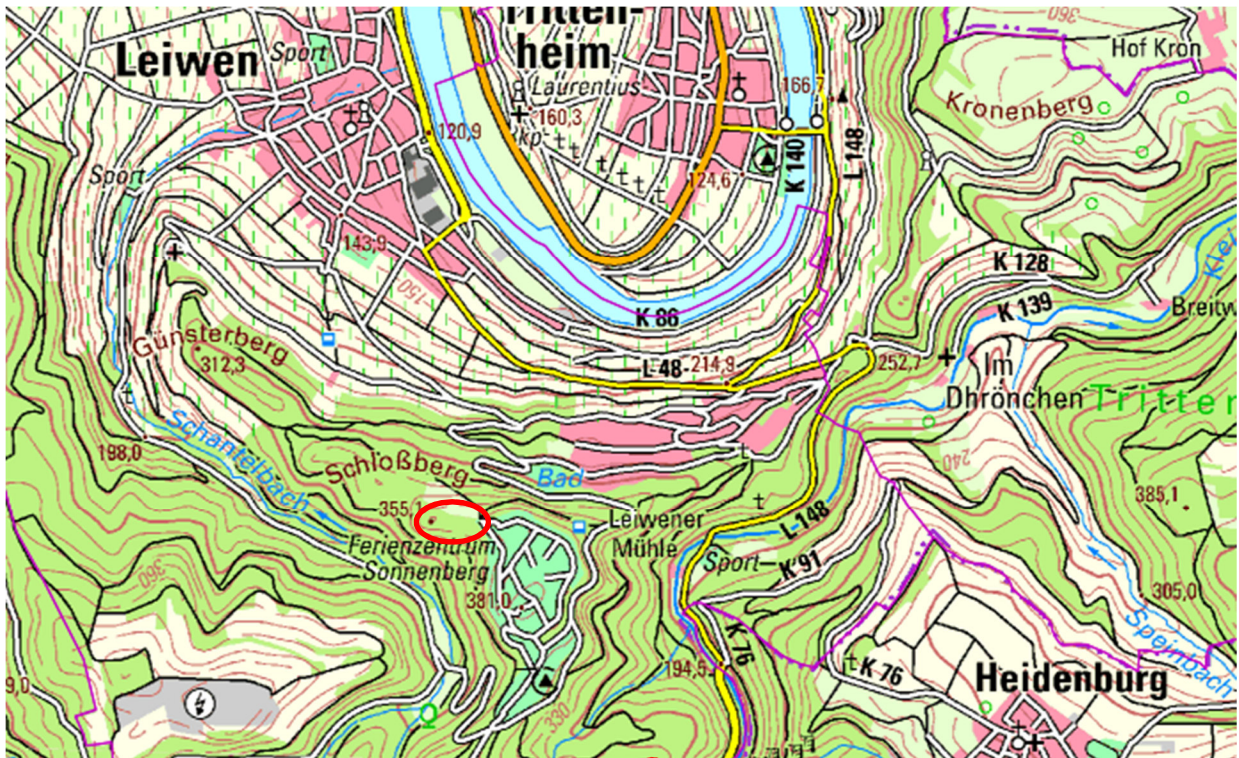



Abb. 1 Übersicht TK 25 unmaßstäblich, Standort: 

2. Anlass der Planung

Im Ferienhausgebiet „Hüttenberg“ betreibt Landal GreenParks den Ferienpark Sonnenberg.

Auf Grund einer starken Nachfrage nach Urlaub in der Natur, insbesondere für die von Landal GreenParks besonders beworbene Zielgruppe „Familien mit Kindern“, soll im Ferienpark Sonnenberg ein zusätzliches zielgruppenorientiertes Angebot mit alternativen Ferienwohnungen geschaffen werden. Hierzu möchte Landal GreenParks auf der eigenen Waldparzelle neue innovative und naturnahe Wohnmöglichkeiten unter dem Motto „Wohnen im Wald“ anbieten.

Abgeleitet aus ähnlichen Angeboten in Deutschland und Europa sind verschiedene Bauformen wie Baumhäuser, Safarizelte, Jurten, Lodges u. ä. vorgesehen, die in Lichtungen im Waldbestand errichtet werden sollen.

Baurechtlich handelt es sich um bauliche Anlagen die nicht im Außenbereich privilegiert sind. Der vorgesehene Standort liegt zwar unmittelbar am Ferienpark Sonnenberg, wird aber nicht vom bestehenden Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Hüttenberg“ erfasst. Zur Schaffung von Baurecht ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen, mit dem das bestehende Ferienhausgebiet erweitert wird.

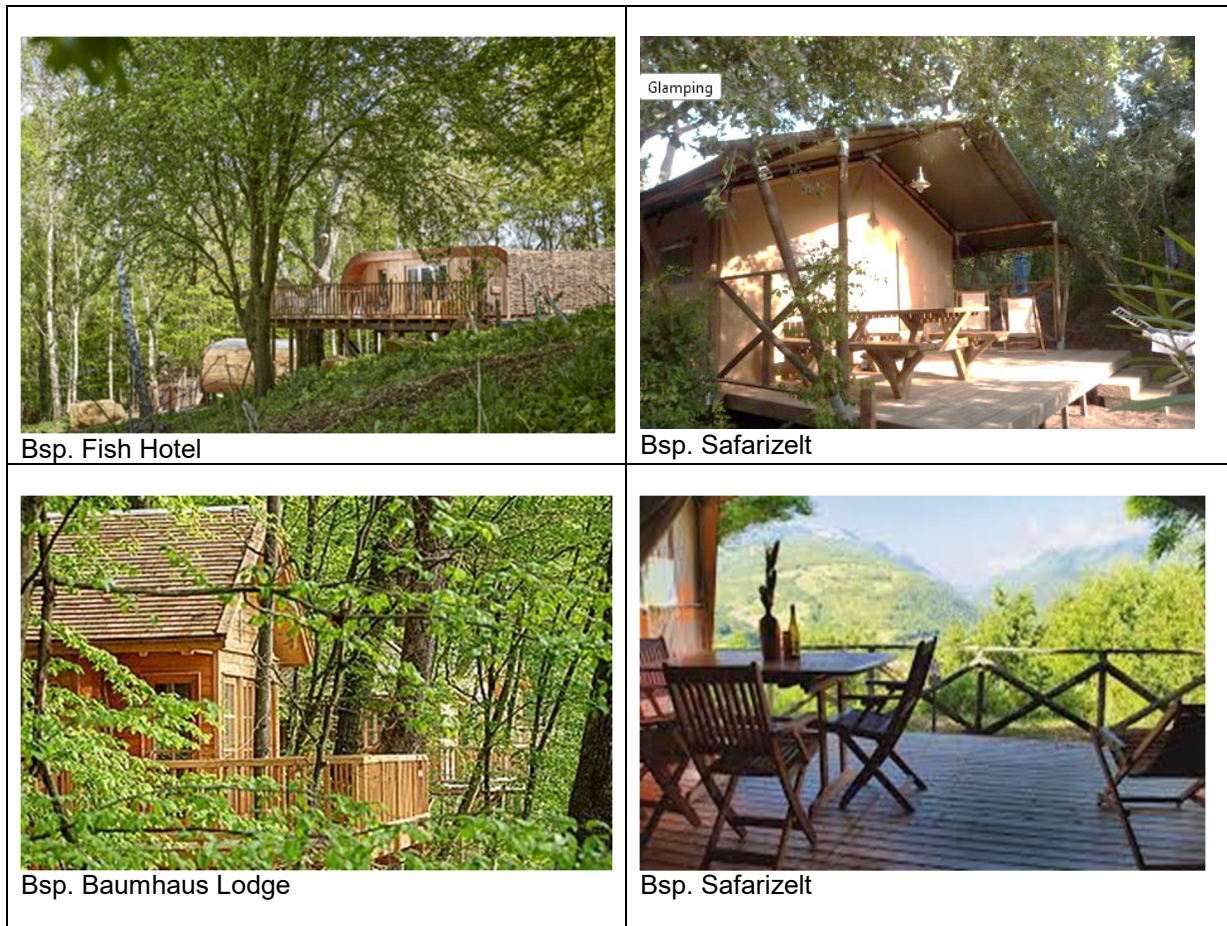


Abb. 2 Beispiele

Die Ortsgemeinde Leiwien hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplans, s. Abb. 3 beschlossen und bei der Verbandsgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt.

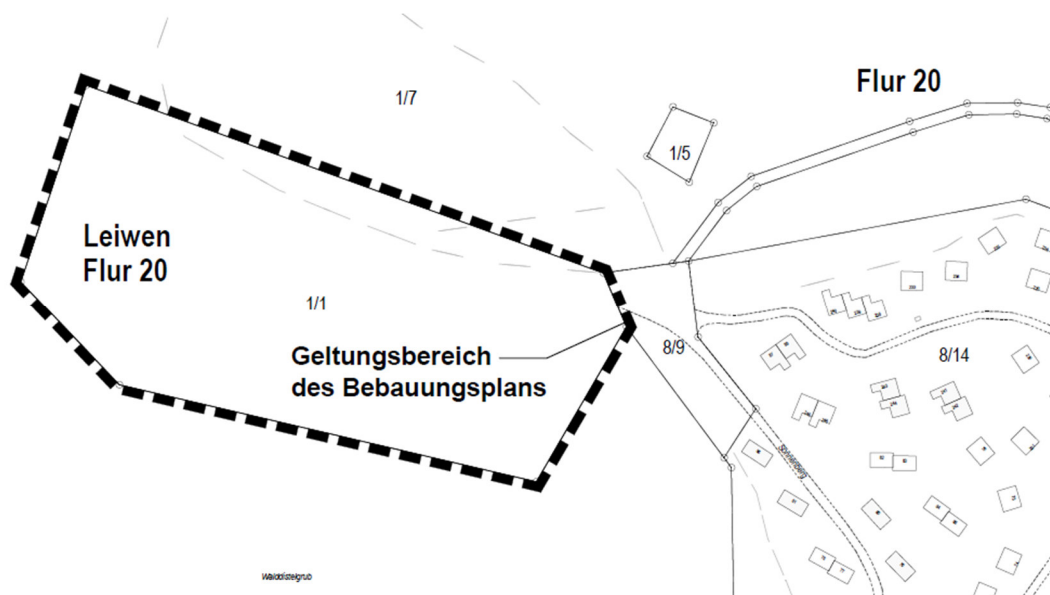


Abb. 3 Lage des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplans

Die Verbandsgemeinde Schweich erkennt den städtebaulichen Bedarf an und sieht hier eine Möglichkeit den touristischen Schwerpunkt der Gemeinde Leiwien entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung zu fördern und zu erweitern.

3. Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Verbandsgemeinderat Schweich hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Weiterhin wurde beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3(1) i.V.m. § 4 (1) BauGB, einschl. Feststellung der Anforderungen an den Umweltbericht (Scoping), durchzuführen. Der Beschluss wurde am 10.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dieser FNP-Änderung liegt mit Schreiben vom 26.06.2020 eine im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft der Region Trier ergangene positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vor.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4(1) BauGB am 02.04.2020 frühzeitig beteiligt und ihnen wurde Gelegenheit zur Rückäußerung bis einschließlich 08.05.2020 eingeräumt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.04.2020 bis 08.05.2020. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. §4 (2) BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 30.04.2021 , Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.06.2021 gegeben. Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung und den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.05.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren und dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Im genannten Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden keine Stellungnahmen abgegeben. Die abgegebenen und in der Abwägungstabelle dokumentierten Stellungnahmen der Behörden enthalten bezüglich der Flächennutzungsplanung keine planungsrelevanten Anregungen.

Der Verbandsgemeinderat hat die Anregungen am in seiner Sitzung am 01.09.2021 zur Kenntnis genommen und die endgültige Fassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Die Flächennutzungsplanung stellt für das ganze Verbandsgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Schweich stellt den von der Ortsgemeinde neu mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich als Waldfläche dar. Der beabsichtigte Bebauungsplan liegt an der nordwestlichen Ecke des im wirksamen FNP ausgewiesenen Sondergebietes „Ferienhausgebiet Hüttenberg“, s. Abb. 3.

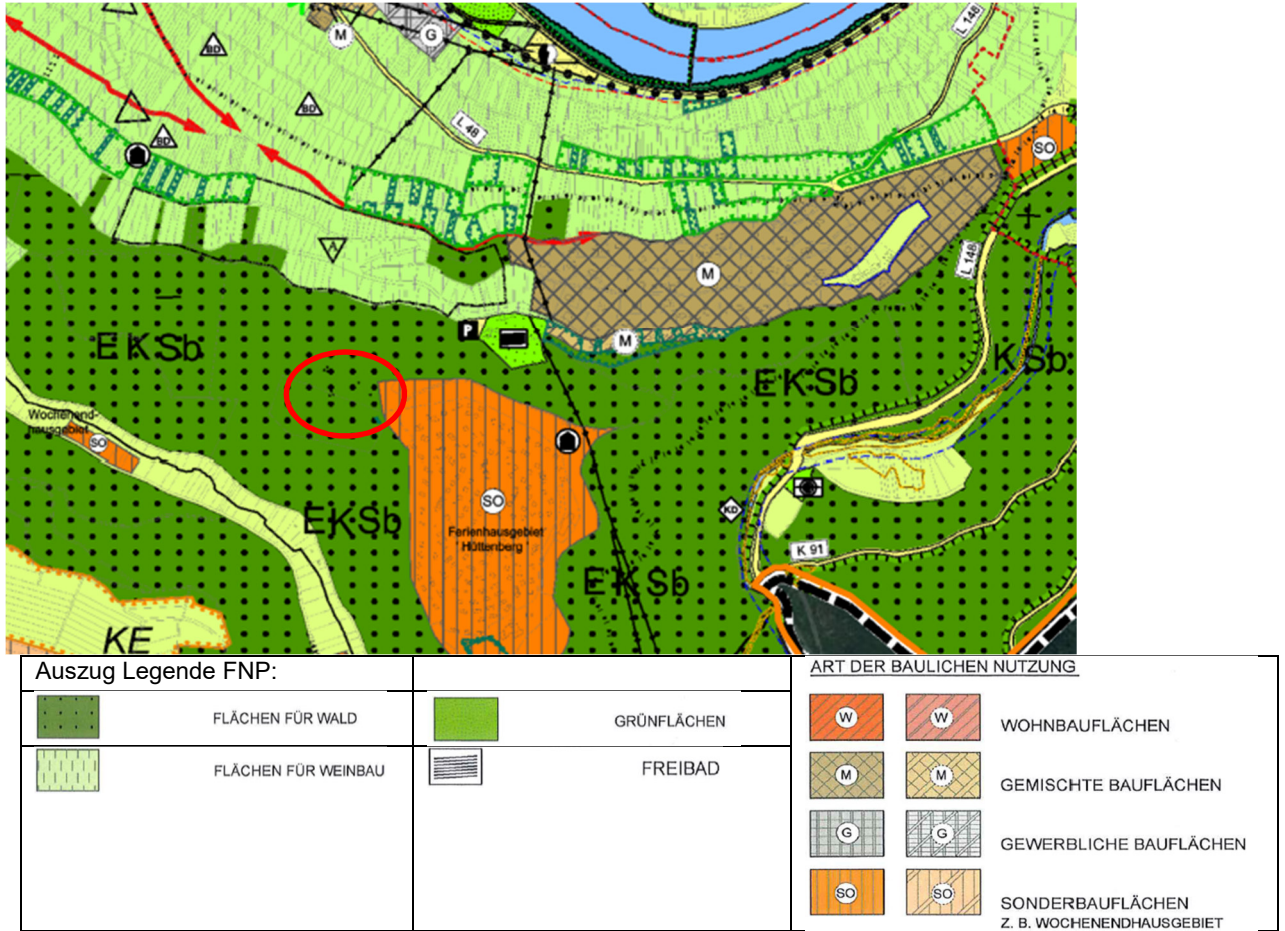


Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Änderungsbereich: roter Kreis)

Nach dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB kann der Flächennutzungsplan parallel fortgeschrieben werden. Der Verbandsgemeinderat Schweich hat dazu den Aufstellungsbeschluss zur 18. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst.

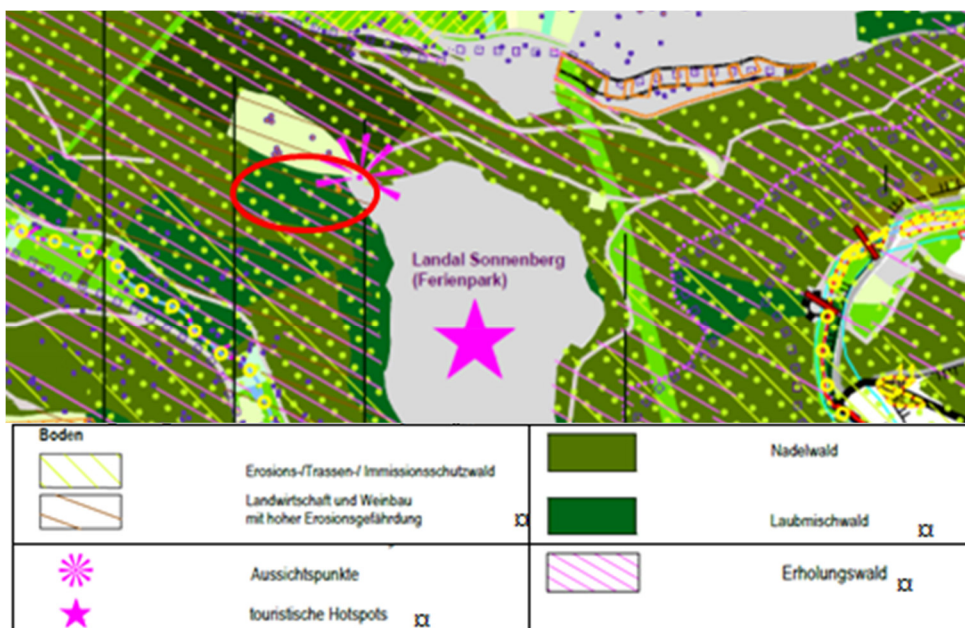



Abb. 5 Auszug Landschaftsplan

Begründung Teil 1

Der geplante Standort ist als Wald mit multifunktionaler Funktion dargestellt: Lokaler Klimaschutzwald, Erholungswald, Erosions-/Trassen-/ Immissionsschutzwald.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Erweiterung des Sondergebietes entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, s. Abb. 5, vor.



Abb. 6 Geplante Darstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans  Änderung

2.2 Planungen Dritter




Der Verbandsgemeinde liegen keine Kenntnisse über Bergbautätigkeiten z. B. Schieferabbau vor. Ebenso wenig sind im Änderungsbereich und unmittelbaren Umfeld bisher keine Denkmäler, archäologische Hinweise oder sonstige geschützte Sachgüter bekannt. Weitere Planungen Dritter, die bei der Änderung und Teilfortschreibung noch zu berücksichtigen wären, liegen der Ortsgemeinde derzeit nicht vor.

2.3 Regionalplanung

Regionaler Raumordnungsplan:

Der Änderungsbereich liegt in einem Waldbereich. Das vorhandene Feriendorf ist als größere Einrichtung des Freizeitwohnens ausgewiesen (grünes Quadrat Abb. 7). Es liegt in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, ebenso die geplante Erweiterung (blaue Schraffur) und im Landschaftsschutzgebiet (grüne Randsignatur).

Legende zu Abb. 8:

-  Regionaler Grünzug
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
-  Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft. Leiwen ist weiterhin Schwerpunktgemeinde für Freizeit/Erholung.

Da grundsätzlich entsprechend der Zielsetzung des Projektes „Wohnen im Wald“ der Waldbestand erhalten werden soll, werden die Vorgaben der Regionalplanung berücksichtigt.

Zu dieser Änderung liegt mit Schreiben vom 26.06.2020 eine im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft der Region Trier ergangene positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vor.

3) Umweltbelange

3.1 Bestand

Das Vorhaben liegt in einem lichten Waldbestand der als Eichen-Buchen-Mischwald ausgeprägt ist. Der Standortbereich wird bereits aktiv als Abenteuerspielplatz von Landal Sonnenberg genutzt. Der Bestand ist hier lückig und frei von Unterwuchs. An der Talseite nach Norden zum Moseltal wird der Standort von einem Wirtschaftsweg begrenzt, ohne dass ein ausgeprägter Waldsaum besteht.

Für weitere Angaben zum Bestand wird auf Teil 2 der Begründung, Umweltbericht verwiesen.

3.2 Vermeidung und Ausgleich nach BNatSchG

Der zukünftige Bebauungsplan liegt gem. der parallelen Fortschreibung bereits im Entwurf vor. Darin wird im Teil 2 der Begründung zur Abhandlung der Umweltprüfung und Eingriffsregelung ein Umweltbericht vorgelegt. Er enthält als Grundlage der Bewertung eine Biotoptypenkarte und macht Angaben zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht. Grundsätzlich ist dies die Erhaltung eines unbebauten Grünstreifens und Waldsaums am Talrand zum Moseltal und die Waldumwandlung eines Nadelwaldes in Laubmischwald.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vom Betreiber Landal Greenparks auf eigenen Flächen zur Verfügung gestellt. Die Verbandsgemeinde braucht daher keine eigenen Ausgleichsflächen zu bevorraten.

4) Städtebauliches Konzept - Nutzung

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen und der Darstellung des vorhandenen Gebietes wird gem. § 1 (1) BauNVO eine Sonderbaufläche „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Im zukünftigen Bebauungsplan sollen ausschließlich Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung

Begründung Teil 1

für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Der Bebauungsplan sollte geeignete Festsetzungen treffen um den naturnahen Charakter des Gebietes zu erhalten. Ebenso sollte in der weiteren Planung auch ausreichend Abstand für Brandschutz gewährleistet werden. Deshalb wird eine offene Bauweise empfohlen.

4.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Lage am Talrand zur Mosel macht es erforderlich den Abstand der baulichen Anlagen von der aus dem Tal sichtbaren Waldkante zu regeln, um die Vorgaben der LSG-Verordnung einzuhalten. Hierzu wird für die nachfolgende Planung empfohlen einen Grünstreifen mit Bäumen zwischen der Baugrenze und dem Wirtschaftsweg am Talrand auszuweisen.

Eine Sichtbeeinträchtigung aus dem Tal wird damit vermieden.

Als Ausgleich für die mit der Bebauung des Waldareals entstehenden Beeinträchtigungen ist im Bebauungsplan vorgesehen, einen im Gebiet liegenden, für das Moseltal standortfremden Nadelforst in einen für die Bodenökologie förderlichen Laubmischwald umzuwandeln.

5. Abwägung

Im Beteiligungsverfahren wurden keine planungsrelevanten Eingaben vorgebracht.

Schweich, den 10.03.2022

Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße



Bürgermeisterin Christiane Horsch



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Verbandsgemeinde Schweich mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Verbandsgemeinde Schweich war, übereinstimmt.

Auftraggeber: Verbandsgemeindeverwaltung Schweich

54338 Schweich, den 10.03.2022
Verbandsgemeindeverwaltung



Christiane Horsch
-Bürgermeisterin-



Bearbeiter:

Büro für Landespflege
Egbert Sonntag Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA
Moselstraße 14, 54340 Riol
Tel: 06502 / 99031, Fax: 99032
E-Mail: info@sonntag-bfl.de

Riol, 01.09.2021



Unterschrift

