

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich,

**Teilgebiet „Auf dem Hohreg“
1. Änderung und Erweiterung**

Begründung

mit

Planzeichnung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE LONGUICH
54340 LONGUICH

Bearbeitung: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG, DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
Moselstraße 14
54340 RIOL
TEL.: 06502 / 99031
FAX: 06502 / 99032

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	6
2.4 Bestand	6
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	7
3.1 Städtebauliches Konzept – Nutzung	7
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung.....	8
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz	8
3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
3.5 Schalltechnisches Gutachten.....	9
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung	9
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	9
4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	10
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen	10
4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise	11
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	11
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans	11

Teil 2 Umweltbericht (siehe gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Textfestsetzungen, (in Planzeichnung montiert)

Anlagen: Planzeichnung

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

Der Wohnmobiltourismus, als Teil der ausgeprägt hohen touristischen Erholungsnutzung in Longuich, hat sich in Longuich am Weingut Feiten etabliert und erfreut sich einer sehr hohen Nachfrage, so dass insbesondere an Spitzenzeiten Stellplatzmangel besteht. In der Folge kommt es zu erhöhtem Suchverkehr in der Ortslage. Hinzugekommen ist eine sehr gut angenommene Straußwirtschaft, die neben Wohnmobiltouristen vor allem von Radfahren und Wanderern an der Mosel besucht wird.

Mit der Planung ergänzt die Ortsgemeinde die vorhandenen städtebaulichen Ansätze zur Förderung des Tourismus, wie im Flächennutzungsplan vorbereitet. Vorgesehen ist die Erweiterung der Stellplätze und die Absicherung der Gastronomie mit der Möglichkeit zusätzlich eine Betriebswohnung mit Gästezimmer einzurichten. Wie vergleichbare Anlagen der Umgebung zeigen, ist eine gastronomische Nutzung üblicher Bestandteil vergleichbarer Plätze in der Weinkulturlandschaft des Moseltals. Der Geltungsbereich wurde dazu vollständig aus der Darstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan übernommen.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Longuich sieht die touristische Entwicklung am Weingut Feiten positiv und erkennt im Zusammenhang mit eigenen Entwicklungsplänen nach dem Flächennutzungsplan den städtebaulichen Bedarf zur Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplans.

Der Gemeinderat Longuich hat am 04.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte am 17.03.2015 und es wurde Gelegenheit zur Rückäußerung bis einschließlich 05.05.2015 eingeräumt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung vom 27.03.2015 durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015.

Die Anregungen aus der Beteiligung wurden am 23.10.2018 im Gemeinderat beraten, der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und es wurde die Offenlage nach den §§ 3(2) und § 4(2) beschlossen. Die Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2019 und es wurde Gelegenheit zur Rückäußerung bis einschließlich 10.04.2019 eingeräumt.

Die Offenlage gem. § 3(2) des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 11.03.2019 bis 10.04.2019. Die Auslegung sowie die Möglichkeit, dass Anregungen zur Entwurfsplanung während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden ortsüblich am 01.03.2019 bekanntgemacht

Am 15.05.2019 wurden die vorgebrachten Anregungen beraten und abgewogen. Da keine planungsrelevanten Anregungen vorlagen, wurde mit gleichem Datum der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen des Weingutes Feiten unmittelbar am Ausiedlerhof und bestehendem Wohnmobilstellplatz. Es ist von der Straße „Rioler Weg“ erreichbar.

Das Sondergebiet schließt an die südöstlich vorgesehene Erweiterung der Ortslage mit Wohn- und Mischgebiet an. (s. Abb. 1)

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gem. Longuich Flur 4 Nr. 138/1, 138/2, 139 (tlw.), Flur 5, Nr. 40 (tlw.), 41 (tlw.) 18 (tlw.) und Nr. 6.

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet „Camping“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem neuem Landschaftsplan entwickelt. Im Landschaftsplan sind keine widersprechenden Zielvorgaben formuliert. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, besteht keine Genehmigungspflicht nach § 10 (2) BauGB.

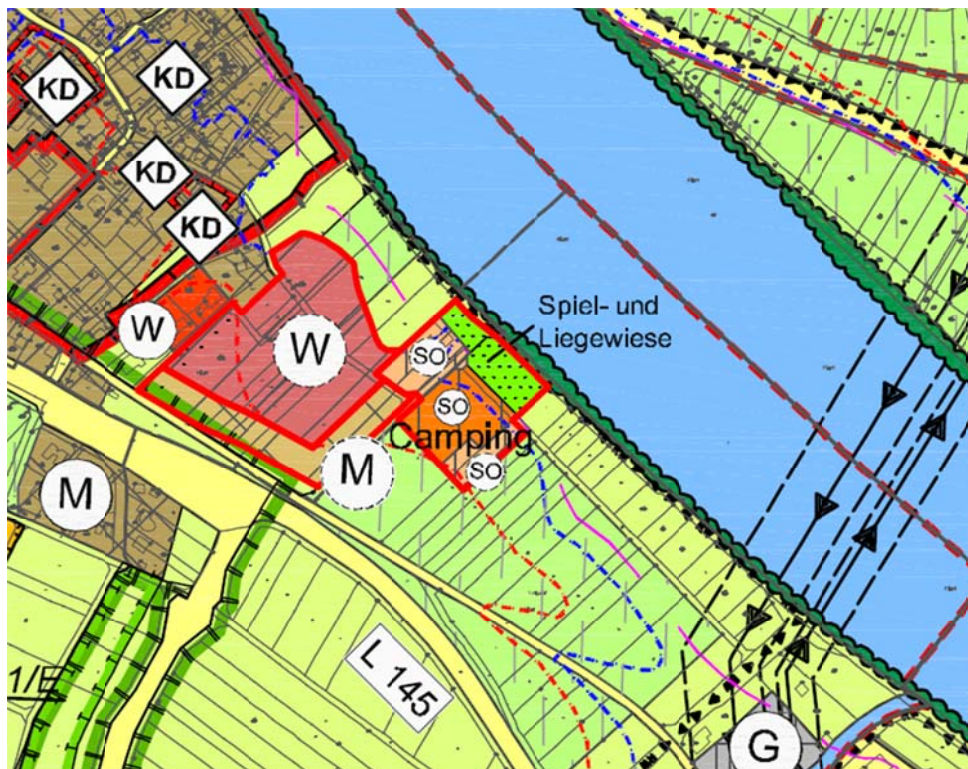


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan

2.2 Planungen Dritter, Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren

Straßenplanung:

Die Erschließung erfolgt nach den Vorgaben des LBM Trier ausschließlich über das gemeindliche Wegenetz. Die freie Strecke der L 145 steht nicht in Kontakt zum Geltungsbereich und führt südlich in 100 m Entfernung vorbei.

Der Landesbetrieb Mobilität hat grundsätzlich keine Bedenken zur Planung und merkt weiter an:

Die Gemeinde Longuich hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d.

Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger der L 145 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzes freigestellt wird.

Die L 145 liegt ca. 100 m entfernt, die gewerbliche Nutzung mit Betriebswohnung liegt ca. 175 m entfernt. Es wird kein Wohngebiet mit gegenüber der Straße erhöhten Lärmschutzanforderungen begründet. Zur Berücksichtigung der weiteren Planung der Gemeinde Longuich zwecks Entwicklung eines Baugebiets nordwestlich zur Ortslage wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis in Kap. 3.5 dargestellt ist.

Wasserwirtschaft / Bundeswasserstraße Mosel:

Zur Wasserfläche der Mosel werden mit neuen baulichen Anlagen mehr als 20 m Abstand eingehalten. Das Wasser und Schifffahrtsamt hat mitgeteilt dass am nordöstlich Rand des Bebauungsplangebietes landseitig entlang des Moseluferweges eine Lichtwellenleiter- LWL-Kabeltrasse der WSV und der Fa. NGN Fibernetzwerk verläuft. In diesem Bereich sind Grünflächen ohne bauliche Anlagen zulässig, so dass die Leitungstrasse nicht vom Vorhaben beeinträchtigt wird.

Für zukünftige Bepflanzungen gilt: Jegliche Anpflanzungen im Bereich der Kabeltrasse sind nur in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Kabel und nach Absprache mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Trier durchzuführen.

Die Zufahrt zu den vorhandenen Anlegern der Wasserschifffahrtsverwaltung erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg, der unverändert beibehalten wird.

Das Vorhaben liegt in Teilen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden bereits vor der Änderung des Überschwemmungsgebietes von 2012 als Betriebsgebäude weinbaulich genutzt. Sie sind Ende der 80ziger Jahre aus dem Umbau der ehemaligen Kläranlage mit der Aussiedlung des Weingutes Feiten entstanden und wurden im Rahmen der Privilegierung im Außenbereich errichtet. Soweit die baulichen Anlagen heute im Überschwemmungsgebiet liegen, werden sie in ihren Abmessungen mit einer Baugrenze im Bestand erfasst und eine Erweiterung wird ausgeschlossen.

Die zur Mosel am Radweg liegenden Grünflächen werden in der bestehenden Nutzung als Garten, Spiel- und Liegewiese überplant. Bauliche Anlagen sind auf Grünflächen nicht zulässig.

Mit der ersten Änderung erfolgt die Erweiterung der Wohnmobilstellplätze nach Südosten, entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze. Damit wird die bestehende Freiflächengestaltung ohne neue und zusätzliche bauliche Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen fortgeführt.

Altablagerungen / Altlasten:

Die SGD Nord ReWAB Trier, teilt mit, dass für den angegebenen Bereich Altablagerungen nicht kartiert sind.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Überprüfung hat lediglich die im Altablagerungskataster aufgeführten Flächen umfasst. Ebenfalls können Auswertungsfehler oder Abweichungen (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) auftreten.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbstandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord,

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Radon:

Das Plangebiet liegt nach der landesweiten Karte zum geologisch natürlich bedingten Radonpotenzial, innerhalb eines Bereiches, in dem Lokal erhöhte und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Die allgemeinen Angaben gelten großräumig für das gesamte Ortsumfeld von Longuich, so dass sich daraus keine planerischen Alternativen ergeben. Vorbereitende, allgemeine Messungen durch die Ortsgemeinde schon auf Ebene des Bebauungsplans, die das gesamte Baugebiet abdecken, sind daher unverhältnismäßig und nicht erforderlich. Lokal sind starke Abweichungen bereits für jede einzelne Baufläche möglich, so dass das tatsächliche Gefährdungspotenzial im Einzelfall eines Bauvorhabens nicht bekannt ist.

Nach den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz kann durch einfache bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z. B. eine durchgehende Bodenplatte, der Radonproblematik im Einzelfall der Bauvorhaben begegnet werden.

Zur Durchführung von Messungen wird vom Landesamt für Geologie und Bergbau empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, Mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.“

Strom-Versorgung

Die Westnetz AG weist auf folgendes hin:

Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Sollten Änderungen unserer Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Die Stromversorgung betrifft ausschließlich private Flächen und muss weiterhin vom Betreiber innerhalb der bestehenden Verträge mit dem Versorgungsunternehmen an den zukünftigen Bedarf und die Bebauung angepasst werden.

2.3 Kultur- und Sachgüter

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

2.4 Bestand

Das von der Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes betroffene Flurstück Fl. 5 Nr. 40 wird als Weinberg, im Direktzug bewirtschaftet. Das Flurstück 5 Nr. 41 wird bereits als Wohnmo-

billstellplatz genutzt. Die Flurstücke Fl. 4 Nr. 138/1 und 138/2 sind bereits über die Privilegierung als landwirtschaftliches Anwesen bebaut und werden als Betriebsfläche des Weingutes mit Lagerhalle und Straußwirtschaft genutzt.

Die Zufahrt zum Weingut und zum Vorhaben besteht bereits als asphaltierte Wegestrecke.

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Die inhaltlichen Festsetzungen des Urplanung werden für die Erweiterung der Wohnmobilstellplätze beibehalten. Der Bedarf zusätzlicher Wohnmobil-Stellplätze wird durch Erweiterung auf Flurstück Flur 5 Nr. 41 ergänzt. Der Bedarf zusätzlicher Stellplätze zum Besuch der Straußwirtschaft / Gastronomie wird durch Erweiterung auf den Flurstücken Flur 5 Nr. 40, 41 in Richtung Weingut und vor der Lagerhalle auf dem Flurstück Flur 5 Nr. 138/2 berücksichtigt (zeichnerische Kennzeichnung St).

Die vorhandene, zentral anfahrbare Ver- und Entsorgungsstation wird weiter auch für die Erweiterung genutzt. Der Standort ist im Plan berücksichtigt (zeichnerische Kennzeichnung V+E). In diesem Bereich ist auch ein Informationsstand (Kennzeichnung I) zulässig.

Im Bereich Ziffer 1 wird für die Erweiterung der Gastronomie ein Baufenster nordöstlich der Lagerhalle an der bestehenden Straußwirtschaft ausgewiesen. Die Bemessung erfolgt so, dass eine gewerbliche Gastronomie mit Aufenthaltsräumen, sanitären Anlagen, Betreiberwohnung und Ferienwohnungen ermöglicht wird, ohne dass die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird. Hierzu wird das Gebäude auf 2 Vollgeschosse mit 11 m Firsthöhe limitiert. Die Geschosfläche wird im Erdgeschoss auf 400 m² im Obergeschoss auf 290 m² beschränkt, wodurch ein gestaffelter Baukörper entsteht.

Im Bereich Ziffer 2 werden die im Rahmen der Aussiedlung/Privilegierung errichteten Lagerhalle und Nebengebäude über eigene Baufenster in die Planung integriert. Zielsetzung der Gemeinde ist hier die weitere Bebauung über die vorhandene Nutzung hinaus auf das heutige Maß zu beschränken, um die Entwicklung des geplanten nordwestlich anschließenden Misch- und Wohngebietes zu sichern.

Entlang des Moselradweges werden zur Sicherstellung der Belange der Wasserwirtschaft und des Landschaftsschutzes die vorhandenen Gärten, Spiel- und Liegewiesen als Grünflächen übernommen. Bauliche Anlagen werden damit ausgeschlossen. Das Bespielen bleibt dabei im Rahmen einer saisonalen Freiflächennutzung mit einfachen Spielmöglichkeiten wie z. B. mobiles Trampolin, Hüpfburg, Ball-/Federballnetz weiter möglich. Ebenso kann die Wiese weiter von Radfahrern zum Rasten und Picknicken bzw. von den Gästen zum Sonnenbaden genutzt werden.

Nutzungseinschränkungen von Gebäuden durch geogene Radonbelastung:

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Dieses kann sich in Kellerräumen anreichern. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die tatsächliche Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Auf die Empfehlungen des Deutschen Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) wird in den Textfestsetzungen hingewiesen.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Detaillierte Angaben sind im Teil 2 der Begründung, Umweltbericht, enthalten.

Die dort getroffenen Aussagen wurden im Planungsverfahren berücksichtigt und werden durch entsprechende Festsetzungen, soweit übrige Belange nicht vorrangig sind, in Text und Plan umgesetzt. Dazu gehören Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes. Dabei werden die Maßnahmenvorschläge in der Tabelle des landespflegerischen Planungsbeitrages weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt. Der Ausgleich erfolgt extern als Erweiterung der bestehenden Ausgleichsmaßnahme aus dem Urplan um weitere 700 m²: Extensivierung eines Weinbergs und Anpflanzung von Obstbäumen, 5 Stück, Bewirtschaftung nach FUL-Grundsätzen.

Schutzgebiete nach dem Konzept NATURA 2000, artenschutzrechtliche Belange und Darstellungen der Landschaftsplanung sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

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. Eine Befestigung der inneren Zufahrten und der PKW-Stellplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterweg, Kiesweg oder mit Schotterrasen zulässig. Zur Herstellung der Wohnmobilstellplätze sind bei Bedarf jeweils max. 25 m² Befestigung vorgenannter Art zulässig. Damit bleibt der übrige Flächenanteil im Wohnmobilbereich offen und begrünt. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Im Bereich der Gastronomie werden nur Flächen überbaut die bereits als Betriebsflächen des Weingutes mit Straußwirtschaft genutzt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist den gesetzlichen Vorgaben entsprechend vor Ort schadlos zu versickern/zu bewirtschaften. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieser Punkt in einem entsprechenden Entwässerungskonzept darzustellen..

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes werden keine neuen baulichen Anlagen zugelassen.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung wird wie bisher über vorhandene öffentliche Gemeindestraßen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (Rioler Weg) und die Zufahrt zum Weingut (Weg Nr. 139) beibehalten. Ein Ausbau der Gemeindestraßen ist nicht erforderlich.

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

Abwasser kann weiter über die bestehenden Anlagen entsorgt werden. Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über bestehende Anlagen gesichert Die einzelnen Stellplätze erhalten dabei keine eigene Trinkwasserversorgung, bzw. Abwasserentsorgung. Hierzu ist eine gemeinsame Ver- und Entsorgungsstation speziell für Wohnmobile errichtet worden. Diese ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Der Betrieb, die Wohnmobilstellplätze und deren Beleuchtung werden weiter privat über den Anschluss des Weingutes mit Strom versorgt. Die zusätzlich benötigte elektrische Leistung für die Gastronomie und die weiteren Wohnmobilstellplätze ist vom Betreiber im Bauantragsverfahren bei der Westnetz AG zu beantragen.

Ein weiterer öffentlicher Ausbau oder öffentliche Leitungszonen sind nicht vorgesehen.

3.5 Schalltechnisches Gutachten

Für die weitere Entwicklung eines Baugebietes berücksichtigt die Ortsgemeinde die 1. Änderung indem bereits im Flächennutzungsplan eine Gliederung der zukünftigen Wohnnutzung in Mischgebiet entlang der Betriebszufahrt und ein dahinter liegendes Wohngebiet vorgegeben wird.

Inzwischen wurde durch die Firu GfI mbH, Kaiserslautern, eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und mit Datum vom 02.10.2018 vorgelegt.

Der Gutachter kommt darin zum Ergebnis, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Weiterhin können durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan des zukünftig geplanten Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes (z.B. geeignete Grundrissorientierung), der Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen sichergestellt werden.

Bei dieser Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass die gesamten Pkw-Fahrstrecken zwischen dem Rioler Weg und den Wohnmobilstellplätzen bzw. den Pkw-Stellplätzen Fahrwege auf dem „Betriebsgelände“ sind, deren Geräusche dem Anlagenlärm gemäß TA Lärm zuzurechnen sind. Wenn zur Erschließung des geplanten Mischgebiets der Fahrweg zwischen der Rioler Straße und den Pkw-Stellplätzen als öffentliche Straße gewidmet wird, sind die Geräusche durch Kfz-Fahrten auf dieser Straße als Verkehrslärm und nicht als Anlagenlärm zu beurteilen. In diesem Fall sind im geplanten Mischgebiet keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu erwarten.

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, Gastronomie/Weinbau festgesetzt. Es besteht aus dem Sondergebiet SO 1 zur Nutzung als Wohnmobilstellplatz und aus dem Sondergebiet SO 2 für Gastronomie und Weinbau.

Im Sondergebiet SO 1 werden die Nutzungen für autarke Wohnmobile geregelt. Für das Sondergebiet SO1 Wohnmobile gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen ausschließlich zur Nutzung von Wohnmobilen. Sie werden übernommen und damit wird weiterhin eine sonstige Campingplatznutzung ausgeschlossen..

Im Sondergebiet SO 2 Bereich Ziffer 1 werden weinbauliche und neue gewerbliche Nutzungen der Gastronomie mit Ferienwohnungen zusammengefasst.

Im Bereich Ziffer 1 werden die Höchstmaße der gastronomischen Nutzung entsprechend dem angestrebten Nutzungszeck festgesetzt:

- Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Gastronomie, Aufenthaltsräume, Sanitäre Anlagen und 3 Ferienwohnungen von jeweils maximal 50 m² Wohnfläche sowie eine Wohnung von bis zu 140 m² Wohnfläche für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Außengastronomie mit Wintergarten, PKW-Stellplätze

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO gelten folgende Höchstwerte:

EG 400 m² Geschoßfläche, OG 290 m² Geschoßfläche.

Damit wird eine gestaffelte Bebauung erreicht.

Die zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus dem Bestand und der Anforderungen an die Umgebung:

Traufhöhe 7 m, Firsthöhe 11 m, bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach darf max. 8,00 m betragen.

Die Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Pultdach wird gemessen von Oberkante Urgelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum oberen Abschluß der Wand. Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe auszunehmen sind Treppenhäuser o.ä.

Im Sondergebiet SO 2 Bereich Ziffer 2 werden bestehende weinbauliche Anlagen übernommen, die der bisherigen Privilegierung nach § 35 BauGB entsprechen:

Übernahme vorhandener Gebäude im Bestand, eingeschossig mit Nutzungen die im Zusammenhang mit dem Weinbau und der Gastronomie stehen (ehemalige Aussiedlung gem. einer Privilegierung nach § 35 BauGB). Eine Ausweitung im ÜSG darüber hinaus ist unzulässig.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen unter Punkt B Nr. 1 bis 4 der Textfestsetzungen dienen der Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Mit Festsetzung B Nr. 5 werden die Anforderungen der CampWochPIVo erfüllt.

Die getroffenen Einschränkungen unter B Nr. 6 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 landschaftsgerechte Begrünung und der Umsetzung der Kompensation nach dem Umweltbericht. Die Regelungen erfolgen zur Berücksichtigung der Anforderungen aus § 1a (3) BauGB. Damit werden Beeinträchtigungen ausgeglichen, die sich aus der Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung bisher offener Bodenfläche ergeben.

Es werden Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25, zur Anpflanzung festgesetzt, um eine Mindestgestaltung durch Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung sicher zu stellen.

Dies sind im wesentlichen hochstämmige Baumpflanzungen, die vor allem im Campingplatzbereich das Landschaftsbild neu gestalten.

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft mit einer Grasnarbe zu unterhalten.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Investors und werden von diesem zur Verfügung gestellt: Longuich Flur 8, Nr. 59 anteilig. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Es wird auf bestehende gesetzliche Regelungen und Anregungen aus dem Verfahren hingewiesen.

Mit der Baugenehmigung ist eine Sicherheitsleistung für die Kompensationsmaßnahmen festzulegen

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 Bauherren und der Ortsgemeinde besteht eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten.

Der Gemeinde Longuich entstehen mit der Aufstellung keine Erschließungskosten.

Ausfertigungsvermerk:

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

Auftraggeber: Ortsgemeinde Longuich

54340 Longuich, den
Gemeindeverwaltung

18.07.19



Manfred Wagner
-Ortsbürgermeister -



Bearbeiter:

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

Riol, 15.05.2019



Unterschrift



Stempel