

Ortsgemeinde Leiwen

Bebauungsplan „Steillage“

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung

Stand: 01.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3	Planungsvorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
3.3	Bestehendes Baurecht	15
3.4	Fachplanungen und Fachbelange	16
4	Städtebauliches Konzept	19
4.1	Städtebauliches Konzept	19
4.2	Planungs- und Standortalternativen	20
5	Planinhalte	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	22
5.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	23
5.5	Verkehrsflächen	23
5.6	Private Grünflächen	23
5.7	Flächen für Wald	24
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung	24
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.10	Planzeichen ohne Festsetzungscharakter	25
5.11	Hinweise	26
5.12	Pflanzenlisten	26
6	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	26
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	26
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	27
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	28
6.5	Soziale Infrastruktur	28
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	29

6.7	Städtebaulicher Vertrag	29
6.8	Flächenbilanz	29
6.9	Kosten der Planung	29
6.10	Umweltauswirkungen	29
II	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	31
1	Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	31
2	Verfahrensablauf	31
2.1	Aufstellungsbeschluss	31
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	31
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	32
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	32
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	32
3.1	Umweltprüfung	32
3.2	Artenschutz	33
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	33
5	Planungs- und Standortalternativen	35
6	Zusammenfassung	36
III	VERWENDETE UNTERLAGEN	37

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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.

1.3 Verfahren

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

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteils Zummet zwischen Panoramaweg und Drosselweg. Die direkt angrenzenden Bereiche des Panoramaweges werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

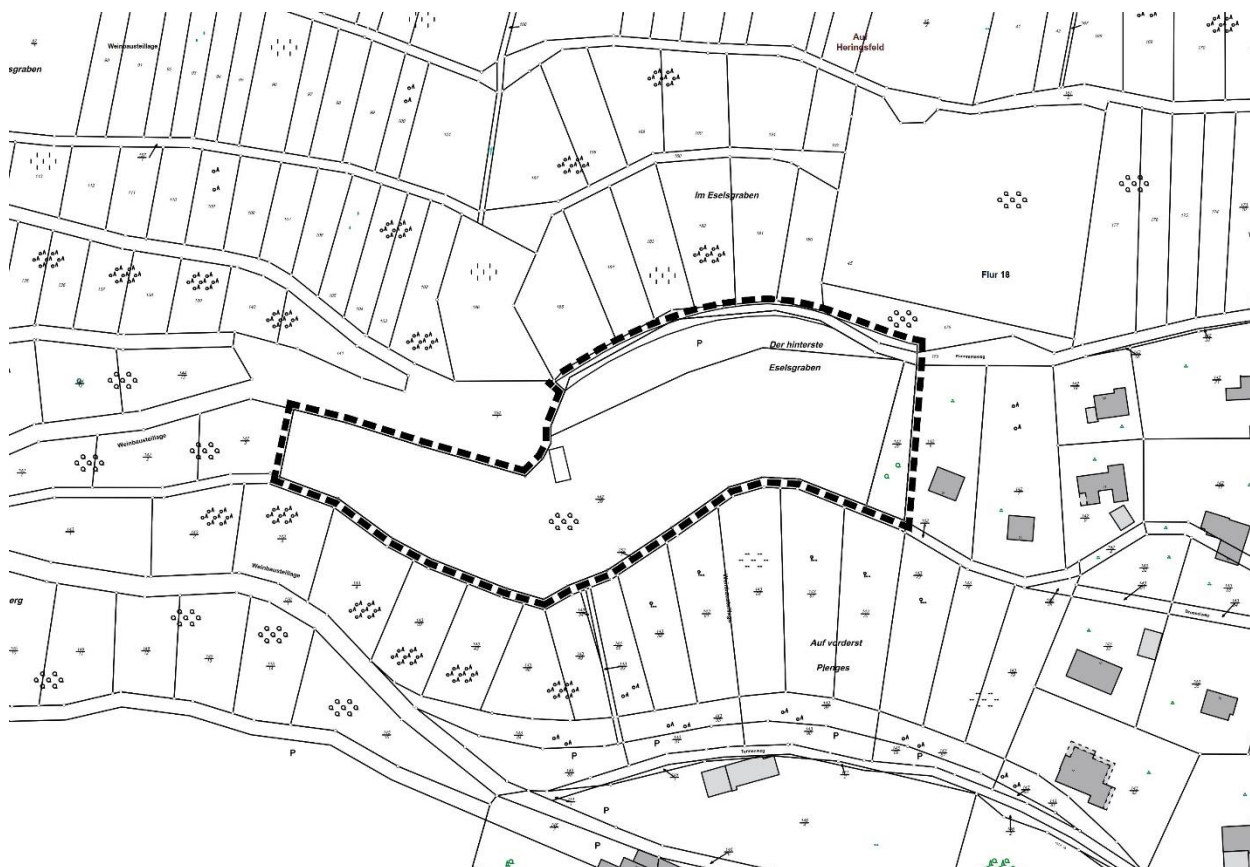


Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Leiwien, Flur 18 Flst.-Nr. 154/1 (Panoramaweg) und 179 – 185 bzw. durch die nördliche Grenze des Panoramaweges (nördlich angrenzende Weinbauflächen „Im Eselsgraben“),
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 142/6 (Wohnbebauung am Panoramaweg),
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 152/7 und
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Leiwien, Flur 18, Flst.-Nr. 142/3 (Drosselweg).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 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*	179*

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich der Panoramaweg sowie eine südlich daran angrenzende Parkplatzfläche. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bewaldet, im östlichen Teil befinden sich zudem Wiesenflächen (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Überlagerung Luftbild¹ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Weinbauflächen und teilweise Waldflächen im Norden, vorhandener Wohnbebauung im Osten (Ortsteil Zummet), Waldflächen im Süden und Westen. Darüber hinaus befindet sich in ca. 100 m südlicher Richtung das Panoramabad „Römische Weinstraße“, in ca. 350 m südlicher Richtung das Ferienzentrum Sonnenberg. Die Ortslage Leiwen befindet sich in ca. 1 km nordwestlicher Richtung.

¹ 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 (Stand: 01.02.2021).

3 Planungsvorgaben

3.1 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 I-programm

Aufgrund der Planungsziele (Herstellung eines Beherbergungsbetriebes) 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 3]: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (siehe [Abbildung 4]: 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 3 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.²*

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

² 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.

³ 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.

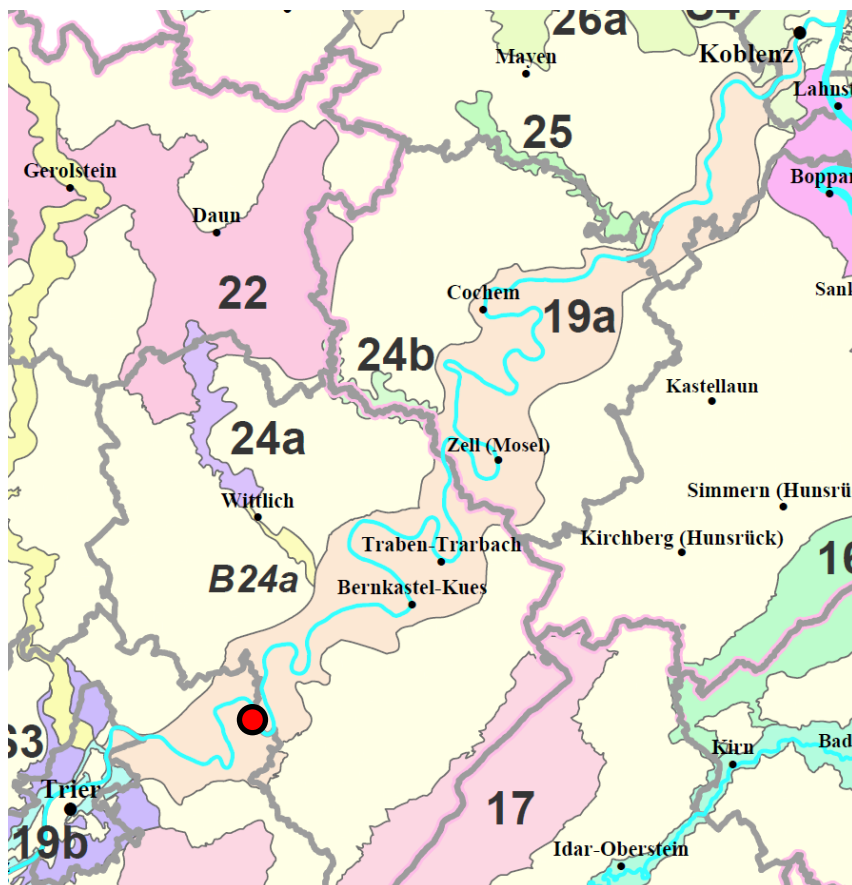


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV, Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume⁴ (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)

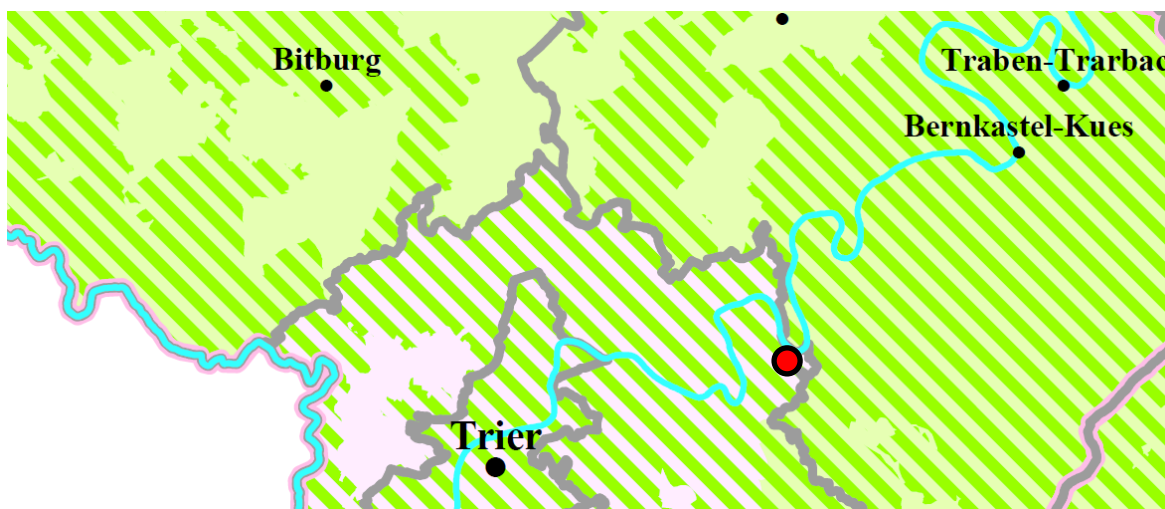


Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV, Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus⁵ (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)

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

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

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

Leiwien 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.

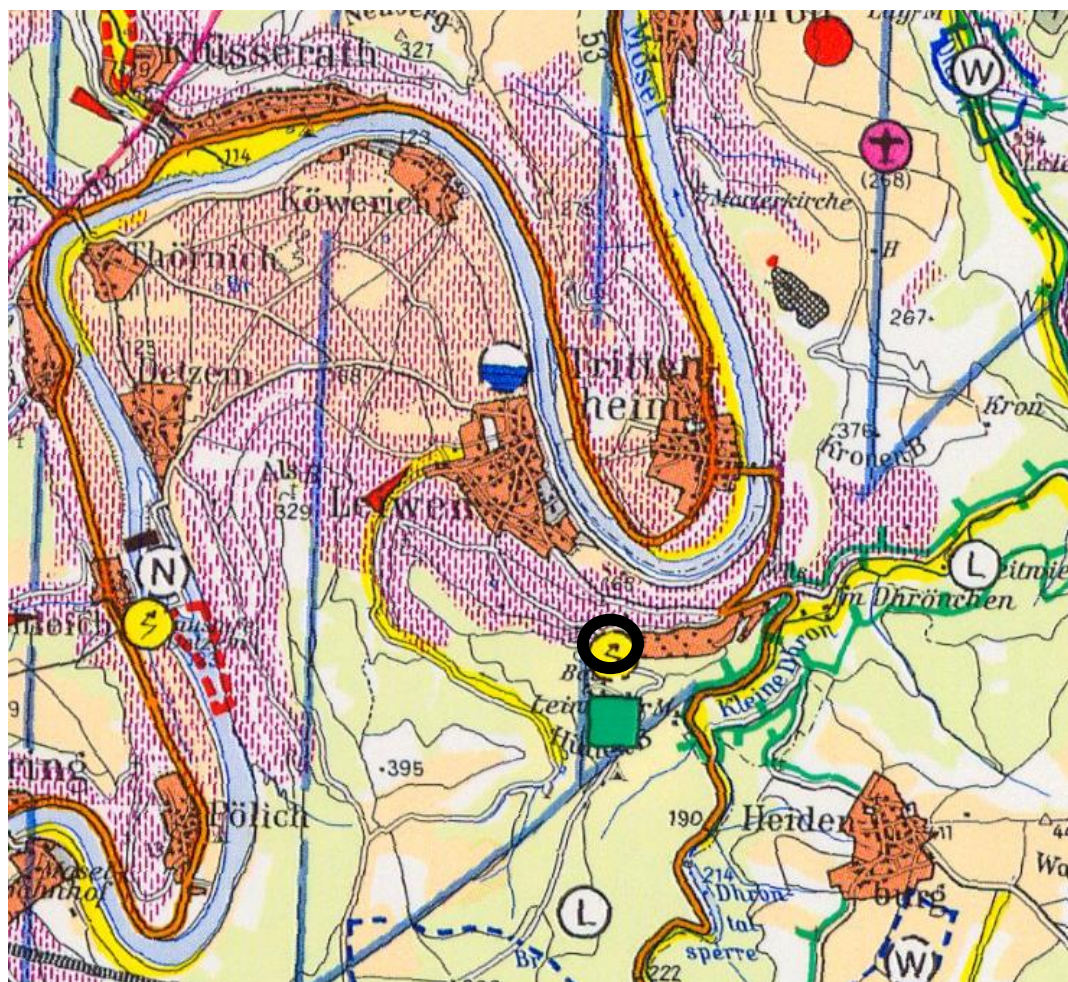


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier 1985⁶ (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet)

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

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.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 wird⁸:

*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.*⁹

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.*¹⁰

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

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

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden.¹¹

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

In Aufstellung befindliche Pläne

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

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

Die hierzu zugeordneten Ziele und Grundsätze umfassen:

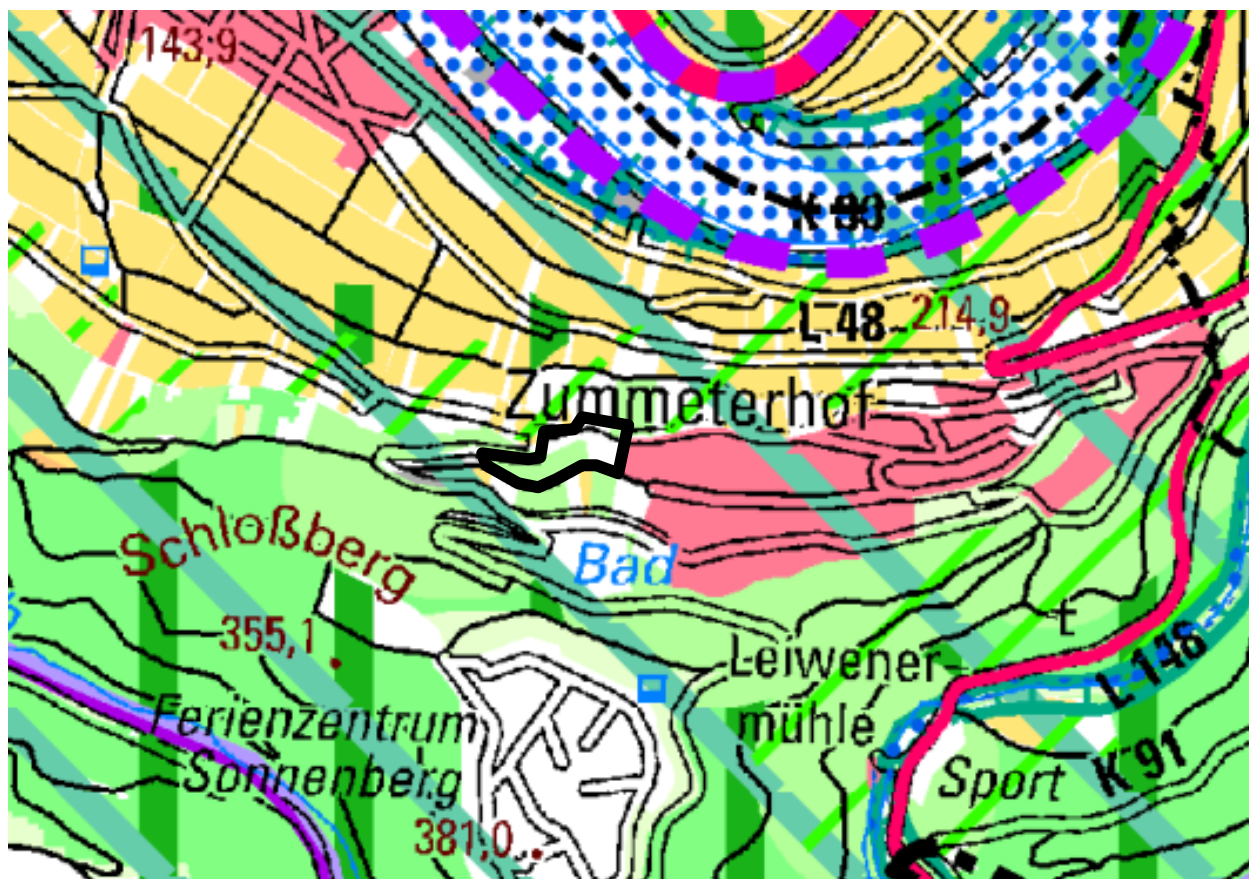
G 44 Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung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

Z 45 Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunktorte 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 wirksamen Raumordnungsplan.

¹¹ 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.



- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Abbildung 6: Auszug aus der Plankarte des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 2014¹² (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), teilweise als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (insbesondere westliche Hälfte) 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 trägt die Planung auch dem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft Rechnung. Die teilweise Bebauung im Ostteil trägt den Anforderungen von naturnaher/m Erholung und Tourismus Rechnung und ist daher vertretbar.

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

Die randliche Betroffenheit des Vorranggebiets Landwirtschaft ist dem Maßstab der planerischen Darstellung entsprechend nicht als relevant anzusehen.

3.2 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.

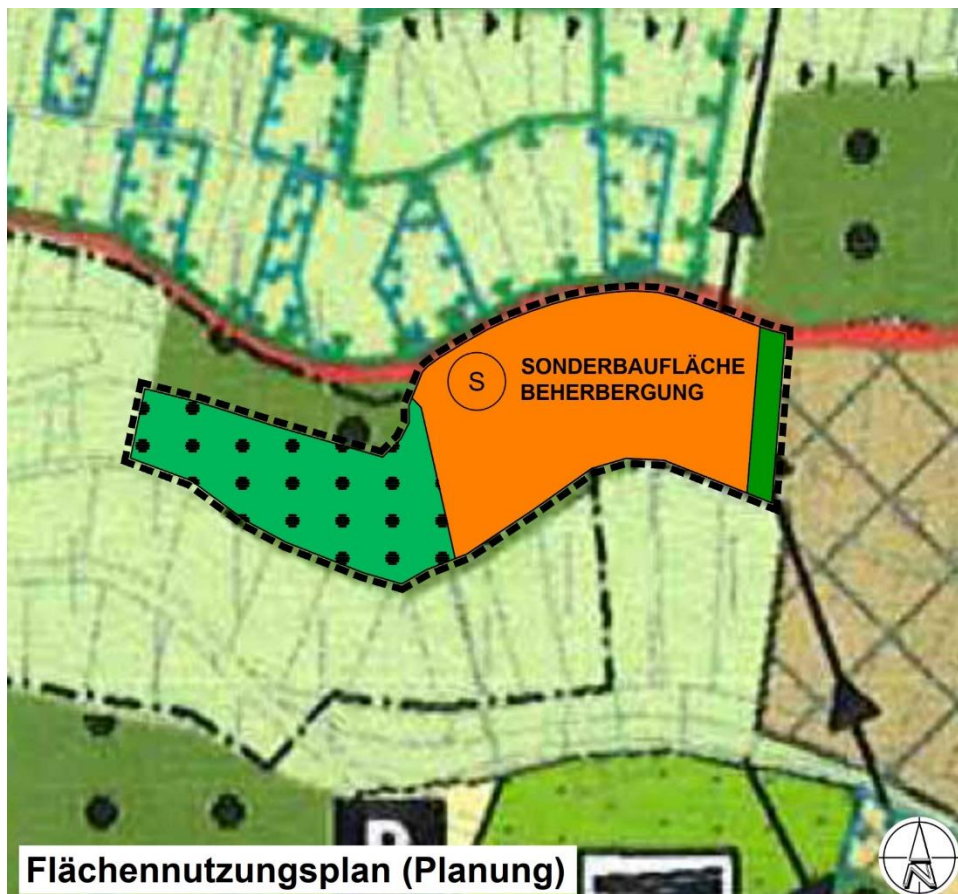


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Schweich (unmaßstäblich)

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.



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 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schweich –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.

3.3 Bestehendes Baurecht

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Steillage“ sind keine Bebauungspläne vorhanden.

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

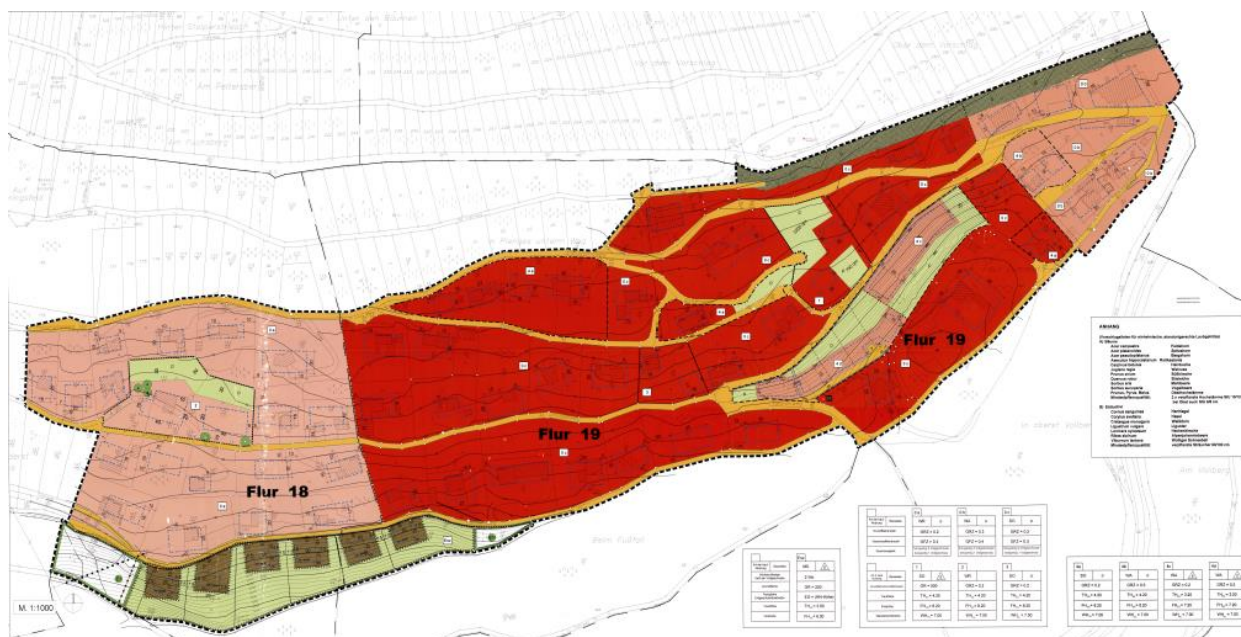


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung. (unmaßstäblich)



Abbildung 10: Überlagerung Luftbild¹³ mit Auszug aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung¹⁴ (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.

3.4 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 aktuell verfügbaren Fassung.

¹³ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoinformationssystem Römische Weinstraße, aufgerufen unter: www.gis-schweich.de (Stand: 20.01.2021).

¹⁴ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz: Geoinformationssystem Römische Weinstraße, aufgerufen unter: 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.¹⁵

Nachzuweisen ist insofern, dass sich das Vorhaben mit dem Landschaftsschutz verträgt (vgl. Abbildung 11 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.¹⁶



Abbildung 11: Fotovisualisierung Plangebiet / umgebende Landschaft¹⁷

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

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

¹⁷ 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.

Waldrecht / Waldabstand

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 sind daher die 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 Gehölzuntersuchung¹⁸ 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.

¹⁸ Silvanus Baumpflege: Bebauungsplan Steillage – Baumkontrolle, Trier 2021.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 12: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept¹⁹ (unmaßstäblich)

Das städtebauliche Konzept sieht die Anlage von

- 12 eingeschossigen Appartementshäusern 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 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 Wohnung, das Wellnessgebäude Saunen, Entspannungsbereiche sowie zugehörige Nebenräume. Die eigentlichen Appartementshäuser 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.

¹⁹ FAT Architects SARL: Städtebauliches Konzept Moselliebe; 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 Quartiersbereich befinden sich lediglich untergeordnete Fußwegeverbindungen, welche die einzelnen Appartementhäuser mit dem Empfangsgebäude, dem Wellnesshaus sowie der Kapelle verbinden.

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

Hinsichtlich der Grundstücksbegrünung soll der im zentralen Quartiersbereich vorhandene Wald in wesentlichen Teilen erhalten werden. Im Bereich zwischen der nördlichen Baureihe und dem Panoramaweg soll ein Weinberg angelegt werden.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen in Leiwien, 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. 3.2).

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 Leiwien, 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.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Bezeichnung „Fremdenbeherbergung“ dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben einschließlich der z. B. für ein Hotel typischen Bestandteile (Empfangsgebäude, Wellness-Gebäude, Tiefgarage, sonstige technische Einrichtungen und Nebenanlagen). Die westliche Begrenzung des Sondergebietes bildet der von Süden kommende Graben, welcher zugleich die westliche Begrenzung des südlich gelegenen Panoramabades darstellt und insofern den westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Zummet markiert.

Durch die Begrenzung wird eine bandartige Zersiedelung der Fläche auf dem Höhenzug der Mosel verhindert, der vorhandene Siedlungskörper kompaktiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche gem. den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 dient der Sicherstellung einer weitestgehend durch Freiflächen geprägten Grundstücksnutzung.

Hinsichtlich der Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ wurde diese flächenmäßig auf das für die Erstellung einer Waldkapelle / eines Andachts- und Ruheraumes notwendige Fläche reduziert. Insofern ist hier zur Umsetzung einer zweckmäßigen Bebauung eine GRZ von 1,0 erforderlich.

Die Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl von 0,6 bleibt deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO für Sondergebiet zurück und entspricht i. W. der geplanten Bebauung mit überwiegend einem Vollgeschoss in Teilbereichen bis zu II Vollgeschossen.

Die Festsetzung dient sowohl der Begrenzung der baulichen Ausnutzung hinsichtlich der Besucherfrequenz und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sowie in Verbindung mit den übrigen Maßfestsetzungen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Bereiche, für welche eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wird, dient der Anlage der geplanten Appartementshäuser, die Bereiche mit II zulässigen Vollgeschossen der Unterbringung der besonderen Einrichtungen, wie z.B. Empfangsgebäude und Wellness-Gebäude.

Die ausdifferenzierte Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse dient damit insbesondere der Sicherstellung eines höhenmäßig gegliederten Charakters des Sondergebietes sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus den Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen i. V. m. der Zahl der Vollgeschossen und dem vorhandenen Gelände.

Daraus ergeben sich Gebäudehöhen (Firsthöhe) der Appartementshäuser von ca. 7,50 m, für die besonderen Einrichtungen, Empfangsgebäude und Wellness-Gebäude Höhen von 13,50 m und 9,90 m. Im Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ergibt sich eine Höhe von ca. 10,00 m Höhe.

Die Überschreitungsmöglichkeiten hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen dienen insbesondere der Anlage von regenerativen Energieträgern (hier Photovoltaik und Solarthermie) sowie weiteren haustechnischen Anlagen. Zum Schutz des Gesamteindrucks der Anlage und damit zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch ein Rücksprung von der Außenfassade in gleicher Höhe wie die Überschreitung erforderlich.

Die Festsetzung dient damit insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise stellt eine aufgelockerte, einzelhausartige Struktur der zulässigen Appartementshäuser innerhalb der Beherbergungsbetriebe sowie der geplanten Funktionsgebäude sicher.

Im Bereich der geplanten Appartementshäuser wird eine geringere Gebäudelänge festgesetzt als in den Bereichen der geplanten Funktionsgebäude.

Hinsichtlich Keller- und Garagengeschossen wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, sofern diese eine maximale Oberkante von 241,50 m ü. NhN aufweisen. Dadurch wird eine zusammenhängende Tiefgarage unter den geplanten Einzelhäusern ermöglicht, die mit Ausnahme des Zufahrtbereichs vollständig unter dem zukünftigen Gelände liegt.

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dienen der Höhengliederung gegenüber den angrenzenden Flächen des Panoramaweges sowie des Drosselweges. Die innere Baugrenze dient der Sicherstellung, dass hochbauliche Hauptanlagen im Wesentlichen von den nördlichen und südlichen Grundstücksrändern, insbesondere gegenüber dem Panoramaweg, abrücken. Die äußere Baugrenze dient insbesondere der Zulässigkeit von Erschließungsanlagen innerhalb des Sondergebietes.

Die Festsetzung dient damit insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ dienen der Ergänzung der nach der Art der baulichen Nutzung zulässigen Nutzungen zur Beherbergung durch einen Andachts- und Ruheraum in natürlicher / naturnaher Umgebung.

Die Erforderlichkeit, diese Fläche innerhalb des ansonsten als Flächen für Wald festgesetzten westlichen Teils des Plangebietes zuzulassen begründet sich im Erfordernis der Abgeschiedenheit, um auch qualitativ ein Umfeld zu schaffen, in welchem Andacht und Ruhe tatsächlich gegeben sind, ohne den räumlich-funktionalen Zusammenhang zum eigentlichen Beherbergungsbetrieb zu verlieren.

Die für den besonderen Nutzungszweck festgesetzten Flächen werden auf ein für diesen Zweck erforderliches Minimum begrenzt, um einen möglichst geringen Anteil an Waldflächen zu verlieren.

5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche betrifft den bereits im Bestand vorhandenen, jedoch bauplanungsrechtlich in diesem Abschnitt noch nicht gesicherten Panoramaweg. Die Festsetzung dient der Vorbereitung einer Widmung des Panoramawegs als Gemeindestraße.

Durch den Panoramaweg ist das Sondergebiet verkehrlich erschlossen.

Die Befestigung des Panoramawegs weist eine Breite von etwas über 4,30 m auf, was für die Erschließung des Plangebietes als ausreichend erachtet wird. Zudem befinden sich südlich und insbesondere nördlich des Panoramaweges geschotterte Bankette im Bereich des gemeindlichen Eigentums, die dem Straßenraum zugeordnet sind und welche überfahren werden können. Insgesamt ergibt sich damit eine Straßenraumbreite von > 4,50 m.

Östlich anschließend weist der Panoramaweg eine Breite von ca. 4,30 m über die gesamte Länge zwischen L 148 und dem Plangebiet auf. Aufweitungen als Aufstell- und Wartefläche befinden sich im Kreuzungsbereich mit dem Birkenweg, etwa 250 m weiter östlich des Plangebietes, sowie direkt gegenüber dem Plangebiet.

Westlich schließt ein bisher nicht gewidmeter Wirtschaftsweg an, der jedoch im Bestand bereits als Verbindungsstraße zur Ortslage Leiwen sowie zur Erschließung des Panoramabads genutzt wird. Aufgrund der bestehenden Situation und tatsächlichen Verkehrsfunktion wird daher die Errichtung einer Wendeanlage nicht als erforderlich erachtet.

Um der tatsächliche Verkehrsfunktion zukünftig auch straßenrechtlich zu entsprechen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Leiwen die Einleitung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens. Ziel des Verfahrens ist die Festsetzung des Panoramawegs zwischen der Ortslage Leiwen und dem Plangebiet als Straßenverkehrsfläche als Grundlage für eine öffentliche Widmung.

5.6 Private Grünflächen

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche dient als „Nutz- und Erholungsgarten“.

5.7 Flächen für Wald

Die Festsetzung von Flächen für Wald entspricht der bestehenden Nutzung der Fläche und dient zugleich der Sicherung der Funktion als Erosionsschutzwald. Zugleich wird durch die Grenzlinie zwischen den festgesetzten Flächen für Wald und dem Sondergebiet der Siedlungsrand markiert. Die Grenze wird durch den vorhandenen Eselsgraben markiert, welcher zugleich eine Entwässerungsfunktion für die topografisch höher gelegenen Areale im Süden des Plangebietes darstellt. Gleichzeitig verläuft innerhalb des Grabens eine Entwässerungsleitung.

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

Durch die Festsetzung wird eine bandartige Zersiedelung der Fläche auf dem Höhenzug der Mosel verhindert, der vorhandene Siedlungskörper kompaktiert sowie der vorhandene Wald in wesentlichen Teilen bauplanungsrechtlich gesichert.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

5.8.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Die Festsetzung zu versickerungsfördernden Maßnahmen dient der vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, da eine Ableitung technisch nicht möglich ist.

5.8.2 Mindestdurchgrünung auf privaten Freiflächen

Die festgesetzte Maßnahme dient insbesondere dem Erhalt des forstlich geprägten Landschaftsbildes sowie der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser über den Wurzelraum der Pflanzen.

5.8.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzte Maßnahme dient insbesondere dem Schutz des vorhandenen Erosionsschutzwaldes im Plangebiet für diejenigen Bereiche, welcher mit dem Teilbaugebiet SO 1 überplant wird.

Der in der Plankarte festgesetzte Erhalt eines Einzelbaumes dient insbesondere dem Erhalt der wertigen Kirsche im Plangebiet.

5.8.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

5.8.5 Artenschutzmaßnahme Haselmaus

Die festgesetzte Maßnahme dient der im Plangebiet eventuell vorkommenden Art Haselmaus. Zwar wurden keine konkreten Funde der Art festgestellt, gleichwohl ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes ein Bestand nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient insofern prophylaktisch der Vermeidung von Eingriffen in den Artenschutz.

5.8.6 Anpflanzung eines Einzelbaums

Die Festsetzung zur Anpflanzung eines Einzelbaumes am Übergang zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und nördlich angrenzendem Landschaftsraum dient dem Übergang zwischen beiden Raumnutzungen und damit dem Erhalt des Landschaftsbildes.

5.8.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dient der Einhaltung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie dem Schutz von Boden und insbesondere der Grundwasserentstehung.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Dachform stellen eine mit dem umgebenden Ortsbild vereinbare Dachlandschaftsgestaltung sicher. Damit dient die Festsetzung zugleich dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen vermitteln zwischen dem Bedürfnis der Privatheit in halböffentlich/privaten Freibereichen sowie dem offenen Charakter des Gesamtquartiers. Damit dient die Festsetzung zugleich dem Erhalt des Landschaftsbildes.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen sollen hiervon ausgehende Störpotentiale für die umliegende Bebauung und insbesondere das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

5.10 Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Versorgungsleitungen

Die Darstellung eines unterirdischen Bestandskanals sowie zugehöriger Schutzstreifen dient der Information über vorhandene technische Anlagen.

Bestandshöhen des Geländes

Die Darstellung der Bestandshöhen des Geländes dient der Orientierung und zum Verständnis der nach den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Kap. 5.2) zulässigen Gebäudehöhen.

5.11 Hinweise

Im Bebauungsplan befinden sich folgende Hinweise:

- Einsichtnahme in dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dergleichen).
- Natur und Arten (Rodungszeiten, Schutz der Haselmaus, Stamm- und Wurzelschutz).
- Forstrechtlicher und naturschutzrechtlicher Ausgleich und Lage der Ausgleichsflächen, bzw. der externen Ausgleichsflächen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Lage der externen Kompensationsflächen.
- Schutz des Mutterbodens.

5.12 Pflanzenlisten

Unter Pflanzenlisten werden diejenigen Pflanzen, Bäume I. Ordnung, Bäume II. Ordnung sowie weitere Gehölzpflanzungen, benannt, welche für die nach den unter Kap. 5.8 erforderlichen Pflanzungen genutzt werden können. Die Listen haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht abschließend oder verbindlich regelnd. **Auswirkungen der Planung**

6.1 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.

6.2 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 Appartementshäuser) nicht zu erwarten. Gleichwohl kann bei Attraktivierung des touristischen Angebotes in Leiwien von einer – wenn auch geringen – Nachfragesteigerung ausgegangen werden.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der gem. städtebaulichen Konzept geplanten und gem. Festsetzungen zulässigen Nutzung ist von erheblichen oder maßgeblichen Auswirkungen auf die übergeordnete, äußere Anbindung des Quartiers nicht auszugehen.

Bei einer voraussichtlichen maximalen Ausnutzung des Quartiers zur Errichtung von bis zu 12 eingeschossigen Appartementshäusern ist nicht von einem relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Auswirkungen auf den ÖPNV sind nicht zu erwarten. Jedoch liegt das Plangebiet 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 Leiwen / Mosel (vgl. Tabelle 2 sowie Abbildung 13).

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

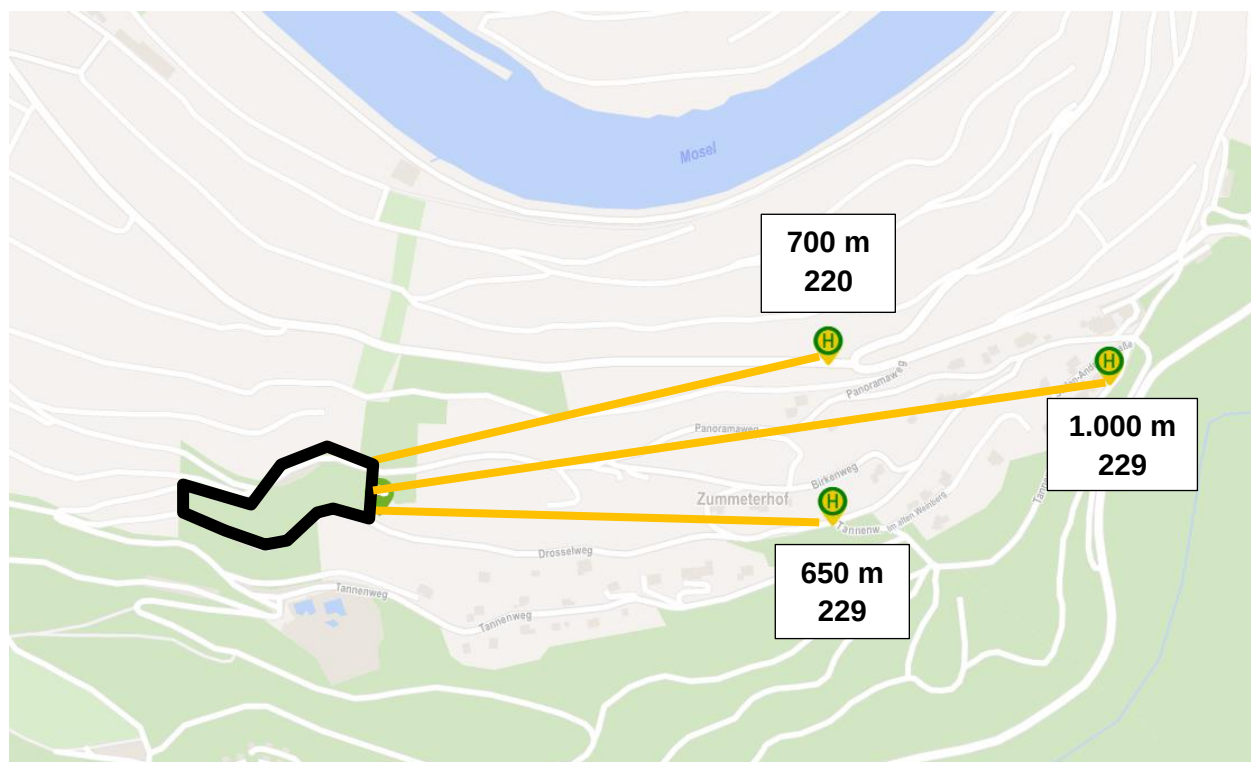


Abbildung 13: Lage vorhandener Haltestellen des ÖPNV²⁰, anfährende Linie und Entfernung zum Plangebiet (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung, insbesondere der topographischen Gegebenheiten mit starkem Gefälle in Süd-Nord-Richtung, ist davon auszugehen, dass mindestens die An- und Abreise mit der PKW stattfinden werden. In Summe handelt es sich jedoch lediglich um 12 eingeschossige Appartementhäuser, die je eine Nutzungseinheit beherbergen.

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

Mit erheblichen Mehrverkehren ist bei Planungsverwirklichung insofern nicht zu rechnen.

6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Quartier wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen

- Wasserversorgung,
- Abwasserbeseitigung,
- Strom und
- Telekommunikation

angeschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept²¹ erstellt. Demnach wird das anfallende Schmutzwasser vollständig der örtlichen Kanalisation im Bereich Panoramaweg zugeführt. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vollständig innerhalb der Grundstücksflächen über eine flächige Versickerung sowie über eine den jeweiligen Gebäuden zugeordnete Rigole, welche das anfallende Niederschlagswasser speichern und nach und nach an den Untergrund abgeben. Die geplanten Wege sind demnach so auszugestalten, dass sie selbst wasserdurchlässig sind, überschüssiges Wasser durch eine entsprechende Längs- und Querneigung flächig an das umgebende Gelände abgeben.

Das Entwässerungskonzept wurde zudem zwischen Entwässerungsplaner und SGD sowie den Verbandsgemeindewerken abgestimmt. Ein Anschluss an das Kanalsystem ist nicht erforderlich.

Vor Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet erfolgen über eine Pellet-Anlage im südlichen 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.

6.5 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebietes Fremdenbeherbergung spielt die vorhandene soziale Infrastruktur keine wesentliche Rolle.

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

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

6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

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

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

Eine Neuparzellierung der Grundstücke im Plangebiet wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

6.7 Städtebaulicher Vertrag

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

6.8 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Teilbau- gebiet	Fläche [ca. m²]	GRZ	Zulässige GR [ca. m²]	GFZ	Zul. Voll- geschosse	Zulässige GF [ca. m²]
Sonder- gebiet	9.060	0,4	3.624	0,6	I-II	5.436
Flächen besonderer Nutzungsz weck	280	1,0	280	1,0	I	280

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

6.9 Kosten der Planung

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

6.10 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 m² und kann ebenfalls in den Flächen Gemarkung Leiwen, 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 behandelt.

II ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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 Ortsgemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Steillage“ sowie in seiner Sitzung am 26.01.2021 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden 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 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.

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

Der Rat der Gemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 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 21.10.2021 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 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 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Steillage“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Ortsgemeinde Leiwen am 07.12.2021 gefasst worden.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich der Panoramaweg sowie eine südlich daran angrenzende Parkplatzfläche. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bewaldet, im östlichen Teil befinden sich zudem Wiesenflächen.

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 des Bebauungsplanes 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 vom Bebauungsplan „Steillage“ 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 m² 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.

Aufgrund der Notwendigkeit artenschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzquartiere) ist die fach- und sachgerechte Montage zu überwachen bzw. zu prüfen.

3.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung 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 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 des Bebauungsplanes sind, bzw. hinsichtlich der Verkehrsregelung auf die Ausführungen zur Erschließung des Plangebietes in der Begründung verwiesen.

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,
- Trink- und Löschwasserversorgung sowie zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung.
- Erfordernis einer wasserwirtschaftlichen Konzeption,
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen,
- Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei Vorfinden archäologischer Funde,
- Darstellungstiefe der geplanten Nutzungen in der Begründung vor Allem im Hinblick auf Immissionsschutz,
- Flurbereinigungsverfahren Leiwen,
- Altablagerung im Bereich des Vorhabens,
- Starkregenvorsorge,
- 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“,
- Boden und Baugrund,
- Rohstoffsicherung,
- Leitungsverlegung (Oberleitungsnetz),
- Waldfunktionen und erforderlichem forstrechtlichen Ausgleich,
- Waldabstand,
- 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 des Bebauungsplanes ist.

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:

- Abwasserbeseitigung / Entwässerungskonzept,
- Inanspruchnahme externer Kompensationsflächen,
- (Lärm-)Immissionsschutz,
- archäologische Funden,
- 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. 3.2).

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 des Bebauungsplans „Steillage“ unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Beherbergungsbetriebes widersprechen.

III 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 Leiwen: Bebauungsplan Zummethöhe, Ursprungsplan, 1.-4. Änderung, 2009, Leiwen.
- FAT Architects SARL: Städtebauliches Konzept Moselliebe 2021, Grevenmacher, Luxembourg.
- MR Ingenieure: Neubau des Feriendorfes „Moselliebe“ Steillage Leiwen – Entwässerungskonzept 2021, Trier.
- Hortulus GmbH: Brutvogelkartierung in Leiwen Im Bereich der geplanten Bebauung "Moselliebe" 2021, Mertesdorf.
- Silvanus Baumpflege: Bebauungsplan Steillage – Baumkontrolle 2021, Trier.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Überlagerung Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich) ..	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV, Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV, Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus (unmaßstäblich) (rot = Plangebiet)	8
Abbildung 5:	Auszug aus der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier 1985 (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet)	9
Abbildung 6:	Auszug aus der Plankarte des Entwurfes zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 2014 (unmaßstäblich) (schwarz = Plangebiet)	12
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Schweich (unmaßstäblich)	13
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schweich – beabsichtigte Änderung im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)	14
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung. (unmaßstäblich)	15
Abbildung 10:	Überlagerung Luftbild mit Auszug aus dem Bebauungsplan „Zummethöhe – 4. Änderung“ inkl. Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. – 3. Änderung (unmaßstäblich) (weiß = Plangebiet Bebauungsplan „Steillage“)	16
Abbildung 11:	Fotovisualisierung Plangebiet / umgebende Landschaft	17
Abbildung 12:	Auszug aus dem städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich)	19
Abbildung 13:	Lage vorhandener Haltestellen des ÖPNV, anfahrende Linie und Entfernung zum Plangebiet (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2:	Haltestellen des ÖPNV in der Ortslage Zummet	27
Tabelle 3:	Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	29