

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thörnich,

Teilgebiet „Wohnmobilstellplatz Im Weingarten“

**Begründung zum Städtebau**

**Textfestsetzungen und Hinweise**

**Planzeichnung**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE THÖRNICH  
54340 THÖRNICH

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

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

Stand 22.09.2004  
Projekt-Nr. 2003-61



Gehört zur Genehmigungs-  
verfügung 17. NOV. 2004

vom \_\_\_\_\_  
Az: ~~6-61-610-12/13~~-He 007  
Kreisverwaltung Trier-Saarburg

*Lamberti*  
Lamberti.

## 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
<b>Textfestsetzungen</b> .....	<b>9</b>

Anlagen: Planzeichnung  
Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG

## 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 Thomas Ludwig, Im Bungert 10, Thörnich zur Betreibung eines Wohnmobilstellplatzes in Verbindung mit Ihrem Betrieb vor. Des weiteren plant das Weingut in diesem Zusammenhang den Neubau einer Lagerhalle für Vollgut.

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

### 1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Thörnich hat in öffentlicher Sitzung am 28.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde beraten und es wurde beschlossen die Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen 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 vom 28.01.2004 im Anschluß an die Rastsitzung. Das Vorhaben wurde vorgestellt und diskutiert. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Am 17.02.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Die eingegangene Anregungen wurden am 21.04.2004 im Gemeinderat abgewogen und es wurde die Offenlage beschlossen. Sie fand vom 10.05 bis 11.06.2004 statt.

Am 22.09.2004 hat der Ortsgemeinderat die Anregungen aus der Offenlage abgewogen und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### 1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen des Weingutes Ludwig unmittelbar am Betriebshof. Es ist von der Straße „Im Weingarten“ erreichbar. Das Vorhaben liegt innerhalb der Ortslage von Thörnich und grenzt nicht an die freie Landschaft..

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

## 1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücke der Gem. Thörnich Flur 3, Nr. 95.

## 2) Planungsgrundlagen

### 2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als MI-Gebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Die Änderung der Nutzungsart ist im F-Plan parallel fortzuschreiben. Das entsprechende Verfahren wird von der VG zu zeit vorbereitet.

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

### 2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Keine direkte Betroffenheit, da das Vorhaben in der Ortslage ohne direkten Anschluß an die K86/L46 liegt. Der LSV Trier weist jedoch darauf hin, dass die Gemeinde 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 hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der jeweilige Straßenbaulastträger der klassifizierten Strassen von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzmaßnahmen freigestellt wird.

Hierzu hat die Gemeinde in der Abwägung festgestellt, dass das Vorhaben nicht an klassifizierte Strassen grenzt, sondern nur an Gemeindestraßen. Die angesprochenen Lärmauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Notwendigkeit zusätzlicher Lärmgutachten oder ähnlicher Nachweise ist zum Schutz der Wohnmobile ist daher zur Zeit nicht gegeben.

Wasserstraße Mosel:

Das Vorhaben liegt nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Mosel.

### 2.3 Kultur- und Sachgüter

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

### 3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

#### 3.1 Bestand

Die von der Ausweisung als Wohnmobilstellplatz betroffenen Flächen wurden bis 2002 als innerörtlicher Weinberg, so wie nördlich anschließend noch vorhanden, genutzt. Die Zufahrt zum Weingut 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.

Da bereits im gültigen Flächennutzungsplan das Gebiet als Baugebiet ausgewiesen ist, entstehen keine Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen.

Trotzdem sind gestalterische Anforderungen zur Einbindung in das Ortsbild zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung der Anlage und zum Ausgleich dargestellt.

#### 3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft, in dem die zulässige Versiegelung durch Hinweise in Text und mittels Planzeichen begrenzt wird. Damit wird auch den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser werden nicht erforderlich.

Die SGD Nord weist daraufhin, dass das Plangebiet bei extremen Hochwasserereignissen (HQ 200) eingestaut werden kann. Ggf. sind technische Maßnahmen (z. B. einstausichere Versorgungseinrichtungen) erforderlich.

#### 3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Ortsgemeinde abgestimmten Planung des Herrn Thomas Ludwig 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.

Im unmittelbar benachbarten Betriebshof besteht eine Anlage zur Abwasserentsorgung mit Zapfstelle für Trinkwasser. Sanitäre Einrichtungen auf dem Wohnmobilstellplatz werden daher nicht erforderlich. Vorgesehen sind lediglich Anschlussmöglichkeiten zur externen Stromversorgung der Fahrzeuge.

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

Zwecks späterer Errichtung einer Halle als Vollgutlager wird ein Dorfgebiet (MD) mit Baufenster im unmittelbaren Anschluß an die bestehenden Gebäude des Weingutes ausgewiesen.

### 3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt von der K86/L48 über vorhandene öffentliche Gemeindestraßen. Ein Ausbau dieser Gemeindestraßen ist nicht erforderlich. Es sind keine Anschlüsse zur freien Strecke der L48/K86 vorgesehen.

Die innere Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt über eine private Zufahrt, die auch als Brandgasse genutzt wird, von der Gemeindestraße „Im Weingarten“.

Die vorhandene Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Entsprechend der Anregung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft (ART) sind Abfälle an der Straße „Im Weingarten“ bereitzustellen.

Die Wohnmobilstellplätze werden privat über das Weingut mit Strom versorgt. Zusätzlicher Strombedarf wird im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn beim RWE gesondert beantragt.

Eine weiterer öffentlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

## 4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

Weil das Sondergebiet Wohnmobile ausschließlich der Nutzung von Wohnmobilen vorbehalten werden soll, wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Wohnmobile gem. § 1 (5) 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:  
-Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  
- Ein Informationspavillon in offener Bauweise

Für die zum Weingut gehörende, geplante Lagerhalle wird ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung der Umgebung festgesetzt, so dass sich das Vorhaben in die Örtlichkeit einfügt. Der geplanten Halle liegt eine vom Beratungsdienst der Landwirtschaftskammer optimierte Planung zu Grunde. Das Dorfgebiet (500 m<sup>2</sup>) ist nach Lage und Größe auf die beengten Verhältnisse abgestimmt. Die Größe des Baufensters (375m<sup>2</sup>) ist unmittelbar auf die Planung der Landwirtschaftskammer abgestimmt. Dahingegen sollte der Bereich des Wohnmobilstellplatzes, der im wesentlichen den Eindruck einer Grünfläche bildet, möglichst groß ausgewiesen werden. Weiterhin waren entsprechende, bepflanzte Grünflächen zur Einbindung in die Ortslage zu berücksichtigen. Aus städtebaulichen Gründen ist es daher erforderlich die GRZ entsprechend § 17(2) zu überschreiten und auf 0.8 statt 0.6 anzuheben. Die Halle wird über den bestehenden Hof angefahren zusätzliche Fahrwege sind daher nicht erforderlich.

Die Überschreitung wird auch durch die großzügig festgesetzte Durchgrünung und durch die Beschränkungen der Versiegelung im Wohnmobilbereich ausgeglichen. Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Dorfentwicklung die nicht zulässigen Nutzungen, die auch dem Charakter der umgebenden Bebauung widersprechen würden, ausgeschlossen (s. Textfestsetzungen A Nr. 1.5).

Sonstige städtebauliche Belange stehen der Überschreitung daher nicht entgegen.

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus § 1a (2) BauGB (**Umweltverträglichkeit**) werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und bepflanzte Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen, u.a. auch Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25, regeln auch die landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung um eine Mindestgestaltung des Ortsbildes sicher zu stellen.

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

**Ausgleich:** Im MD wird eine Versiegelung von rund 380 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hierfür werden werden ca. 420 m<sup>2</sup> bepflanzte Grünflächen ausgewiesen. Im Wohnmobilstellbereich wird eine Befestigung von 289 m<sup>2</sup> zugelassen. Der Anspruch mindert sich um 50% wegen der festgesetzten wasserdurchlässigen Bauweise. Für die verbleibende Beeinträchtigung des Bodenpotentials wird die Anpflanzung von großkronigen Bäumen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geringen Empfindlichkeiten und der Vorbelastungen des ursprünglichen Geländes (intensive Weinbergnutzung) ist die Planung insgesamt umweltverträglich und es werden keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

#### 4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

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

Entsprechend der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CampWochPIVO) vom 18. September 1984 ist eine Platzordnung aufzustellen, in der die täglichen Betriebszeiten und nächtlichen Ruhezeiten festzusetzen sind.

#### 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 Thörnich entstehen mit der Aufstellung keine Erschließungskosten.