

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mehring,

Teilgebiet „Zellerhof, Wohnmobilstellplatz“

2. Änderung / Erweiterung

Teil 1 Begründung zum Städtebau

Integration der Landespflege

Textfestsetzungen und Hinweise

Planzeichnung

Teil 2 Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE MEHRING
54340 MEHRING

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

Anlagen: Textfestsetzungen
Planzeichnung

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

Nach Errichtung der beiden Wohnmobilstellplätze erlebt der Wohnmobiltourismus in Mehring eine weitere stetige Nachfrage. Diese Sparte hat sich zu einem sehr wichtigen Standbein für die örtliche Touristik, Weinwirtschaft und Gastronomie etabliert. Der bisher ausgewiesene Stellplatz reicht nicht mehr aus und ist permanent überfüllt. Es kommt zu erheblichem Suchverkehr auch in der Ortslage und zu ungeordnetem freiem Abstellen. Weiterhin soll die touristische Ausrichtung des Platzes durch ein Sport- und Spielangebot gestärkt werden. Die touristische Schwerpunktgemeinde Mehring möchte diese Nachfrage in stadtbaulich sinnvoller Weise bedienen und gleichzeitig die Qualität des Angebotes verbessern..

Hierfür hat die Betreiberin Fr. Fassian-Anon der Ortsgemeinde ein Konzept zur Umgestaltung und Erweiterung vorgelegt, dem in der Beratung vom 18.12.2007 zugestimmt wurde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Zellerhof“ erforderlich.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Bereich wurde in die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich aufgenommen, die parallel erfolgt. Die Beschlüsse hierzu wurden im Verbandsgemeinderat am 29.01.2008 gefasst. Der Gemeinderat Mehring hat in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Nun erfolgt die Beteiligung nach § 4(1) BauGB.

Ab dem 13.05.2008 wurde das Beteiligungsverfahren nach §3(1) und § 4(1) durchgeführt. Der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mit positiver landesplanerischer /raumordnerischer Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier vom 20.05.2008 zugestimmt.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt an der B 53 am westlichen Ortsrand von Mehring, in Richtung Mosel gesehen hinter der Tankstelle und dem dort befindlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Es ist über die vorhandene, zum bestehenden Wohnmobilstellplatz führende Zufahrt, direkt über die Einfahrt der Tankstelle von der B 53 erreichbar.

Weitere Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Osten schließt sich der Wohnmobilplatz des Zellerhofes bzw. das Anwesen Zellerhof an. Die geplante Erweiterung erstreckt sich um zwei Grundstücke nach Westen, überragt aber nicht die nördlich der B 53 vorhandene Bebauung und Ausweisung als Mischgebiet..

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gem. Mehring Flur 40, Nr. 22/1, 22/2, 21/1 und 21/2. Die Größe der Erweiterung beträgt ca. 4000 m².

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Das Plangebiet ist in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich aufgenommen. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche (Weinbau) in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz mit sehr geringer Empfindlichkeit bewertet.

Die Darstellungen der Landschaftsplanung stehen der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegen.

2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Entlang der B53 besteht ein Bauschutzbereich von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Hochbauten sind hier nicht vorgesehen. Laut Bebauungsplan wird hier die Ausweisung von Grünflächen mit einer Abpflanzung zur B 53 vorgesehen, in denen auch ein Bachvolleyballfeld angelegt werden kann. Das Spielfeld ist auf der Straßenseite mit einem Ballfangzaun abzusichern.

Nach schriftlicher Stellungnahme des LBM darf nur die vorhandene Tankstellenzufahrt mitbenutzt werden. Sämtliche baulichen Veränderungen an der bestehenden Zufahrt sind im Zuge dieses Verfahrens ausgeschlossen. Neue Zufahrten zur B53 sind nicht zulässig. Aus der Planung sind keine Ansprüche bezüglich Lärmschutzmaßnahmen an den Straßenbaulasträger ableitbar.

Einfriedungen und Begrünungen Bepflanzungen entlang der freien Strecke der B 53, sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in die B 53 haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Wittlich und nach deren Weisung zu erfolgen.

Wasserstraße Mosel:

Das Vorhaben reicht bis an den Uferweg entlang der Mosel und liegt damit innerhalb eines 40 m breiten Streifens in dem Vorhaben einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Zufahrt zu den vorhandenen Anlegern und hochwassersicheren Ankerplätzen der Wasserschiffahrtsverwaltung wird vom Vorhaben nicht berührt. Zwischen Stellplatznutzung und Anlegern ist ein 20 m breiter Grünstreifen angeordnet.

Das Wasserschiffahrtsamt hat zum Urplan auf folgendes hin gewiesen:

Unmittelbar neben den geplanten Stellplätzen ist am linken Ufer zwischen Mosel-km 172,400 und 173,000 ein Schiffslliegeplatz ausgewiesen. Durch laufende Schiffsaggregate der dort liegenden Schiffe kann es zu Lärmbelästigungen für die Stellplätze kommen. Hieraus können der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes und seine Gäste keine Ansprüche auf

Schutzmaßnahmen, Unterlassung oder Entschädigung herleiten.

Das Vorhaben liegt zudem im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel, teilweise im Abflussbereich.

Bei Wasserständen über 9,60 m am Pegel Trier ist damit zu rechnen, dass der Stellplatz überflutet wird. Daher ist rechtzeitig vorher der Stellplatz ohne besondere Aufforderung von allen im Überschwemmungsgebiet gelagerten beweglichen Sachen zu räumen und aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen

Dies gilt sinngemäß auch für die Erweiterung.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Vom Vorhaben sind keine Belange der Denkmalpflege direkt betroffen. Im benachbarten Gebiet liegt die unter Denkmalschutz stehende Kapelle am Zellerhof. Sie wird von der Erweiterung nicht tangiert.

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Bestand

Die von der Ausweisung als Wohnmobilstellplatz betroffenen Flächen wurden bis 2007 ausschließlich zum Weinanbau (Drahtanlage, im Abflussbereich quer zur Fließrichtung stehend) genutzt.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB 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 teilweiser Versiegelung des Bodens durch Schotterungen, sind Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen unumgänglich. Sie wären nur bei völligem Verzicht des Vorhabens vermeidbar. Die verbleibenden Abweichungen liegen im städtebaulichen Entwicklungsbedarf zur Stützung 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 Umweltberichtes vollständig im Bebauungsplan umgesetzt.

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.

Zu Vermeidung unzulässiger Geländeüberhöhungen wurde das Urgelände aufgemessen. Die Bestandshöhen sind in der Planzeichnung enthalten.

Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser werden nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt breitflächig bzw. durch Versickerung im Schotterrasen.

Für das Vorhaben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 89 LWG erforderlich. Diese ist mit Vorlage des Bauantrages zu beantragen.

Es sind der Ortsgemeinde aus dem Altlastenkataster keine Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im Geltungsbereich bekannt..

Auch sind keine nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärischer Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden daher keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeigeführt.

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Ortsgemeinde abgestimmten Planung des Weingutes Fassian zu Grunde. So wie im benachbarten Teilbereich 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.

Eine Anlage zur Abwasserentsorgung mit Zapfstelle für Trinkwasser ist bereits in ausreichender Größe vorhanden. Sanitäre Einrichtungen auf dem Wohnmobilstellplatz werden daher nicht erforderlich.

Vorgesehen sind lediglich Anschlussmöglichkeiten zur externen Stromversorgung der Fahrzeuge.

Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Diese werden im Weingut bzw. im mittlerweile errichteten Cafe vorgehalten. Die Nutzungszeiten des Wohnmobilstellplatzes sind ganzjährig.

Da die westlich benachbarte Weinbaunutzung nicht beeinträchtigt werden darf, wird entlang dieser Grundstücksgrenze eine gegenüber der Urplanung nunmehr verbreiterte Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen unter Berücksichtigung der Abstände nach Nachbarrecht vorgesehen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird allerdings keine geschlossene Schnitthecke festgesetzt. Aus dem bisherigen Betrieb sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen bekannt.

Die Anregungen der Wasserwirtschaft werden bezüglich der baulichen Anlagen berücksichtigt. Es wird auf Errichtung des Pavillons, der mobilen Zaunanlage sowie freistehender Werbeanlagen und Hinweistafeln verzichtet. Da der Wohnmobilstellplatz nunmehr weiter in den Außenbereich geführt wird ist entlang dem Moselufer im Bereich der Erweiterung ein 20 m breiter Streifen als Grünanlage anzulegen. Damit wird der Grünstreifen der 1. Änderung fortgeführt und nach Westen verbreitert so dass zum Aussenbereich die Eingrünung verbessert wird. Es entsteht so eine Staffelung in der Breite der Grünflächen, die zum Außenbereich überleitet.

Mit der Erweiterung werden auch gestiegene touristische Anforderungen bezüglich der Freizeitnutzung berücksichtigt. An der B 53 wird ein Beachvolleyballfeld für die Wohnmobilmutzer vorgesehen.

Am bestehenden Mischgebiet (Gastronomie) wird eine Mehrzweckfläche (MZ) ausgewiesen. Diese dient als Cafegarten, als Aufenthalts- und Spielfläche in Verbindung mit dem vorhandenen Cafe. Die entfallenden Stellplätze werden in die Erweiterung verlagert.

Der Betreiber hat in seine Platzordnung einen Hinweis aufzunehmen, dass sich weder aus dem Betrieb der B 53 noch der Schiffsanlagestelle Lärmschutzansprüche an die Gemeinde, den Straßenbaulastträger oder das Wasser- und Schifffahrtsamt ableiten lassen. Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet für den dauernden Aufenthalt von Menschen und die Anlage selbst dient zum Abstellen von KFZ.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt wie bereits erwähnt über das Tankstellengelände mit Anschluss an die B 53. Ein Ausbau ist nicht erforderlich und nach Vorgaben der LBM Trier nicht zulässig. Die Zufahrt ist in ausreichender Breite befestigt.

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

Die Wohnmobilstellplätze werden privat über die Tankstelle bzw. Kellereigebäude mit Strom versorgt. Zusätzlicher Strombedarf wird im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn beim RWE beantragt.

3.6 Landwirtschaft

Die angrenzenden Weinbauflächen werden weiter nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis, einschl. dem Einsatz entsprechender Pflanzenschutzmittel auf Grundlage der landwirtschaftlichen Fachgesetzgebung, bewirtschaftet.

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 § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO Wohnmobile) und gem. § 5 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

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 in Verbindung mit § 15 BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, einschl. der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 (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 B Nr. 1 und Nr. 2 dienen unter anderem der Gestaltung des Ortsbildes und berücksichtigen die Belange des Hochwasserabflusses.

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

Die getroffenen Einschränkungen unter B Nr. 4 sind zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung wird auf das notwendig Maß beschränkt.

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

Die Festsetzungen regeln die landschafts- und ortsgerechte Begrünung, wobei aus Gründen des Hochwasserabflusses die Anlage von geschlossenen Hecken und Strauchpflanzungen quer zur Fließrichtung weitgehend ausgeschlossen wird. Aus gleichem Grund sind Bäume grundsätzlich als Hochstamm zu pflanzen.

Es werden Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25, zur Anpflanzung und Erhaltung 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. Zusätzlich sind Strauchpflanzungen vor allem parallel der Westgrenze wegen Sichtschutz und Schutz der Weinbaunutzung festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht begründet. Sie sind ausschließlich auf den Wohnmobilstellplatz bezogen. 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsflächen werden nach § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1a) festgesetzt.

Externe Flächen werden nicht erforderlich.

4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Unter C Nr. 1 - 4 wird auf bestehende gesetzliche Regelungen und weitere Verfahren hingewiesen.

5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

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

6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans

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

Der Gemeinde Mehring entstehen somit mit der Aufstellung keine Kosten.

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt

Ortsgemeinde Mehring, den

.....
Ortsbürgermeister Helmut Reis

Anlagen:
Textfestsetzungen (in Planurkunde)
Planzeichnung
Umweltbericht