

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Köwerich,**

Teilgebiet „Wohnmobilstellplatz Aufm Hochrech“

**Begründung zum Städtebau  
mit  
Textfestsetzungen und Hinweisen**

**Planzeichnung**

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 30.08.2005

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE KÖWERICH  
54340 KÖWERICH

Bearbeitung: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE  
EGBERT SONNTAG, DIPL.-ING.  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

Moselstraße 14  
54340 RIOL  
TEL.: 06502 / 99031  
FAX: 06502 / 99032

Stand 04.07.2005  
Projekt-Nr 2004-21

## Inhaltsverzeichnis

### Städtebau

1) Einleitung / Projektbeschreibung .....	3
1.1 Anlass .....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss, Verfahren .....	3
1.3 Lage / Erreichbarkeit.....	3
1.4 Gebietsabgrenzung.....	4
2) Planungsgrundlagen.....	4
2.1 Bauleitplanung, Entwicklungsgebot § 8 BauGB .....	4
2.2 Planungen Dritter .....	4
2.3 Kultur- und Sachgüter .....	4
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf.....	5
3.1 Bestand .....	5
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung .....	5
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	5
3.4 Städtebauliches Konzept – Nutzung .....	6
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung .....	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	6
4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen .....	7
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen .....	7
4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise .....	8
.....	
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	8
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans.....	8

### Textfestsetzungen

|

Anlagen: Planzeichnung  
Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPfIG

## 1) Einleitung / Projektbeschreibung

### 1.1 Anlass

Der Wohnmobiltourismus hat in den letzten Jahren im Moselraum und vor allem in der vom Weinanbau dominierten Verbandsgemeinde Schweich verstärkt zugenommen. Insbesondere für Weingüter und Gastronomie ist daher eine zusätzliche wirtschaftliche Chance gegeben. Auf Grund des aktuellen Bedarfs liegt diesbezüglich der Ortsgemeinde ein Antrag des Weingutes Klären-Maringer, Beethovenstr. 10, Köwerich zur Betreibung eines Wohnmobilstellplatzes in Verbindung mit Ihrem Betrieb vor. Des weiteren plant das Weingut in diesem Zusammenhang den Neubau einer Lagerhalle für Vollgut.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Köwerich hat in öffentlicher Sitzung am 29.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde beraten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgte am 02.02.2005. Im Anschluß daran wurde der Bebauungsplan nochmals im Gemeinderat vorgestellt, beraten und wie vorgestellt gebilligt. Weiterhin wurde beschlossen die Offenlage der Planung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchzuführen.

### 1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen des Weingutes Ludwig unmittelbar am Betriebshof. Es ist von der Beethovenstraße über den Wirtschaftsweg erreichbar. Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der Ortslage von Köwerich und grenzt südlich an die freie Landschaft.

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

## 1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Flur 4, Nr. 43 der Gem. Köwerich.

## 2) Planungsgrundlagen

### 2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als M-Gebiet dargestellt, der Bereich des Vorhabens als Weinbaufläche. Da der Bebauungsplan noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, besteht Genehmigungspflicht nach § 10 (2) BauGB. Das Vorhaben wurde inzwischen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich aufgenommen.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Rebland dargestellt.

### 2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:  
Keine Betroffenheit

Wasserstraße Mosel:  
Das Vorhaben liegt nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel und ca. 150 m vom Ufer entfernt.

### 2.3 Kultur- und Sachgüter

Im unmittelbaren Umfeld sind keine Denkmäler oder sonstige geschützte Sachgüter bekannt.

|

### 3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

#### 3.1 Bestand

Die von der Ausweisung als Wohnmobilstellplatz betroffenen Flächen wurden bis 2004 als innerörtlicher Weinberg, so wie südlich anschließend noch vorhanden, genutzt. Die Zufahrt zum Weingut besteht bereits als asphaltierte Wegestrecke.

Nördlich und westlich schließt sich die Ortslage von Köwerich, Mischgebiet mit Wohnbebauung und Weingütern an. Störende Betriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig, so dass Beeinträchtigungen des geplanten Erholungsgebietes nicht zu erwarten sind. Andererseits sind Störungen der Wohnbebauung durch den Wohnmobilplatz nicht gegeben. Das Vorhaben dient selbst der Erholung, die nächtlichen Ruhezeiten sind dabei einzuhalten und werden in der Platzordnung lt. Campingplatzverordnung auch festgeschrieben.

#### 3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 LPflG verwiesen.

Die Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen begründen sich im Bedarf an Wohnmobilstellplätzen und der damit verbundenen Steuerung der im Moseltal sehr häufigen Wohnmobilmutzung. Sie betreffen vor allem das Ortsbild, daher sind vor allem gestalterische Anforderungen zur Einbindung in das Ortsbild zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung der Anlage und zum Ausgleich dargestellt.

#### 3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft, in dem die zulässige Versiegelung durch Hinweise in Text und mittels Planzeichen begrenzt wird. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser werden nicht erforderlich.

### 3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Ortsgemeinde abgestimmten Planung des Bauherrn, der Familie Klären-Maringer, zu Grunde. Demnach ist ausschließlich die Aufstellung von selbstständigen und selbstfahrenden Wohnmobilen vorgesehen. Die Fahrzeuge verfügen über Notstromversorgung, Trinkwasserbevorratung, eigene Toiletten und Waschgelegenheiten und über Auffangeinrichtungen für Schmutzwasser. Es handelt sich daher nicht um einen herkömmlichen Campingplatz.

Zur Information der Gäste über Patzordnung und touristische Möglichkeiten in der Umgebung wird die Aufstellung eines Informationsstandes zugelassen. Hierfür wird ein Bereich im Plan ausgewiesen und mit „I“ gekennzeichnet.

Im unmittelbar benachbarten Betriebshof bestehen Anschlussmöglichkeiten für eine Anlage zur Abwasserentsorgung mit Zapfstelle für Trinkwasser. Sanitäre Einrichtungen auf dem Wohnmobilstellplatz werden daher nicht erforderlich.

Vorgesehen sind lediglich Anschlussmöglichkeiten zur externen Stromversorgung der Fahrzeuge.

Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Diese werden im Weingut vorgehalten.

### 3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich über vorhandene öffentliche Gemeindestraßen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze und über den Wirtschaftsweg Nr. 103/2. Ein Ausbau der Gemeindestraßen ist nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt über private Zufahrten vom Wirtschaftsweg, die auch als Brandgasse genutzt werden.

Das Vorhaben grenzt nicht an klassifizierte Strassen, sondern nur an Wirtschaftswege.

Die vorgesehene Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile liegt innerhalb des Betriebsgeländes vom Weingut Klären-Maringer und ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Wohnmobilstellplätze werden privat über das Weingut mit Strom versorgt. Zusätzlicher Strombedarf wird im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn beim RWE beantragt. Eine weiterer öffentlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

## 4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 und § 10 BauNVO als Sondergebiet das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO Wohnmobile) festgesetzt.

Weil das Sondergebiet Wohnmobile ausschließlich der Nutzung von Wohnmobilen vorbehalten werden soll, wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Wohnmobile gem. § 1 (5) BauNVO ausschließlich die Nutzung von Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbstständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung zulässig ist.

Die Unterscheidung von einem üblichen Campingplatz wird dadurch erforderlich, da hier ausschließlich voll ausgestattete, selbstfahrende Wohnmobile zugelassen werden, die auch über bordeigene sanitäre Anlagen verfügen müssen. Dies wird aus der von der Ortsgemeinde gewünschten touristischen Zielsetzung erforderlich. Sonstige Campingfahrzeuge müssen den auf der gegenüberliegenden Moselseite vorhandenen Campingplatz der Ortsgemeinde Klüsserath anfahren.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden auch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit zwei Ausnahmen ausgeschlossen:

Im Sondergebiet Wohnmobile ist gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, einschl. der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 (1) Nr.5 LBauO, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen:

- Anschlussäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- Ein Informationspavillon in offener Bauweise bis 3\*3 m und bis 3 m Firsthöhe

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen unter Punkt B Nr. 1 u. 2 der Textfestsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes.

Mit Festsetzung B Nr. 3 werden die Anforderungen der CampWochPIVo erfüllt.

Die getroffenen Einschränkungen unter B Nr. 4 berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

#### 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (Grünordnerische Festsetzungen)

Die Festsetzungen regeln die landschafts- und ortsbildgerechte Begrünung.

Es werden Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Mindestgestaltung durch Eingrünung in das Ortsbild sicher zu stellen und zur Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen auf ehemaligem intensiv genutzten Rebland.

Grundsätzlich wird zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bodenschutz- und Wasserecht die Versiegelung beschränkt. Nicht befestigte Flächen sind deshalb auch dauerhaft zu begrünen. Dies wirkt sich auch positiv auf das Ortsbild aus.

Da somit nur teilversiegelnde Bauweisen (Schotterwege und Schotterrasen) zugelassen sind, insgesamt 770 m<sup>2</sup> Schotterfläche für Wege und Stellplätze, werden 50 % als Ausgleichsfläche = 385 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Ausgleichsfläche anrechenbar sind die festgesetzten Pflanzflächen mit 610 m<sup>2</sup>, externe Ausgleichsflächen werden daher nicht erforderlich.

#### 4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Unter Punkt C der Textfestsetzungen wird auf bestehende gesetzliche Regelungen und weitere Verfahren hingewiesen.

#### 5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Es wird kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Die vorhandenen Grenzen werden beibehalten.

#### 6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans

Da keine öffentlichen Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, entstehen der Gemeinde keine Kosten. Zwischen den privaten Bauherrn und der Ortsgemeinde besteht zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der den Wohnmobilstellplatz betreffenden Planungskosten.

Der Gemeinde Köwerich entstehen mit der Aufstellung keine Erschließungskosten.

Egbert Sonntag  
Landschaftsarchitekt

für die Ortsgemeinde Köwerich, Ortsbürgermeister:

Köwerich den .....2005

.....  
Unterschrift /Stempel