

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich,

Teilgebiet „ Wohnmobilstellplatz Auf dem Hohreg“

**Begründung zum Städtebau
Textfestsetzungen und Hinweise**

Planzeichnung

Fassung zur Offenlage

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

Stand 25.01.2005
Projekt-Nr. 2003-23

Inhaltsverzeichnis

Städtebau

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

Textfestsetzungen

Anlagen: Planzeichnung

redaktioneller Hinweis: Änderungen nach TÖB-Verfahren in Fettdruck

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

Der Wohnmobiltourismus hat in den letzten Jahren im Moselraum und vor allem in der vom Weinanbau dominierten Verbandsgemeinde Schweich verstärkt zugenommen. Insbesondere für Weingüter und Gastronomie ist daher eine zusätzliche wirtschaftliche Chance gegeben. Auf Grund des aktuellen Bedarfs liegt diesbezüglich der Ortsgemeinde ein Antrag des Weingutes Norbert Feiten, Rioler Weg 2, Longuich zur Betreibung eines Wohnmobilstellplatzes in Verbindung mit dem Weingut vor.

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

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Longuich hat in öffentlicher Sitzung am 03.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde beraten und es wurde beschlossen die Abstimmung der landespflegerischen Zielvorgaben und die Beteiligung der anerkannten Landespflegeorganisationen einzuleiten, in Verbindung mit der Beteiligung der TÖB n. § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgte durch 2-wöchige Auslegung.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)erfolgte im Februar 2004.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde am 25.01.2005 in öffentlicher Sitzung vom Ortsgemeinderat beschlossen.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen des Weingutes Feiten unmittelbar am Aussiedlerhof. Es ist von der Straße „Rioler Weg“ über einen Wirtschaftsweg erreichbar.

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gem. Longuich Flur 5, Nr. 41.

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche und Fläche für den Weinanbau dargestellt.

Da der Bebauungsplan noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, besteht Genehmigungspflicht nach § 10 (2) BauGB. Das Vorhaben wurde inzwischen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Schweich aufgenommen.

2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Keine Betroffenheit (siehe Kap. 3.5)

Wasserstraße Mosel:

Nach der TÖB-Beteiligung wurde auf Anregung der Ortsgemeinde Longuich die Planung in Lage und Anordnung der Stellplätze abgeändert. Die Anzahl bleibt bei 20 Stellplätzen.

Das Vorhaben reicht nunmehr nur noch bis an den parallel zum Uferweg verlaufenden Wirtschaftsweg Nr. 78 und liegt damit außerhalb eines 40 m breiten Streifens, in dem Vorhaben einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.
Die Zufahrt zu den vorhandenen Anlegern der Wasserschiffahrtsverwaltung wird vom Vorhaben nach wie vor nicht berührt.

Das Vorhaben liegt **nun vollständig außerhalb** des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Mosel.

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-/Gewerbestandorte (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.

2.3 Kultur- und Sachgüter

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

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Bestand

Die von der Ausweisung des Wohnmobilstellplatz betroffenen Flächen wurden bis 2002 als Weinberg, so wie in der Umgebung noch vorhanden, genutzt. Die Zufahrt zum Weingut und zum Vorhaben besteht bereits als asphaltierte Wegestrecke.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

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

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.

In Teilbereichen wie Versiegelung des Bodens, sind Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen unumgänglich. Sie wären nur bei völligem Verzicht des Vorhabens vermeidbar. Die verbleibenden Abweichungen liegen im städtebaulichen Entwicklungsbedarf zur Sättigung der touristischen Funktionen der Ortsgemeinde begründet. Durch die Abweichungen entstehen für Natur und Landschaft keine nachhaltigen Auswirkungen mit nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Beitrag erläutert.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung der Anlage und zum Ausgleich berücksichtigt. Dabei werden die Maßnahmenvorschläge in der Tabelle des landespflegerischen Planungsbeitrages weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt.

Da jedoch der gesamte Bereich des Moselvorlandes aus der Planung genommen wurde, werden nunmehr die Ausgleichsflächen extern (innerhalb des Leitbildes der VG Schweich) vom Investor bereitgestellt.

Durch die Änderung reduziert sich die Überbauung durch Schotterflächen auf ca. 1.600 m² gegenüber ca. 1.700 m² der ursprünglichen Planung. Da es sich um eine Teilversiegelung handelt wird der Flächenbedarf mit 50%, entspricht 800 m² Ausgleichsfläche, festgesetzt: Extensivierung eines Weinbergs und Anpflanzung von Obstbäumen, 5 Stück, Bewirtschaftung nach FUL-Grundsätzen.

3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

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

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

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

Es wird eine zentral anfahrbare Ver- und Entsorgungsstation vom Bauherrn errichtet. Der Standort ist im Plan berücksichtigt. Sanitäre Einrichtungen auf dem Wohnmobilstellplatz werden daher nicht erforderlich.

Vorgesehen sind lediglich Anschlussmöglichkeiten zur externen Stromversorgung der Fahrzeuge. **drei Fahnenmaste und zwei Mastleuchten.**

Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Diese, **ein Telefon und ein Raum für „Erste Hilfe“** werden im Weingut vorgehalten.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

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

Das Vorhaben grenzt nicht an klassifizierte Strassen, sondern nur an Wirtschaftswege. Der Abstand zur L 145 Longuich – Rioler Weg beträgt 120 m. Die angesprochenen Lärmauswirkungen sind daher derzeit nicht erkennbar. Die Notwendigkeit zusätzlicher Lärmgutachten oder ähnlicher Nachweise zum Schutz der Wohnmobile ist daher zur Zeit nicht gegeben.

Die einzelnen Stellplätze erhalten keine eigene Trinkwasserversorgung, bzw. Abwasserentsorgung. Es wird eine gemeinsame Ver- und Entsorgungsstation speziell für Wohnmobile errichtet. Diese wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Der erforderliche Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Verbandsgemeindewerke weisen daraufhin, dass aufgrund neuerer Erkenntnisse im Zusammenhang mit der konzentrierten Ableitung von gesammelten Abwässern aus Wohnanhängern und Wohnmobilen, es nicht auszuschließen ist, dass es zu Geruchsemissionen im weiterführenden öffentlichen Abwassersystem kommen kann. Sie

verweisen daher auf die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Schweich, wonach Abwassereinleitungen, die zu Geruchsproblemen im öffentlichen Abwassersystem führen, auch zu einem späteren Zeitpunkt untersagt werden können. Die technischen Gegebenheiten des Abwasseranschlusses sind daher im Bauantragsverfahren mit den Werken abzustimmen

Die Wohnmobilstellplätze und deren Beleuchtung werden privat über das Weingut mit Strom versorgt. **Die zusätzlich benötigte elektrische Leistung für die Wohnmobilstellplätze ist vom Betreiber im Bauantragsverfahren beim RWE zu beantragen.**
Eine weiterer öffentlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

Die Abgrenzung des Gebietes berücksichtigt den gesetzlichen Überschwemmungsbereich.

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

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

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden auch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit zwei Ausnahmen ausgeschlossen:
Im Sondergebiet Wohnmobile ist gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, einschl. der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 (1) Nr.5 LBauO, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen:
-Anschlussäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen unter Punkt B Nr. 1 u. 2 der Textfestsetzungen dienen der Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

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

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

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

Die Festsetzungen regeln die landschaftsgerechte Begrünung.

Wegen Änderung der Planung sind Festsetzungen zum Hochwasserschutz entbehrlich.

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.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird durch Planzeichen eine zweite Baumreihe südöstlich des ersten, zur Mosel gelegenen Aufstellbereiches, festgesetzt. Ebenso werden zusätzliche Strauchpflanzungen in Kombination mit den festgesetzten Bäumen ausgewiesen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im landespflegerischem Planungsbeitrag begründet. 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.

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

Unter Punkt C der Textfestsetzungen wird auf bestehende gesetzliche Regelungen und weitere 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 zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der den Wohnmobilstellplatz betreffenden Planungskosten.

Der Gemeinde Longuich entstehen mit der Aufstellung keine Erschließungskosten.

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt