



Verbandsgemeinde Schweich

# 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

## BEGRÜNDUNG

Planfassung zur Genehmigung

Stand: 01.12.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Bestand</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>21. Änderung</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.3	Verfahren	6
<b>4</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
4.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
4.3	Umgebung des Plangebietes	8
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>9</b>
5.1	Raumordnung und Landesplanung	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
5.3	Bestehendes Baurecht	18
5.4	Fachplanungen und Fachbelange	19
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>22</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	22
6.2	Planungs- und Standortalternativen	23
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>24</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Grünflächen	24
7.3	Flächen für Wald	24
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	25
8.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	25
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	25
8.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	26
8.5	Soziale Infrastruktur	27
8.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	27
8.7	Städtebaulicher Vertrag	27
8.8	Flächenbilanz	28
8.9	Kosten der Planung	28
8.10	Umweltauswirkungen	28
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>30</b>

<b>1</b>	<b>Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>30</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss	30
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	30
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	31
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	31
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>31</b>
3.1	Umweltprüfung	31
3.2	Artenschutz	32
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Planungs- und Standortalternativen</b>	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>35</b>
<b>IV</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN .....</b>	<b>36</b>

## I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

### 1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich; ohne Maßstab.



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen (Bestand)



Sonderbaufläche Beherbergung (Planung)

##### 2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Elektrizitätsfreileitungen (Bestand)

##### 3. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5)



Grünflächen (Planung)

##### Flächen für Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9b)



Wald

##### 8. Sonstige Planzeichen

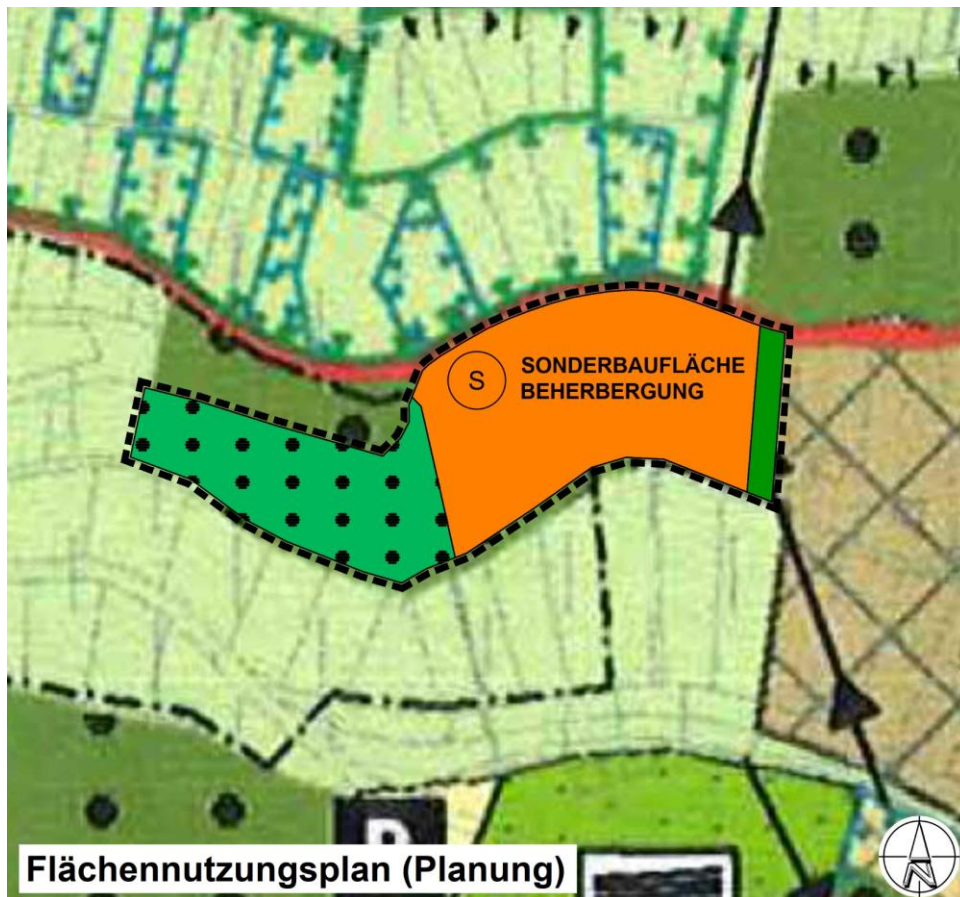


Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (grau gestrichelt = Geltungsbereich der 21. Änderung)



## 2 21. Änderung

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich; ohne Maßstab.



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

-  Gemischte Bauflächen (Bestand)
-  Sonderbaufläche Beherbergung (Planung)

#### 2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

-  Elektrizitätsfreileitungen (Bestand)

#### 3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5)

-  Grünflächen (Planung)

#### Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b)

-  Wald

#### 8. Sonstige Planzeichen


-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Abbildung 2: Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich (grau gestrichelt = Geltungsbereich)

## II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

#### 3.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes in der Gemeinde Leiwien an der Mosel, Ortsteil Zummet, VG Schweich.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

#### 3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „Steillage“).

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Aufwertung des touristischen Angebotes und Schaffung eines Beherbergungsbetriebes.
- Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine städtebauliche verträgliche und bedarfsgerechte Nutzung.
- Planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

#### 3.3 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung geändert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

### 4 Plangebiet

#### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteils Zummet zwischen Panoramaweg und Drosselweg.

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich werden lediglich diejenigen Flächen in den von der Änderung betroffenen Geltungsbereich aufgenommen, bei denen es sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steillage“ auch zukünftig um private Grundstücksflächen handelt.

In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steillage“ werden die direkt angrenzenden Bereiche des Panoramaweges mit in den Geltungsbereich aufgenommen.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 142/28 und 142/29 (Geltungsbereich),
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 142/28 (Geltungsbereich),
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 142/28 und 142/29 (Geltungsbereich)
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 148/29 (Geltungsbereich).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Leiwien:

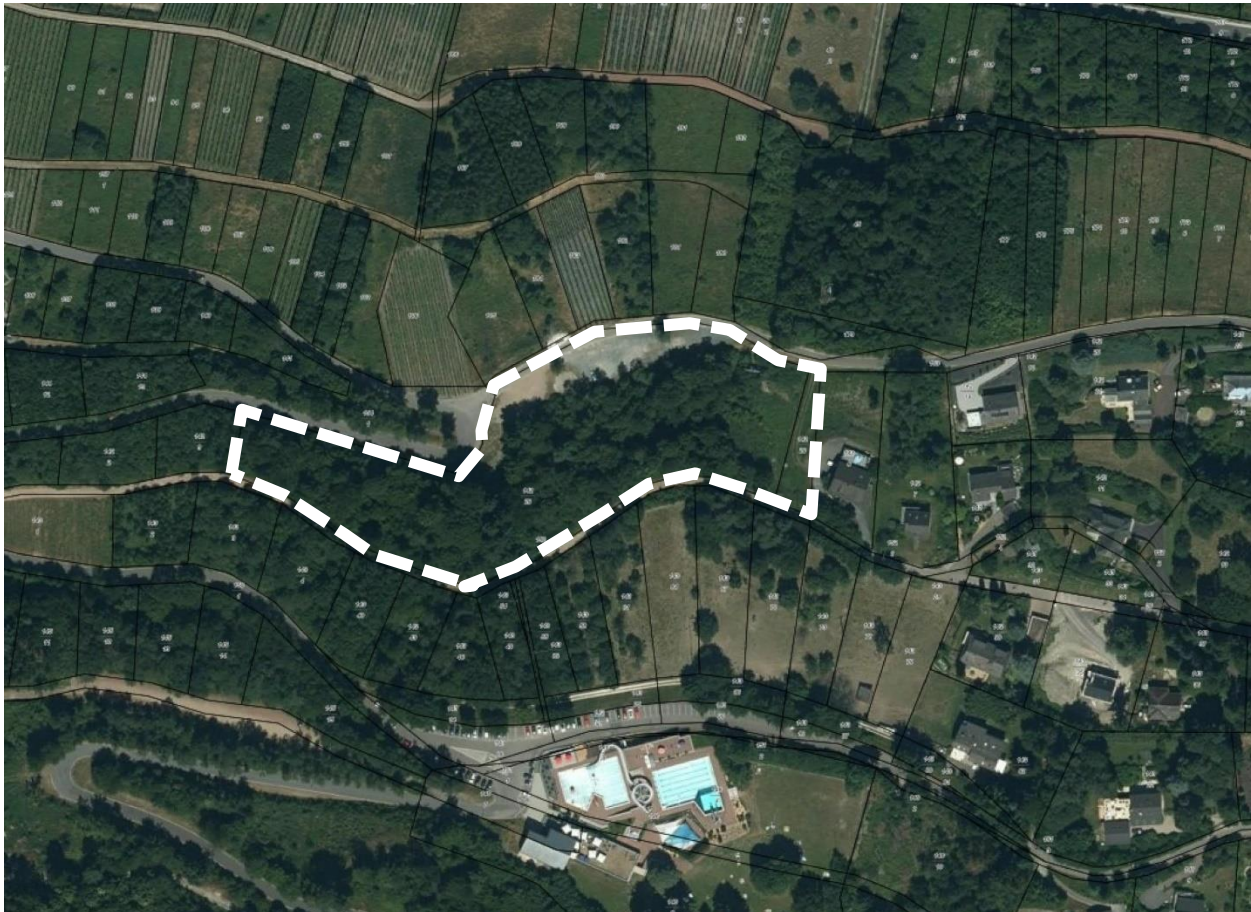
**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Leiwien, Flur 18		
142/28	142/29	153*

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

## 4.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befinden sich ein an den Panoramaweg anschließender, geschotterter Parkplatz. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bewaldet, bzw. im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich, flächenmäßig untergeordnet, Grünland, welches teilweise als Erweiterung einer privaten Gartenfläche genutzt wird. (vgl. Abbildung 4).



**Abbildung 4:** Überlagerung Luftbild<sup>1</sup> mit dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäblich)

## 4.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Weinbauflächen und teilweise Waldflächen im Norden, vorhandener Wohnbebauung im Osten (Ortsteil Zummet), Waldflächen und Wiesen im Süden und Westen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbebauung sowie teilweise Ferienwohnungen entlang des Panoramaweges und des Drosselweges, im westlichen Verlauf des Panoramaweges wird die vorhandene Straße beidseitig im Wesentlichen von

---

<sup>1</sup> Landesamt für Vermessung und Geobasisdaten Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung; Luftbild, aufgerufen unter:  
[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php?lang=de&zl=6&x=378800&y=5535500&bl=luftbilder\\_wms&bo=1&lo=&layers=&service=kartendienste\\_naturschutz](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php?lang=de&zl=6&x=378800&y=5535500&bl=luftbilder_wms&bo=1&lo=&layers=&service=kartendienste_naturschutz) (Stand: 10.09.2021).

Weinanbauflächen begleitet, südlich in ca. 100 m Entfernung des Plangebietes befindet sich das Panoramabad „Römische Weinstraße“.

Darüber hinaus befindet sich in ca. 350 m südlicher Richtung das Ferienzentrums Sonnenberg. Die Ortslage Leiwien befindet sich in ca. 1 km nordwestlicher Richtung.

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Bereich Leiwien im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 3. Teilfortschreibung von Juli 2017) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPL – Stand 1985 / Teilfortschreibung 1995 u.a. zum Einzelhandel) konkretisiert und ergänzt.

Darüber hinaus sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalplans (Entwurf 2013/2014) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

#### Landesentwicklungsplan /-programm

Aufgrund der Planungsziele (Herstellung einer Ferienanlage) beziehen sich die relevanten Grundsätze und Ziele des LEP IV insbesondere auf den Bereich Tourismus.

*G 133 - Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.*

*Z 134 - Die Erholungs- und Erlebnisräume (siehe [Abbildung 5]: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (siehe [Abbildung 6]: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.*

Gem. Abbildung 5 gehört Leiwien zum Erholungs- und Erlebnisraum 19a des LEP IV und somit zum Erholungs- und Erlebnisraum Moseltal:

- *Große Flusslandschaft mit überwiegend steilen Hängen und enger Talsohle. Geprägt durch Felsen, Trockenvegetation, Weinberge, Burgen, historische Ortsbilder.*
- *Einzigartiges Relief, z. B. mit sehr markanten Umlauftälern und -bergen und talbegleitenden, durch Wald, Magerwiesen und Streuobst geprägten Randhöhen, die durch enge, schroffe Seitentäler gegliedert sind.<sup>2</sup>*

*Sie genießt damit landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur, setzt sich über Landesgrenzen fort, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen und Steillagenweinbau (Teilabschnitte in Talweitungen mit geringerer Markanz sind im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen), Gebiet mit sehr hoher*

---

<sup>2</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm LEP IV; Mainz (10/2008), Anlage 2: Tabelle zu Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume, S. 178.

Landschaftsbildqualität: Hunsrück-Randhöhen, historische Kulturlandschaft,  
Naherholungsgebiet: Teilabschnitte mit Schwerpunkt an der Untermosel.<sup>3</sup>

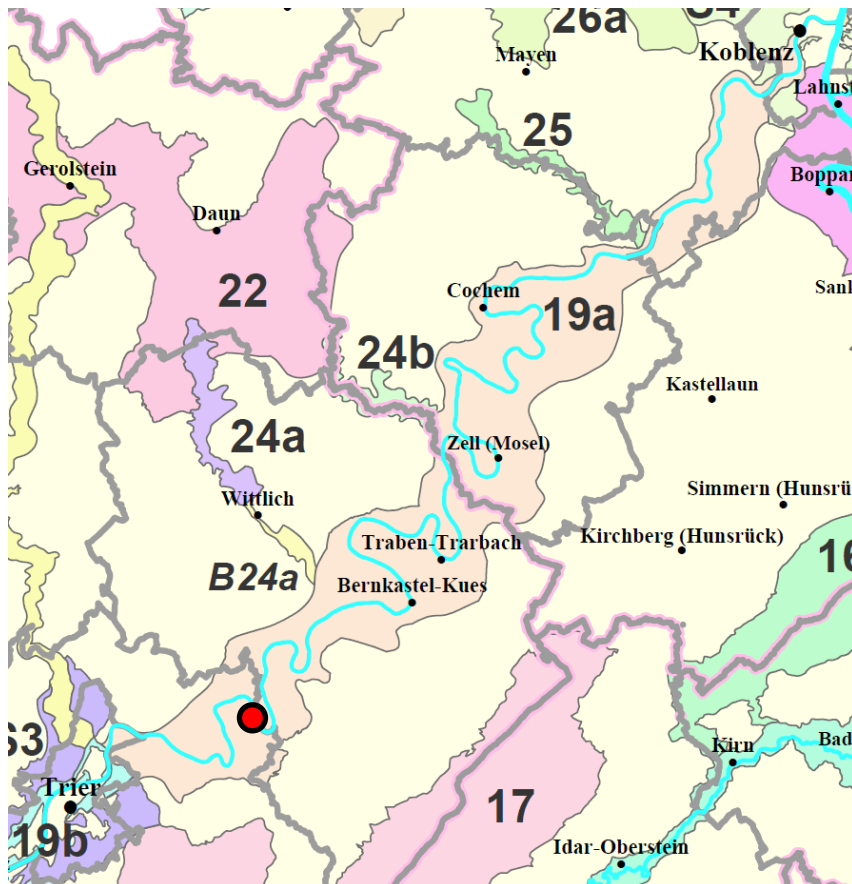


Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV, Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume<sup>4</sup> (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)

<sup>3</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm LEP IV; Mainz (10/2008), Anlage 2: Tabelle zu Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume, S. 178.

<sup>4</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm LEP IV; Mainz (10/2008), S. 113.



Abbildung 6: Auszug aus dem LEP IV, Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus<sup>5</sup> (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)

Darüber hinaus handelt es sich im Bereich der Region Trier um einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Die Planung für einen Beherbergungsbetrieb entspricht insofern der weiteren Stärkung der vorgenannten Ziele und Grundsätze zum Tourismus.

### Regionalplan

Leiwen wird im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier dem Mittelbereich der Stadt Trier als Oberzentrum sowie dem Nahbereich des Unterzentrums (UZ) Schweich zugeordnet. In räumlicher Nachbarschaft / ca. 4 km Entfernung befindet sich zudem das Unterzentrum Neumagen-Dhron (Mittelbereich Bernkastel-Kues).

In der Gesamtkarte wird der Bereich für das Plangebiet überwiegend als Weinbaufläche in Nachbarschaft zu Wohngebieten ausgewiesen. Südlich des Plangebietes werden zudem zum eine Umspannanlage sowie eine größere Einrichtung des Freizeitwohnens ausgewiesen.

---

<sup>5</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm LEP IV; Mainz (10/2008), S. 143.

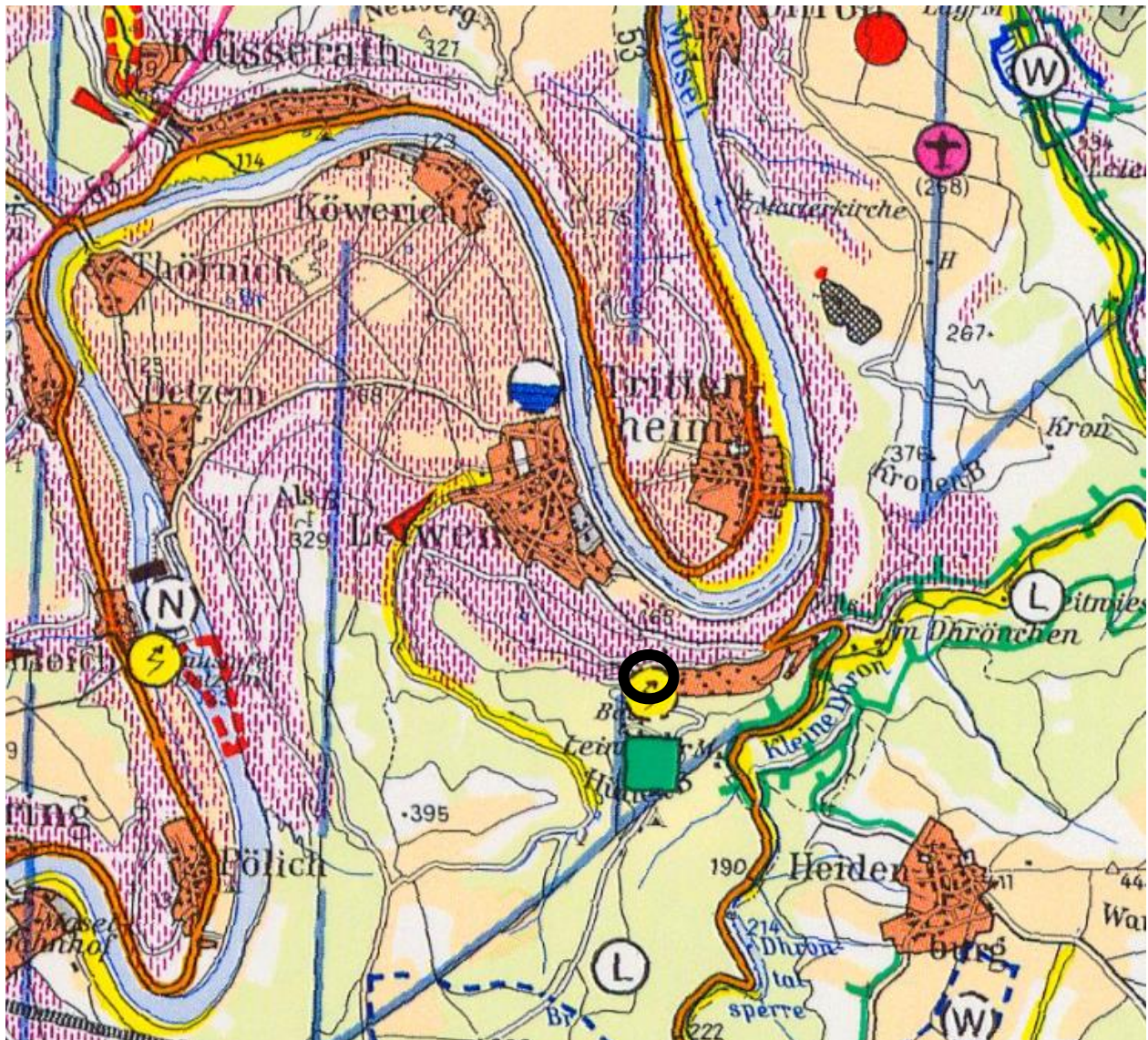


Abbildung 7: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier 1985<sup>6</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet)

Gem. Ziel 1.2.5 ist die landschaftliche und kulturhistorische Eignung der Region für Wochenend- und Erholungsverkehr verstärkt auszuschöpfen; dies fordert gem. Regionalplan den vorrangigen, aber landschaftsschonenden Ausbau der Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995).

<sup>7</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995), Ziel 1.2.5, Seite 7.

Weiterhin sind die unter Kapitel 2.2.2.5 *Besondere Funktion Erholung* des Raumordnungsplans genannten Ziele beachtlich, da im Rahmen des Raumordnungsplanes der Ortsgemeinde Schweich die besondere Funktion **Erholung** zugewiesen wird<sup>8</sup>:

*2.2.2.5.1 Die fremdenverkehrliche Erschließung der Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung soll über die fremdenverkehrlichen Entwicklungsorte (E-Orte) erfolgen. In ihnen soll insbesondere die Fremdenverkehrsinfrastruktur mit überörtlicher Bedeutung entwickelt werden. Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung dieser Gemeinden haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen.*<sup>9</sup>

Dem Ziel wird insofern Rechnung getragen, als das durch die Ansiedlung eines zusätzlichen, ergänzenden Beherbergungsbetriebes die Fremdenverkehrsinfrastruktur gestärkt wird.

*2.2.2.5.2 Innerhalb der Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung werden weitere Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung ausgewiesen, wenn sie über die entsprechende Infrastruktur verfügen und sofern keine andere Hauptfunktion der Gemeinde der Erholungsfunktion entgegensteht. Außerhalb dieser Gebietskategorie, jedoch innerhalb der Vorranggebiete für Erholung, können Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung ausgewiesen werden, wenn sie über entwicklungsfähige Ansätze fremdenverkehrsbezogener Infrastruktur verfügen. Diese E-Gemeinden sollen grundsätzlich räumlich zusammenhängend und nur in Ausnahmefällen räumlich isoliert ausgewiesen werden.*<sup>10</sup>

Die Gemeinde Leiwien wird mit der besonderen Funktion Erholung ausgewiesen. Die vorliegende Planung knüpft an bereits in Leiwien, Ortsteil Zummet vorhandene Angebote an und stärkt somit die zusammenhängende Positionierung im Bereich Tourismus.

*2.2.2.5.3 Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Hierzu gehört die Bereitstellung eines ausreichenden und qualifizierten Unterkunfts- und Verpflegungsangebots ebenso wie der qualitative Ausbau allgemeiner Fremdenverkehrseinrichtungen und die Pflege des Ortsbildcharakters. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden.*<sup>11</sup>

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen insbesondere der Entwicklung und Bereitstellung eines qualifizierten Unterkunftsangebotes.

---

<sup>8</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995), Anhang 1, Besondere Funktionen und zentralörtliche Bedeutung der Gemeinden, S. 109.

<sup>9</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995), Anhang 1, Besondere Funktionen und zentralörtliche Bedeutung der Gemeinden, S. 11f.

<sup>10</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995), Anhang 1, Besondere Funktionen und zentralörtliche Bedeutung der Gemeinden, S. 11f.

<sup>11</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier (12/1985 und 12/1995), Anhang 1, Besondere Funktionen und zentralörtliche Bedeutung der Gemeinden, S. 11f.

## In Aufstellung befindliche Pläne

Die regionalplanerischen Ziele für die Region Trier werden im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier Entwurf 2014 überarbeitet und aktualisiert.

Die Gemeinde Leiwen wird demnach weiterhin dem Mittelbereich des Oberzentrums Trier zugewiesen, erstmalig jedoch wird Leiwen als eigenständiges Grundzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Zuweisung als Gemeinde mit der besonderen Funktion Erholung fortgeführt.

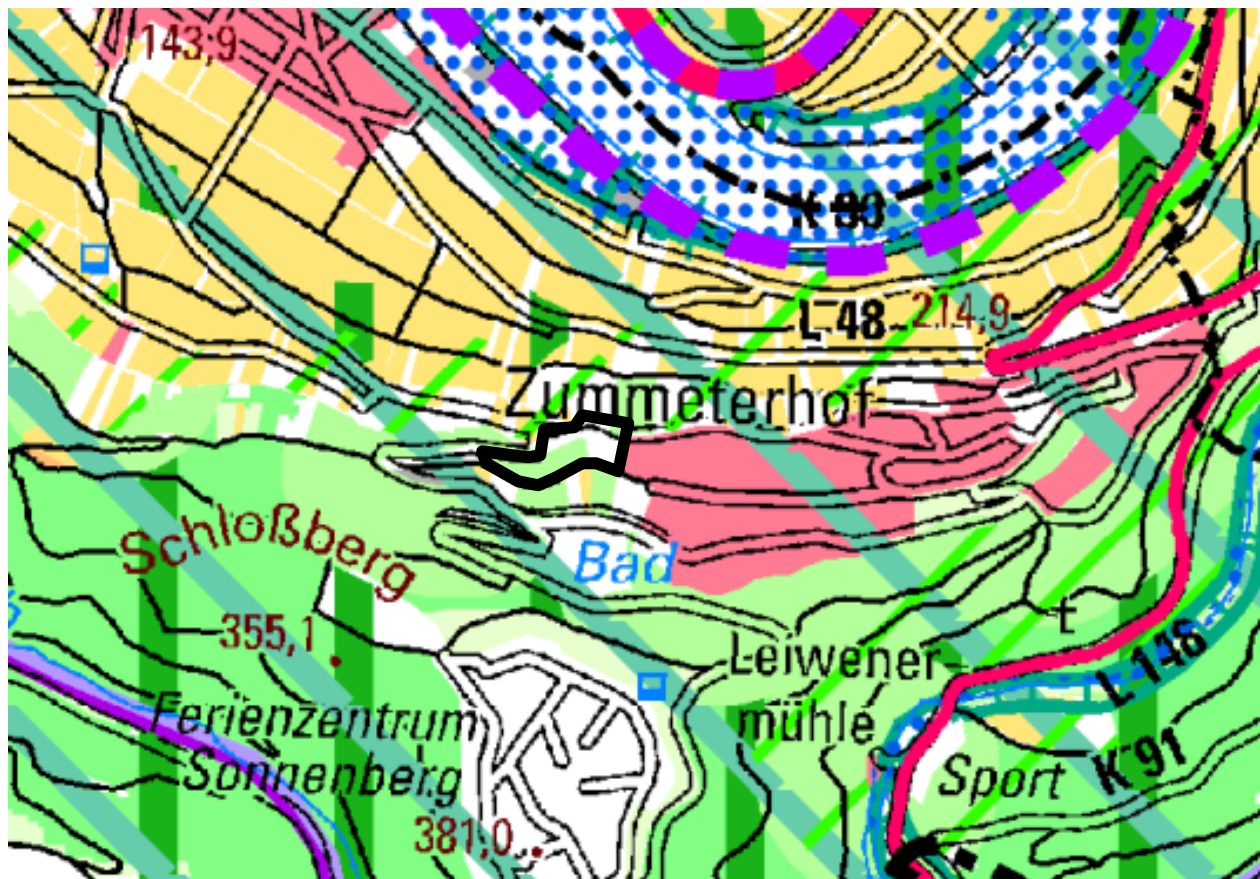
Die hierzu zugeordneten Ziele und Grundsätze umfassen:




*G 44 Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E Gemeinden).*

*Z 45 Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind verbindlich in der Tab. 1 und Karte 6 im Anhang festgelegt.*

*G 46 Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.*

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze entsprechen im Wesentlichen denjenigen aus dem gültigen Raumordnungsplan.



-  Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

**Abbildung 8:** Auszug aus der Plankarte des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 2014<sup>12</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet)

Gemäß Plankarte zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier 2014 handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, welche teilweise als Vorranggebiet Landwirtschaft (im südlichen Randbereich), überwiegend als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (insbesondere westlicher Teil) sowie als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ausgewiesen wird.

Das Vorhaben erfüllt insofern den Grundsatz des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der Darstellung des Westteils als Wald auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Flächen für Wald entspricht die Planung auch der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft. Die Inanspruchnahme der Waldflächen ist aus folgenden Gründen im vorliegenden Fall vertretbar:

<sup>12</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier Entwurf 2014; Trier (01/2014), Anhang 1, Besondere Funktionen und zentralörtliche Bedeutung der Gemeinden, S. 11f.

Zum einen handelt es sich im Verhältnis zu den südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen nur um einen untergeordneten, geringen Flächenanteil, zum anderen besteht bereits ein teilweiser Anschluss an den Siedlungsbestand. Weiterhin wird das Plangebiet nicht vollständig als Vorbehaltsgebiet Wald ausgewiesen. Die Planung ermöglicht zudem eine naturnahe Nutzung des vorhandenen Waldes, welcher innerhalb des Geltungsbereiches zudem in großen Teilen erhalten wird.

## 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich stellt die Flächen des Plangebietes teils als gemischte Bauflächen, Flächen für Wald sowie flächenmäßig untergeordnet und lediglich in Randbereichen Flächen für den Weinbau dar. Ferner wird das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Darüber hinaus wird am östlichen Plangebietsrand eine Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen dargestellt. Ferner wird im Plangebiet für den Bereich der Landschaftsplanung eine „Steigerung der Erlebnisvielfalt an Wanderwegen, Einzelbäume und Baumgruppen, Buchsbaum, Rosen“ dargestellt.

Weiterhin wird am östlichen Plangebietsrand eine 20 kV-Freileitung dargestellt, welche von Süden (Höhenlage) kommend, nach Norden (Tallage) geführt wird.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Schweich (unmaßstäblich)

Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen als Flächen für Weinbau (Süden, Westen und Norden) dargestellt, lediglich nach Osten, zur bestehenden Siedlungslage hin, werden im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. In den nördlich des Plangebietes dargestellten Weinbauflächen werden zudem Überlagerungen mit Maßnahmenflächen dargestellt.

Weiter südlich werden die Flächen des Panoramabades sowie des zugehörigen Parkplatzes dargestellt, weiter nördlich die Trasse der L 48 zwischen Ortslage Leiwen (Hauptort) und der Ortslage Zummet.

Entsprechend der Abstimmung mit der Verbandsgemeinde hat der Verbandsgemeinderat am 25. August 2020 die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die zukünftige Darstellung soll demnach insbesondere Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Beherbergung darstellen. Darüber hinaus soll in der westlichen Hälfte zukünftig Wald dargestellt werden, am östlichen Gebietsrand private Grünflächen.

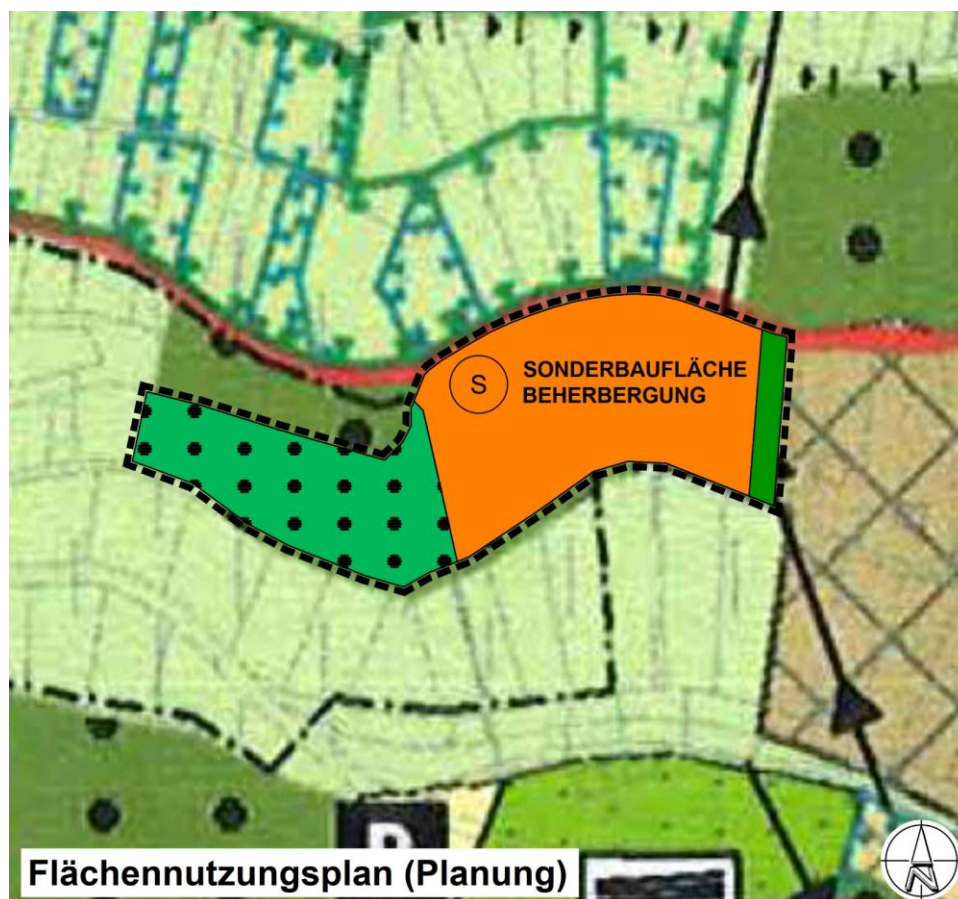


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schweich – voraussichtliche Änderung im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte 20 kV-Freileitung soll nach Abstimmung mit der Versorgerin zukünftig entfallen und unterirdisch, im Straßenraum geführt werden. Dies gilt für die gesamte von Süden nach Norden verlaufende Trasse (auch außerhalb des Plangebietes).

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steillage“ erfolgen im Parallelverfahren.

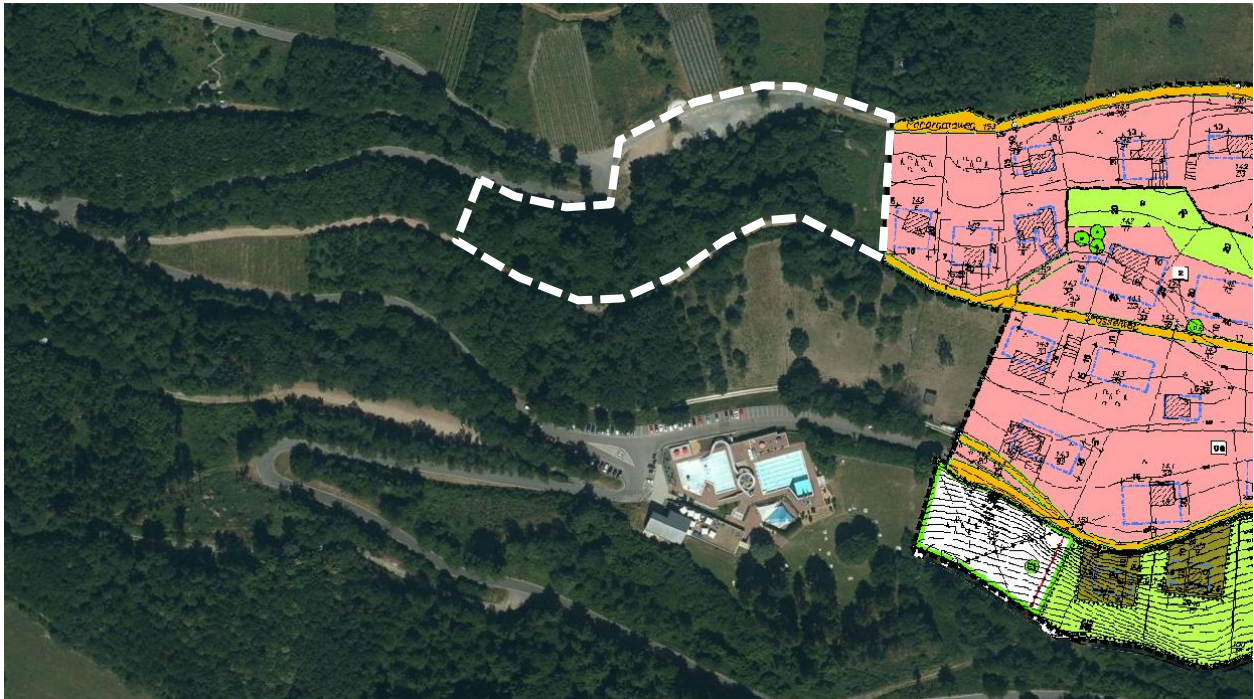
### 5.3 Bestehendes Baurecht

Im Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Steillage“ sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „Zummethöhe“, welcher die gesamte Siedlungslage des Ortsteils Zummethöhe überplant.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung. (unmaßstäblich)



**Abbildung 12: Überlagerung Luftbild<sup>13</sup> mit Auszug aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung<sup>14</sup> (unmaßstäblich) (weiß = Plangebiet Bebauungsplan „Steillage“)**

Der Bebauungsplan „Zummethöhe“ setzt direkt angrenzend an das Plangebiet insbesondere Reine Wohngebiete (WR) mit zugehörigen Baugrenzen sowie Verkehrsflächen (Panoramaweg und drosselweg) fest.

Das Panoramabad „Römische Weinstraße“ wurde demgegenüber nicht auf Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet.

Da der Bebauungsplan i. W. alle relevanten Flächen des Siedlungsbereiches des Ortsteils Zummet umfasst, handelt es sich insofern bei allen nicht innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen um Außenbereichsflächen. Hier ist eine Bebauung lediglich gem. § 35 BauGB möglich.

## 5.4 Fachplanungen und Fachbelange

### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Hierzu besteht die Landesverordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" vom 17. Mai 1979, zum 21.01.2021 in der aktuellsten verfügbaren Fassung der Gesamtausgabe.

<sup>13</sup> Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoinformationssystem Römische Weinstraße, aufgerufen unter: [www.gis-schweich.de](http://www.gis-schweich.de) (Stand: 20.01.2021).

<sup>14</sup> Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoinformationssystem Römische Weinstraße, aufgerufen unter: [www.gis-schweich.de](http://www.gis-schweich.de) (Stand: 20.01.2021).

Gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung [sind] die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes [...] nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Das gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.<sup>15</sup>

Nachzuweisen ist insofern, dass sich das Vorhaben mit dem Landschaftsschutz verträgt (vgl. Abbildung 13 und Umweltbericht S. 35ff.).

Die vorhandenen Vorbelastungen (20 kV-Elektrofreileitung mit Leitungsmast im Plangebiet, befestigter Parkplatz mit Aussichtspunkt / Picknick-Platz mit Bank-Tisch-Kombination, Infotafel und Fahnenmast sowie umfangreiche Müllablagerungen innerhalb des Vorwald- und Gehölzbestands werden im Zuge der Planungsverwirklichung beseitigt.

Gleichzeitig wird der bestehende Siedlungsrand durch die Planung aufgenommen, die geplante Bebauung endet somit auf gleicher Linie mit dem vorhandenen Panoramabad. Eine Verlängerung der schon bestehenden bandartigen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Zummet über diese Linie hinaus nach Westen erfolgt daher nicht.<sup>16</sup>



**Abbildung 13: Fotovisualisierung Plangebiet / umgebende Landschaft<sup>17</sup>**

<sup>15</sup> Landesverordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" Vom 17. Mai 1979, geändert durch Verordnung vom 21. Januar 1992, GVBl. S. 41.

<sup>16</sup> Vgl. BGH Plan: Bebauungsplan „Steillage“ Umweltbericht, Trier 2021; S. 35ff.

<sup>17</sup> Vgl. BGH Plan: Bebauungsplan „Steillage“ Umweltbericht, Trier 2021; S. 37.

## Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan für die VG Schweich ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Eine Behandlung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

## Wald

Das städtebauliche Konzept sieht zur Steigerung der Qualität sowie zum Wald- und Landschaftsschutz eine teilweise waldnahe, im Wesentlichen aber bewaldete / walderhaltende Flächennutzung vor.

Insofern können die rechtlichen Maßgaben zum Waldabstand nur bedingt eingehalten werden. Erforderlich ist daher eine Bewertung der Stand- und Verkehrssicherheit vorhandener Gehölze in Baumwurfweite.

Zur Ermittlung der Verkehrssicherheit der angrenzenden Waldbestände in den für die Umsetzung der Planung relevanten Bereichen mit potentiell Baumwurfrisiko wurde daher eine Gehölzuntersuchung<sup>18</sup> durchgeführt.

Untersuchungsgegenstand waren südlich des Drosselweges angrenzende Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches, welche sich in privatem sowie gemeindlichem Eigentum befinden, und von denen potentiell Baumwurfgefahr ausgehen könnte, Untersuchungen des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Waldbestandes sowie 14 ausgewählter Einzelbäume im Plangebiet.

Im Ergebnis werden die 14 ausgewählten Einzelbäume sowohl als verkehrssicher als auch als erhaltenswert bewertet.

Hinsichtlich der untersuchten Waldflächen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, werden diese durchgehend als verkehrssicher und auch in mittelbarer Zukunft ohne zu erwartendes Baumwurfrisiko bewertet.

Vorhandenes Totholz wurde markiert und wird in der Winterperiode 2021/2022 entnommen.

Ein eventueller Umbau des vorhandenen Waldes ist derzeit nicht erforderlich.

---

<sup>18</sup> Silvanus Baumpflege: Bebauungsplan Steillage – Baumkontrolle, Trier 2021.

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 14: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept<sup>19</sup> (unmaßstäblich)

Das städtebauliche Konzept sieht die Anlage eines Beherbergungsbetriebes mit

- 12 eingeschossigen Ferienbungalows mit einer Höhe von bis zu 7,50 m (Firstlinie),
- eines eineinhalbgeschossigen Servicegebäudes mit einer Höhe von 10,50-13,50 m (Firstlinie),
- eines zweigeschossigen Wellnesshauses mit einer Höhe bis zu 9,90 m (Firstlinie) sowie
- einer eingeschossigen Kapelle (Andachts- und Ruheraum) mit einer Höhe von bis zu 10,00 m (Firstlinie) vor.

Das Haupthaus beherbergt gem. Konzept unter anderem einen Empfangsbereich, Tagungsräumlichkeiten, Wirtschaftsräume sowie eine Betriebsleiterwohnung, das Wellnessgebäude Saunen, Entspannungsbereiche sowie zugehörige Nebenräume. Die eigentlichen Ferienbungalows beherbergen Wohn- und Schlafräume sowie Bad und Küche.

Die Gebäude sollen hierbei, dem topographischen Geländeverlauf entsprechend in zwei Terrassenlagen um eine zentrale Grünachse angeordnet werden.

<sup>19</sup> FAT Architects SARL: Städtebauliches Konzept Moselliege; Grevenmacher, Luxembourg (08/2021).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über den Panoramaweg. Südlich des Empfangsgebäudes befindet sich darüber hinaus eine rückwärtige Erschließung, welche auch als zusätzlicher Rettungsweg dient und die nördliche und südliche Baureihe erschließt. Im zentralen Vorhabenbereich befinden sich lediglich untergeordnete Fußwegeverbindungen, welche die einzelnen Bungalows mit dem Empfangsgebäude, dem Wellnesshaus sowie der Kapelle verbinden. Die vorhandene Bepflanzung soll so weitestgehend auch in ihrer Funktion als Erosionsschutz erhalten werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht. Untergeordnet finden sich einzelne Stellplätze aber auch im Bereich der rückwärtigen Vorzonen der einzelnen Bungalows.

Hinsichtlich der Grundstücksbegrünung soll der im zentralen Quartiersbereich vorhandene (Erosionsschutz-)Wald in wesentlichen Teilen erhalten werden. Im Bereich zwischen der nördlichen Baureihe und dem Panoramaweg soll ein Weinberg angelegt werden. Der vorhandene Wald erfüllt insbesondere die Funktion als Erosionsschutzwald und schützt im Bereich der steilen Hanglagen vor Erdrutschen und Erosionsverlusten.

Weiterhin sieht das Konzept die Anlage einer Kapelle innerhalb der Waldflächen im Sinne eines Andachts- und Ruheraumes vor. Dabei soll trotz der räumlichen Nähe zum Gesamtvorhaben eine ausreichende Intimität und Rückzugsmöglichkeit geschaffen werden.

## 6.2 Planungs- und Standortalternativen

Möglichkeiten zur Umsetzung eines den Planungszielen entsprechenden Vorhabens zur Ansiedlung von Fremdenbeherbergungsbetrieben im Rahmen der Innenentwicklung bestehen in Leiwen, Ortsteil Zummet nicht mehr. Gleichwohl wird in der östlichen Plangebietshälfte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellte gemischte Baufläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant (vgl. Kap. 1).

Der Standort ist jedoch grundsätzlich für den Tourismus geeignet; insbesondere sieht das Konzept eine ausschließlich touristische Nutzung vor. Die etwas von der zentralen Lage des Ortsteils Zummet abgeschiedene Lage begünstigt zudem eine touristische Nutzung. Darüber hinaus sind die Einbindung in die Landschaft sowie die Hanglage mit ihren von allen Einzellagen aus erlebbaren Ausblicken besonderes für touristische Zwecke geeignet.

Standortalternativen mit gleicher Lagegunst im Bereich der Gemeinde Leiwen, Ortsteil Zummet bestehen nicht.

Eine Projektierung z.B. zwischen der Siedlungslage Zummet und der L 48 scheidet wegen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die L 48 sowie eines nach den aktuellen Kartierungen des Landesamts alten ausgedehnten Rutschhangs aus. Ziel der Planung ist insbesondere, einen hochwertigen Beherbergungsbetrieb zu schaffen, welcher die besonderen Vorzüge der Landschaft und des vorgesehenen Plangebietes in Bezug auf die besonderen landschaftlichen Vorzüge zu nutzen vermag. Aufgrund erheblicher Verkehrslärmeinwirkungen würden hier Lärmschutzmaßnahmen insbesondere gegenüber der Landschaft / dem Tal der Mosel erforderlich, was eine Umsetzung des Vorhabens verhindern würde. Insbesondere wäre auch eine Einschränkung geplanter Außenwohnbereiche, welche sich ebenfalls zur Mosel hin orientieren, zu erwarten. Weiterhin scheidet der Standort aufgrund des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes aus. Vorteil des gewählten Standortes ist gerade, dass die durch den westlichen Abschluss des Panoramabades definierte Siedlungsgrenze aufgenommen und

fortgeführt werden kann, ohne eine bandartige Zersiedlung der Fläche hervorzurufen. Genauso sollte auch keine weitere Annäherung des Siedlungskörpers an die L 48 erfolgen.

Weitere Standorte, welche nicht zu einer über den bestehenden Siedlungsrand hinausragenden Bebauung führen würden, sind nicht ersichtlich.

Darüber hinaus erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Beherbergungsbetrieb vor dem Hintergrund der in Raum- und Landesplanung zugewiesenen Funktion als Ort für Erholung zielführend.

Auch richten sich die geplanten Gebäudekubaturen nach in der Örtlichkeit vorgefundenen Strukturen. Insbesondere hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Dachform orientieren sich die geplanten Strukturen an der überwiegend vorhandenen Einfamilienhaus-Bebauung im Ortsteil Zummet. Auch sollen insbesondere regionaltypische Materialien zur Verwendung kommen.

## **7 Planinhalte**

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Darstellungen vorgesehen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Darstellung von Sonderbauflächen Beherbergung erforderlich.

Die Darstellung der Flächen wird auf das notwendige Maß zur Umsetzung des unter Kap. 6.1 dargestellten Konzeptes begrenzt.

Dies umfasst im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs diejenigen Flächen, auf denen später einzelne Beherbergungsbetriebe / Ferienbungalows sowie die zugeordnete Infrastruktur (Empfangsgebäude, Wellness-Gebäude, Tiefgarage) untergebracht werden sollen.

Die westliche Begrenzung der Sonderbauflächen bildet der von Süden kommende Graben, welcher zugleich die westliche Begrenzung des südlich gelegenen Panoramabades darstellt und insofern den westlichen Siedlungsrand markiert.

### **7.2 Grünflächen**

Die am östlichen Plangebietsrand dargestellte Grünfläche dient dem östlich angrenzenden Wohngrundstück als zusätzliche Gartenfläche.

### **7.3 Flächen für Wald**

Als Flächen für Wald werden diejenigen Flächen des Plangebietes dargestellt, welche sich im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches bis einschließlich der Flächen des vorhandenen, von Süd nach Nord verlaufenden Grabens befinden.

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird der touristische Standort Leiwien in seiner raumordnerischen Funktionszuweisung weiter gestärkt. Siedlungsrandbereiche werden einer dem Standort angemessen und umfeldverträglichen Nutzung zugeführt.

Beabsichtigt ist, das vorhandene touristische Angebot weiter zu qualifizieren und um hochqualitative Formen der Beherbergung (insb. im Bereich Wellnessangebote) zu erweitern.

Durch Beschränkung der GRZ und einer auf das notwendige Maß beschränkten Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem weitestgehenden Erhalt vorhandener und der Entwicklung neuer Grünstrukturen wird der landschaftlichen Einbindung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Weiterhin wird durch die Begrenzung der Sonderbauflächen auf die östlich des vorhandenen Grabens liegenden Flächen der durch das Panoramabad im Süden des Plangebietes definierte Siedlungsrand aufgenommen und in Nord-Süd-Richtung fortgeführt. Einer bandartigen Zersiedelung der Fläche nach Westen hin wird insofern vorgebeugt.

### 8.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche sind aufgrund der geplanten Nutzung sowie der geringen Größe des Plangebietes (bis zu 12 Ferienhäuser) nicht zu erwarten. Gleichwohl kann bei Attraktivierung des touristischen Angebotes in Leiwien von einer – wenn auch geringen – Nachfragesteigerung ausgegangen werden.

### 8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

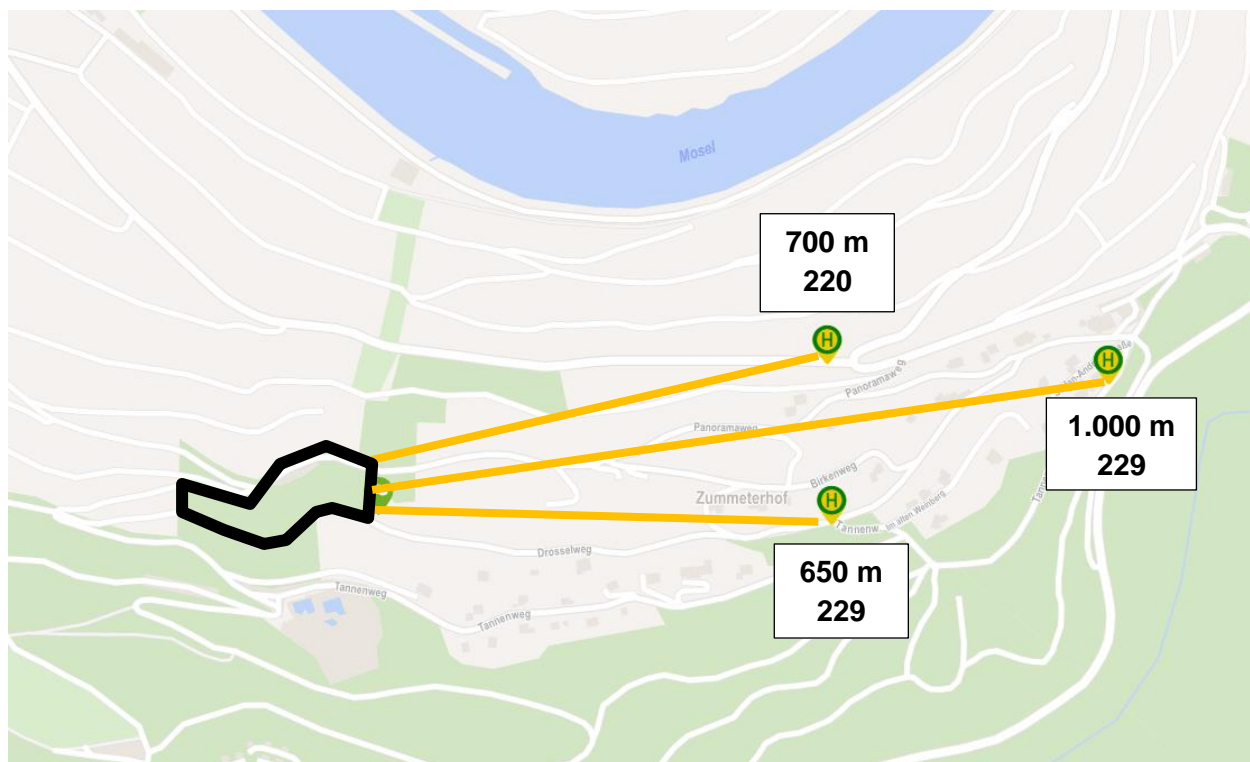
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der gem. städtebaulichem Konzept geplanten und gem. Festsetzungen auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Steillage“ zulässigen Nutzung ist von erheblichen oder maßgeblichen Auswirkungen auf die übergeordnete, äußere Anbindung des Quartiers nicht auszugehen.

Bei einer voraussichtlichen maximalen Ausnutzung der Sonderbauflächen zur Errichtung von bis zu 12 eingeschossigen Ferienbungalows / Beherbergungsbetrieben ist nicht von einem relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Das Plangebiet liegt in ca. 700 m Entfernung zur Haltestelle der Linie 220 mit regionaler Verbindung nach Trier und Neumagen, in kürzester Distanz immer noch in ca. 650 m Entfernung zur Haltestelle der lokalen Linie 229 in Richtung Ortslage Leiwien / Mosel (vgl. Tabelle 2 sowie Abbildung 15).

**Tabelle 2: Haltestellen des ÖPNV in der Ortslage Zummet**

Haltestelle	Entfernung Plangebiet in m ca.	Linien
Leiwen, Zummet Abzweig L48	700	220 Richtung Trier 220 Richtung Neumagen
Leiwen, Zummet Drosselweg	650	229 Richtung Leiwen
Leiwen, Zummet Tannenweg	1.000	229 Richtung Leiwen



**Abbildung 15: Lage vorhandener Haltestellen des ÖPNV<sup>20</sup>, anführende Linie und Entfernung zum Plangebiet (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)**

Weiterhin befinden sich in der Umgebung des Plangebietes weitreichende Fuß- und Radwegeverbindungen.

Mit erheblichen Mehrverkehren ist bei Planungsverwirklichung insofern nicht zu rechnen.

#### **8.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen

- Wasserversorgung,
- Abwasserbeseitigung,
- Strom und
- Telekommunikation

<sup>20</sup> Verkehrsverbund Region Trier (VRT): Netzauskunft, aufgerufen unter: <https://www.vrt-info.de/fahrplanauskunft/> (Stand: 01.02.2021).

angeschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept<sup>21</sup> erstellt. Demnach wird das anfallende Schmutzwasser vollständig der örtlichen Kanalisation im Bereich Panoramaweg zugeführt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vollständig innerhalb der Grundstücksflächen.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet erfolgen über eine Pellet-Anlage im Randbereich des Bebauungsplans.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken im Umfang von 48 cbm/h über einen Zeitraum von bis zu 2 h gesichert.

### **8.5 Soziale Infrastruktur**

Aufgrund der Darstellung einer Sonderbaufläche Beherbergung ergeben sich keine nennenswerten Bedarfe an die soziale Infrastruktur.

### **8.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die als Grünflächen dargestellten Flächen wurden von der Ortsgemeinde an einen privaten Grundstückseigentümer veräußert, die als Sonderbauflächen und Wald dargestellten Flächen werden von der Ortsgemeinde an den Vorhabenträger veräußert.

Die Flächen, auf denen öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen liegen, verbleiben auch bei Planrealisierung im Eigentum der Gemeinde Leiwen.

Eine Neuparzellierung der Grundstücke im Plangebiet wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

### **8.7 Städtebaulicher Vertrag**

Zischen der Ortsgemeinde Leiwen und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des forstrechtlichen sowie des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs geschlossen.

---

<sup>21</sup> MR Ingenieure: Neubau des Feriendorfes „Moselliebe“ Steillage Leiwen; Trier, Juli 2021.

## 8.8 Flächenbilanz

**Tabelle 3:** Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der VG Schweich, gerundet

Darstellung im FNP	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)
Wirksamer Flächennutzungsplan	
Wald	10.830
Gemischte Bauflächen	4.040
Summe	14.870
21. Änderung des Flächennutzungsplans	
Wald	5.150
Sonderbauflächen	9.060
Grünflächen	660
Summe	14.870

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 8.9 Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Weitere Kosten sind im Rahmen der weiteren Verfahren zu ermitteln.

## 8.10 Umweltauswirkungen

Aufgrund der Eingriffe in den vorhandenen Wald (Fällung / Rodung von Gehölzen) wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Aus forstrechtlicher Sicht ist dabei ein Ausgleich für die Rodung im Verhältnis 1:1 zu erbringen.

In Abstimmung mit dem Forstamt Trier kann dieser auf den Flächen Gemarkung Leiwien, Flur 22, Flurbereich „Auf der Platz“, Flurstücke 245/1 bis 245/4 (anteilig) bzw. Flurstücke 246/1 bis 246/3 erbracht werden.

Aufgrund der Eingriffe in die Natur (Baum und Gehölzverluste, Bodenversiegelung) werden naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche nicht in vollem Umfang im Plangebiet selbst umgesetzt werden können.

Die externe Kompensation umfasst ca. 4.000 m<sup>2</sup> und kann ebenfalls in den Flächen Gemarkung Leiwien, Flurstücke 246/1 bis 246/3 erbracht werden.

Innerhalb der letztgenannten Flächen können forstrechtlicher und naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleich im Rahmen einer gemeinsamen Maßnahme umgesetzt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, insbesondere zu

- Waldabstand / Forstrecht,
- Naturschutz und
- Landschaftsschutzgebiet

werden im ausführlich im Umweltbericht, insbesondere zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steillage“ behandelt.

### **III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Verbandsgemeinde Schweich hat in seiner Sitzung am 21.12.2021 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen und die Planfassung zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vorgelegt:

#### **1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung eines Beherbergungsbetriebes in der Gemeinde Leiwen an der Mosel, Ortsteil Zummet, VG Schweich.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind die Ergänzung und Aufwertung des touristischen Angebotes durch die Schaffung eines Beherbergungsbetriebes. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche verträgliche und bedarfsgerechte Nutzung sowie der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

#### **2 Verfahrensablauf**

##### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Verbandsgemeinde Schweich hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG gefasst.

##### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich, an der Römischen Weinstraße, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen / Bauleitplanung, Bauanträge, Gewässer III. Ordnung, Brückenstr. 26, 54338 Schweich sowie online auf der Internetseite [www.schweich.de](http://www.schweich.de) unter „Bauen und Wohnen“ und dann „Planverfahren“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 05.03.2021 bis zum 16.04.2021. Der Antrag auf Abgabe einer Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG wurde am 10.03.2021 bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde beim Kreis Trier-Saarburg gestellt.

### **2.3 Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Der Rat der Verbandsgemeinde Schweich hat in seiner Sitzung am 01.09.2021 nach vorheriger Beratung den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 24.11.2021 stattgefunden. Die Unterlagen konnten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich, an der Römischen Weinstraße, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen / Bauleitplanung, Bauanträge, Gewässer III. Ordnung, Brückenstr. 26, 54338 Schweich sowie online auf der Internetseite [www.schweich.de](http://www.schweich.de) unter „Bauen und Wohnen“ und dann „Planverfahren“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2021 bis einschließlich 24.11.2021 statt.

### **2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Beschluss der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Verbandsgemeinde Schweich am 21.12.2021 gefasst worden.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Leiwien, Ortsteil Zummet am westlichen Siedlungsrand.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes befinden sich ein an den Panoramaweg anschließender, geschotterter Parkplatz. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bewaldet, bzw. im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich, flächenmäßig untergeordnet, Grünland, welches teilweise als Erweiterung einer privaten Gartenfläche genutzt wird.

### **3.1 Umweltprüfung**

Im Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Untersuchung wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden neben der Umweltprüfung eine Brutvogelkartierung erarbeitet.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,

Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-, Ortsbild und Erholung, Menschen, einschließl. der menschlichen Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Auswertung wird in der Anlage „Umweltbericht“ zusammengefasst dargestellt.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes primär Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Artenschutz, jedoch in geringem Umfang – aus. Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen verbleiben forstrechtlich relevante Eingriffe sowie Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich ein erforderlicher Kompensationsflächenbedarf von rund 4.000 m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird extern im Rahmen des forstrechtlichen Ausgleichs und zur naturschutzrechtlichen Kompensation erfolgende Neuaufforstung von Laubwald (Flurbereich „Auf der Platz“) bereitgestellt. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Die Verbandsgemeinde Schweich sowie die Untere Naturschutzbehörde überwachen im Rahmen der Baumaßnahmen die Anwendung der genannten Maßnahmen sowie etwaige Zuwiderhandlungen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zu den Untersuchungsergebnissen im Detail wird auf die Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Steillage“ der Ortsgemeinde Leiwen) verwiesen.

### **3.2 Artenschutz**

Im Rahmen des im parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Steillage der Ortsgemeinde Leiwen wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan „Steillage“ festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Einhaltung von Fäll- und Rodungszeiten sowie zur Schaffung von Ersatzquartieren für potentiell im Plangebiet vorkommende Haselmäuse.

## **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezogen sich auf folgende Themen:

- Zufahrtsregelung während der Bauphase,
- Schadensfälle an Straßen und Wegen während der Bauphase,
- Einrichtung einer Verkehrsregelung nach Abschluss der Bauphase,
- Einrichtung von Abfall-/Mülleimer an Wanderwegen und Bushaltestellen,
- Einrichtung von Hundekotbeutel Spendern in der Ortslage,
- Verbesserung der Internetanbindung des Ortsteils,
- Aktiver Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Einwohnern.

Die Bedenken und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, da sie nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung sind.

Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG bezogen sich auf:

- Anpassung der Katastergrundlage aufgrund einer Teilungsvermessung,
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen,
- Flurbereinigungsverfahren Leiwien,
- Altablagerung im Bereich des Vorhabens,
- in Aufstellung befindlicher Regionalplan mit Anpassung hinsichtlich Vorrang- und Vorbehaltsgebieten,
- Sicherung landespflegerisch bedeutsamer Flächen,
- Verbesserung der Erholungsfunktion und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung von Erholungsräumen,
- Einhaltung der Vorgaben des Landschaftsschutzes, „Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“,
- Waldfunktionen und erforderlichem forstrechtlichen Ausgleich,
- Darstellungstiefe des Umweltberichtes hinsichtlich Schutzgebieten Biotopen, Landschaftsschutz, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Anregungen wurden, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, im Entwurf ganz oder teilweise berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen und Einwendungen wurden abgewogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sind von der Öffentlichkeit im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Optische Beeinträchtigung des Panoramas (Landschaftsbild),
- Auswirkungen auf die örtliche Gastronomie aufgrund der geplanten Nutzungen,
- Lärm- und Licht-Immissionen aufgrund der geplanten Nutzungen,
- Anlage von Kaminen und Öfen,
- Starkregenvorsorge,
- Grundstückskauf.

Die Bedenken und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes in Begründung und Umweltbericht verwiesen. Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass z.B. die Regelung von Betriebszeiten nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung sind.

Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bezogen sich auf:

- Inanspruchnahme externer Kompensationsflächen,
- Quellenangabe hinsichtlich der verwendeten Katastergrundlage.

Der Anregung hinsichtlich der Inanspruchnahme externer Kompensationsflächen wurde mit Verweis auf den sparsamen Umgang mit insbesondere Ackerflächen nicht gefolgt.

Die übrigen Einwendungen und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Anpassung der Planung war lediglich redaktionell hinsichtlich der Quellenangabe der verwendeten Katastergrundlage erforderlich.

## 5 Planungs- und Standortalternativen

Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen in Leiwen, Ortsteil Zummet nicht mehr. Gleichwohl werden in der östlichen Plangebietshälfte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellte gemischte Bauflächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Der Standort ist jedoch grundsätzlich für den Tourismus geeignet; insbesondere sieht das Konzept eine ausschließlich touristische Nutzung vor. Die etwas von der zentralen Lage des Ortsteils Zummet abgeschiedene Lage begünstigt zudem eine touristische Nutzung. Darüber hinaus sind die Einbindung in die Landschaft sowie die Hanglage mit ihren von allen Einzellagen aus erlebbaren Ausblicken besonders für touristische Zwecke geeignet.

Standortalternativen mit gleicher Lagegunst im Bereich der Gemeinde Leiwen, Ortsteil Zummet bestehen nicht.

Eine Projektierung z.B. zwischen der Siedlungslage Zummet und der L 48 scheidet unter immissionstechnischen Gesichtspunkten wegen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die L 48 sowie eines nach den aktuellen Kartierungen des Landesamts alten ausgedehnten Rutschhangs aus. Ziel der Planung ist ein hochwertiger Beherbergungsbetrieb, welche die besonderen Vorzüge der Landschaft und des vorgesehenen Plangebietes in Bezug auf diese zu nutzen vermag. Bei aufgrund von erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen insbesondere gegenüber der der Landschaft / dem Tal der Mosel zugewandten Seite des Vorhabens, wäre eine Umsetzung nicht möglich. Insbesondere ist auch eine Einschränkung geplanter Außenwohnbereiche, welche sich ebenfalls zur Mosel hin orientieren, zu erwarten. Weiterhin scheidet der Standort aufgrund des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes aus. Vorteil des gewählten Standortes ist gerade, dass die durch den westlichen Abschluss des Panoramabades definierte Siedlungsgrenze aufgenommen und fortgeführt werden kann, ohne eine bandartige Zersiedlung der Fläche hervorzurufen. Genauso sollte auch keine weitere Annäherung des Siedlungskörpers an die L 48 erfolgen.

Weitere Standorte, welche nicht zu einer über den bestehenden Siedlungsrand hinausragenden Bebauung führen würden, sind nicht ersichtlich.

Darüber hinaus erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Beherbergungsbetrieb vor dem Hintergrund der in Raum- und Landesplanung zugewiesenen Funktion als Ort für Erholung zielführend.

Auch richten sich die geplanten Gebäudekubaturen nach in der Örtlichkeit vorgefundenen Strukturen, insbesondere hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Dachform orientieren sich die geplanten Strukturen an der überwiegend vorhandenen Einfamilienhaus-Bebauung im Ortsteil Zummet. Weiterhin sollen insbesondere regionaltypische Materialien zur Verwendung kommen.

## **6 Zusammenfassung**

Insgesamt sind durch die Umsetzung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Steillage“ unter Beachtung der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Beherbergungsbetriebes widersprechen.

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN

- Ministerium des Inneren und Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) - Herausforderungen erkennen, nachhaltig handeln, Zukunft gestalten; 2008, Mainz.
- Planungsgemeinschaft Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 mit Teilfortschreibung 1995; Trier.
- Planungsgemeinschaft Trier: Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Trier 2014, Trier.
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoinformationssystem Römische Weinstraße.
- Landesverordnung über das "Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" Vom 17. Mai 1979, geändert durch Verordnung vom 21. Januar 1992, GVBl. S. 41.
- Verkehrsverbund Region Trier (VRT): Netzauskunft.
- Verbandsgemeinde Schweich: Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Schweich.
- Ortsgemeinde Leiwien: Bebauungsplan Zummethöhe, Ursprungsplan, 1.-4. Änderung, 2009, Leiwien.
- FAT Architects SARL: Städtebauliches Konzept Moselliebe 2021, Grevenmacher, Luxembourg.
- MR Ingenieure: Neubau des Feriendorfes „Moselliebe“ Steillage Leiwien – Entwässerungskonzept 2021, Trier.
- Hortulus GmbH: Brutvogelkartierung in Leiwien Im Bereich der geplanten Bebauung "Moselliebe" 2021, Mertesdorf.
- Silvanus Baumpflege: Bebauungsplan Steillage – Baumkontrolle 2021, Trier.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (grau gestrichelt = Geltungsbereich der 21. Änderung) .....	4
Abbildung 2:	Bereich der Änderung 04.01 des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich (grau gestrichelt = Geltungsbereich).....	5
Abbildung 3:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) ..	7
Abbildung 4:	Überlagerung Luftbild mit dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem LEP IV, Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet) .....	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem LEP IV, Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet) .....	11
Abbildung 7:	Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier 1985 (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet) .....	12
Abbildung 8:	Auszug aus der Plankarte des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 2014 (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet) .....	15
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Schweich (unmaßstäblich) .....	16
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schweich – voraussichtliche Änderung im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich) .....	17
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung. (unmaßstäblich) .....	18
Abbildung 12:	Überlagerung Luftbild mit Auszug aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung (unmaßstäblich) (weiß = Plangebiet Bebauungsplan „Steillage“) .....	19
Abbildung 11:	Fotovisualisierung Plangebiet / umgebende Landschaft .....	20
Abbildung 13:	Auszug aus dem städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich) .....	22
Abbildung 14:	Lage vorhandener Haltestellen des ÖPNV, anfahrende Linie und Entfernung zum Plangebiet (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich) .....	26

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) .....	7
Tabelle 2:	Haltestellen des ÖPNV in der Ortslage Zummet .....	26
Tabelle 3:	Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der VG Schweich, gerundet .....	28