

2023

Stadt Wittlich Bebauungsplan " W-86-00 WOHNMOBILSTELLPLATZ "



Begründung
Stand: Vorentwurf
Juni 2023



Bebauungsplan "W-86-00 Wohnmobilstellplatz" der Stadt Wittlich

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	6
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV	6
3.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985	7
3.3	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014	8
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	15
4.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.3	BAUGRENZE	16
4.4	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE	16
4.5	VERKEHRSFLÄCHEN	17
4.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG	17
4.7	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	17
4.8	HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG	17
5	BODENORDNUNG	19
6	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	19
6.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	19
6.2	LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU	19

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Wittlich beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „W-86-00 Wohnmobilstellplatz“.

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die konkrete Planungsabsicht von Wohnmobilstellplätzen in direkter Stadtnähe.

Mit der Schaffung von Wohnmobilstellplätzen soll den aktuellen Entwicklungen im Bereich Tourismus - und hier dem Trend zum Kurzzeit-Tourismus - Rechnung getragen werden. Auf diese

Weise erfolgt eine Erweiterung des Service- und Dienstleistungsangebotes der Stadt Wittlich für Gäste in Form von Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Ein wichtiger Grund ist der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB verankerte Belang der Wirtschaft. Mit dem Wohnmobilstellplatzangebot kann die Stadt ihr Dienstleistungsangebot im Bereich Tourismus für den „mobilen“ Kurzzeittourismus erweitern. Auf diese Weise kann ein Beitrag für die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie in gewisser Art und Weise eine aktive Wirtschaftsförderung vor Ort erfolgen, insbesondere für die ortsansässigen Gastronomie- und Freizeitbetriebe.

Weiterhin strebt sie die Berücksichtigung des Belanges von Freizeit und Erholung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB an. Den geänderten Ansprüchen der Bevölkerung an ihre Freizeitgestaltung kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Zudem entspricht die gemeindliche Planungsabsicht der raumordnerischen Vorgabe nach Lage in einem Erholungsraum. So soll in Gemeinden, die traditionell bereits in einem Schwerpunktgebiet des Tourismus liegen, durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung beeinflusst werden. Die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung sollen gesichert sowie die Strukturschwächen verringert werden.

Durch das Angebot einer attraktiven und gebündelten Stellplatzfläche für Wohnmobile sollen geordnete Verhältnisse geschaffen werden, sowie Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung der Stellplatzfläche für Wohnmobile auf einer Fläche, die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist, entsteht jedoch auch ein Konfliktpotenzial mit verschiedenen umweltrelevanten Belangen, die in der Planung zu berücksichtigen und zu lösen sind. So sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren entsprechend zu berücksichtigen.

2 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,66 ha und liegt im Nordwesten der Stadt in der Nähe zum Sportzentrum.

Folgende Grundstücke sind Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Gemarkung Wittlich, Flurstücke 268/13, 326/4 der Flur 26 und Flurstück 57 der Flur 45

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Plangebiet von den Flächen des Reit- und Fahrvereins Wittlich e.V. begrenzt. Im Osten grenzt die Straße und in der Folge die ehemalige Tennishalle an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild, Quelle: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>).

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Flurstücke 268/13, 326/4 der Flur 26 und Flurstück 57 der Flur 45 vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zufahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

Werbeanlagen oder Hinweisschilder sind nur direkt an der Zufahrt vorgesehen.

Nutzung

Die Planfläche wird bereits heute als Parkplatz/Wohnmobilstellplatz genutzt. Daher befinden sich auf der Fläche geschotterte Wege, welche von Nutzrasenflächen mit jungen Baumreihen voneinander getrennt sind. Östlich der Fläche grenzt die Straße „Zweibächenweg“ an, während nördlich und westlich Ackerflächen angrenzen. Nach Süden hin wird die Fläche durch ein Gebüsch mittlerer Standorte beschränkt. Diese Heckenstrukturen müssen im Falle einer Planumsetzung vollständig erhalten bleiben. Im direkten Eingriffsbereich befinden sich somit keine Gehölze oder sonstige höherwertige oder geschützten Biotope.

Ver- und Entsorgung

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgung für Wohnmobile vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur bedürfen im Rahmen der vertiefenden Planung einer Detaillierung.

Baurecht

Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich für den Teilbereich geändert.



Abbildung 2: Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag, WeSt-Stadtplaner GmbH 0323

3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV

Nachfolgend werden die zu beachtenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan LEP IV dargestellt:

Lage und Zuordnung im größeren Raum, überörtliche Beziehungen

Die Stadt Wittlich gehört zur Region Trier. In der zentralörtlichen Gliederung des Landes ist die Stadt wie folgt eingeordnet:

- Oberzentrum ist die Stadt Trier,
- Wittlich ist gewerblicher Entwicklungsort und Mittelzentrum für die zugeordneten Nahbereiche Wittlich, Verbandsgemeinde Wittlich-Land und ehem. Verbandsgemeinde Kröv-Bausendorf (für die Ortsgemeinden Bausendorf, Bengel, Diefenbach, Hontheim, Kinderbeuern und Willwerscheid. Insgesamt gehören zum Mittelzentrum 53 Ortsgemeinden.
- Die Stadt Wittlich ist im LEP IV als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt dargestellt.

Freizeit, Erholung und 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.

Das Mittelzentrum Wittlich trägt diesen Zielen und Grundsätzen Rechnung, indem sie durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes ihr Tourismusangebot weiter ergänzt.

3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER 1985

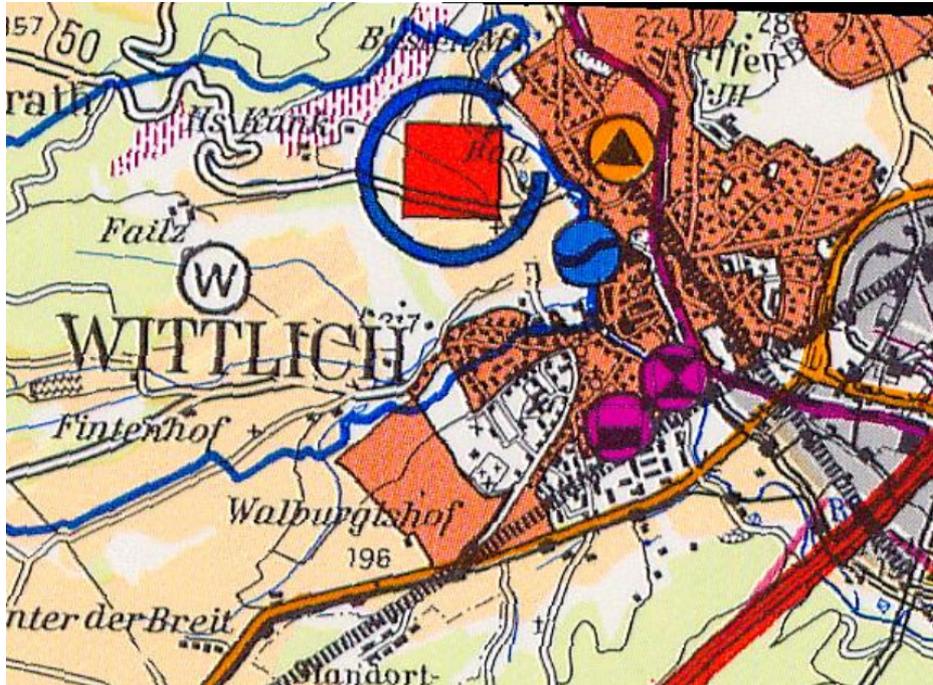


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte zum Regionalen Raumordnungsplan Trier 1985

Im Raumordnungsplan der Region Trier sind der Stadt Wittlich die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zugewiesen. Nach der Teilfortschreibung „gewerbliche Wirtschaft“ 1995 des ROP ist die Stadt Wittlich ein bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs

Im Folgenden werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans für den Bereich Fremdenverkehr, die den Wohnmobilstellplatz betreffen skizziert:

Ziele

Fremdenverkehr und Erholungswesen sind in ihrer räumlichen und sektoralen Struktur weiter so zu fördern, dass

- die Erholungsmöglichkeiten und Angebote der Freizeitgestaltung ausgebaut werden.
- die wirtschaftlichen Grundlagen der Gemeinden gestärkt werden.
- Natur und Landschaft in ihrer Leistungsfähigkeit, Vielfalt, Eigenart und Schönheit nicht beeinträchtigt werden.

Hierzu sollen die geeigneten Gebiete der Region erschlossen bzw. weiter ausgebaut werden. Dies sind vor allem die Schwerpunktbereiche der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Öffentliche Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen sind vorrangig in diesen Schwerpunktbereichen zu konzentrieren. Innerhalb der Schwerpunktbereiche ist zwischen einer landschafts- und ruheorientierten Erholung und einer stärker auf Sport und Spiel ausgerichteten Aktiverholung mit entsprechenden Infrastruktur-Einrichtungen zu unterscheiden (...), einschließlich des Beherbergungsangebotes (keine Großprojekte in Ruhezonen). Dabei kommt den als "auszubauende Erholungsgemeinden" (Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung- siehe Ka-

pitel 2.2.1 Regionalplan) ausgewiesenen "Entwicklungsorten" die Funktion der Versorgung mit fremdenverkehrlichen Dienstleistungen zu.

Als geeignete Maßnahmen kommen grundsätzlich in Betracht:

- qualitative bzw. auch in Teilräumen quantitative Verbesserungen des Beherbergungs- und des gastronomischen Angebotes
- Ausbau der fremdenverkehrsbezogenen Infrastruktur, insbesondere der Einrichtungen und Angebote zur Saisonverlängerung
- Berücksichtigung fremdenverkehrlicher Erfordernisse bei Maßnahmen der Ortsbildgestaltung
- Einbindung baulicher Maßnahmen in die örtliche Siedlungsstruktur
- Pflege und Ausbau der heimatkundlichen und lokalen kulturellen Werte

Begründung und Erläuterung:

Angesichts der abgeschwächten Entwicklung in der industriell-gewerblichen Produktion hat der Fremdenverkehr für die Beschäftigungslage in der Region Trier zunehmend an Bedeutung gewonnen. Es bedarf daher im Planungszeitraum der konsequenten Weiterentwicklung dieses Wirtschaftszweiges zur Stabilisierung des Arbeitsmarktes und der Einkommenssituation der hiesigen Haushalte. Besondere regional-planerische Bemühungen sind in erster Linie auf die Strukturierung der zu entwickelnden Fremdenverkehrsgebiete und das Aufzeigen spezieller Entwicklungsansätze geeigneter Gemeinden gerichtet mit dem Ziel, in den einzelnen Teilräumen den Fremdenverkehr auch in den Rand- und Verflechtungsbereichen der heutigen Zentren nachhaltig zu fördern.

In Ergänzung ihrer erstrangigen wirtschaftlichen Bedeutung sind im Rahmen der fremdenverkehrlichen Maßnahmen ebenso die Erholungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die der umliegenden Verdichtungsräume auszubauen. Bei der Planung entsprechender Einrichtungen sollen die Belange aller Gruppen der Gesellschaft ausreichend berücksichtigt werden; dies gilt vor allem für Familien, alte und behinderte Menschen sowie für Jugendliche und Kinder.

Aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Gegebenheiten bietet die Region Trier ein hervorragendes natürliches Eignungspotential und verfügt somit über die wesentlichen Voraussetzungen zum Ausbau von Erholungswesen und Fremdenverkehr.

Die Stadt Wittlich liegt zwar nicht in einem Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung, dennoch gilt es der straken Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung zu tragen, damit auch diese Form der Gäste eine Anlaufstation in der Stadt finden. Die damit verbundene wirtschaftliche Stärkung der Stadt wurde bereits thematisiert.

3.3 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER ENTWURF 2014

Über die Vorgaben des derzeit rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplans Trier aus dem Jahr 1985 wird auch der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans aus dem Jahr 2014 herangezogen, dessen Zielfestlegungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung darstellen. Zielfestlegungen für Erholung und Tourismus betreffen im Entwurf nur großflächige Freizeiteinrichtungen, weswegen die hier vorgesehene Planung nicht von Zielfestlegungen betroffen ist.

Lt. Entwurf 2014 des Regionalen Raumordnungsplans, der sich in Aufstellung befindet und somit zu berücksichtigen ist, hat die Stadt Wittlich die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/Erholung sowie Landwirtschaft.

Zielvorstellungen im Plangebiet

Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung

Vorranggebiet Grundwasserschutz

Z 108 Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung.

G 109 Zur Sicherung und Entwicklung intakter Grundwasserkörper sollen bei allen räumlichen Planungen und Raumnutzungen die zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie erarbeiteten Bewirtschaftungspläne mit den für die Grundwasserkörper festgelegten Bewirtschaftungszielen und Maßnahmenprogrammen berücksichtigt werden.

G 110 Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Wasserversorgung werden in der Region Trier **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** festgelegt.

Z 111 Die für eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Trinkwasserversorgung unverzichtbaren regionalbedeutsamen Grundwasservorkommen und Trinkwassertalsperren werden als Vorranggebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Innerhalb dieser Vorranggebiete hat die Sicherung der Grundwasservorkommen Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie der Grundwasserneubildung führen und die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können.

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wird seitens der Stadt für verschiedene Brunnen derzeit die Festlegung eines Wasserschutzgebietes angestrebt. Das Plangebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone IIIA.

Die weitere Schutzzone (Schutzzone III A und III B) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

In der Weiteren Schutzzone (Schutzzone III A) sind insbesondere u.a. verboten:

- Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone

- Verwenden von Materialien beim Bau von Verkehrsanlagen, die den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an ihre Schadlosigkeit nicht genügen (Näheres regeln die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“)
- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern sie nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung)

Diese Vorgaben sind bei der Umsetzung des Wohnmobilstellplatzes zu beachten.

Die vorliegende Planung steht diesem Grundsatz nicht entgegen, da die Umsetzung des Wohnmobilstellplatzes mit einer nur geringen Versiegelung realisiert werden kann.

Für den Bebauungsplan sind folgende Hinweise zum Grundwasserschutz zu beachten:

- Herausleiten des Abwassers aus dem derzeit nicht festgesetzten WSG über dichte Rohrleitungen (Prüfung der Leitungen),
- Niederschlagwasserbeseitigung nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen, d.h. i.d.R. Rückhaltung und Versickerung über die belebte Bodenzone vor Ableitung
- Verletzung der Deckschichten nur auf das unabdingbare Maß,
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach den Vorgaben der AwSV,
- Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind deshalb alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen. Auf tiefgründige Abgrabungen kann bei der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes verzichtet werden.

Es sind alle anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen einzuhalten.

Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrs- oder Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen vorzusehen. Das Plangebiet liegt, wie bereits dargestellt, innerhalb eines Wasserschutzgebietes – Zone III A (Entwurf). Eine verbindliche Rechtsverordnung besteht nicht mehr, dennoch sind folgende allgemeine Auflagen zu beachten:

- Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden-Anlagen oder Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen sind nicht zu empfehlen.
- Die Errichtung von Erdwärmekollektoren-Anlagen bedürfen einer Genehmigung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) ist zu beachten.

Unter Beachtung der genannten Hinweise und Vorgaben ist die Errichtung und der Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes im Plangebiet möglich, ohne die Ziele und Grundsätze des Grundwasserschutzes zu gefährden.

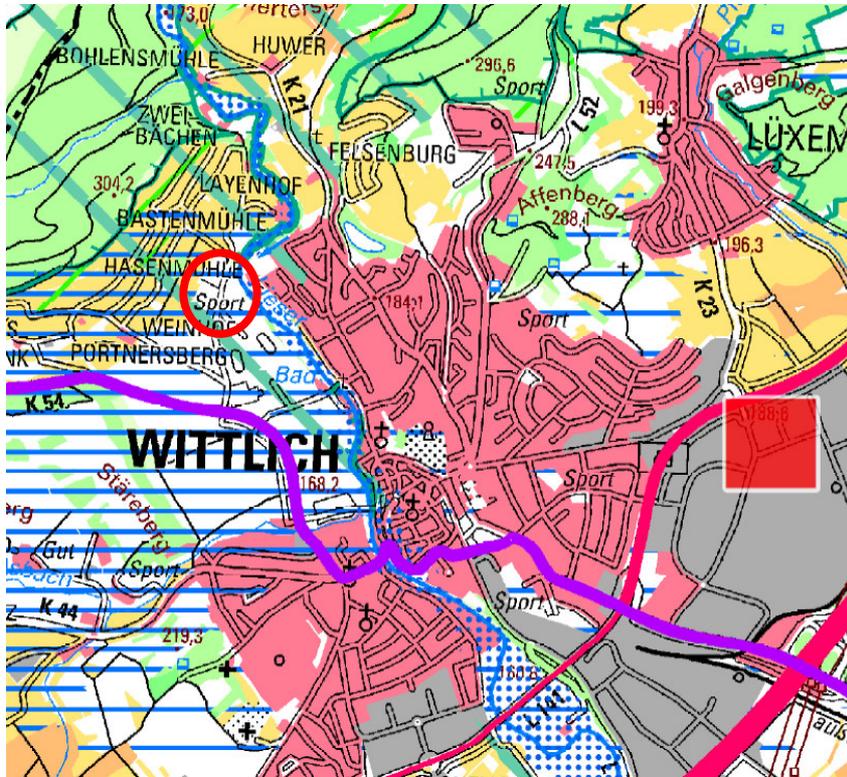


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROPLNEU (Plangebiet rot umrandet)

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als **Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus** festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Diese stellen die in der Region Trier bedeutsamen Landschaftsräume für Erholung und Tourismus dar. In diesen Räumen soll als Grundlage des Tourismus die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft gesichert und entwickelt werden.

Bei allen Nutzungsansprüchen in den Vorbehaltsgebieten soll darauf hingewirkt werden, dass die Eignung der Erholungs- und Erlebnisräume für eine landschaftsbezogene Erholung erhalten bleibt.

Der Wohnmobilstellplatz wird auf der derzeit extensiv genutzten Freifläche ohne Veränderung des Bodenniveaus errichtet. Lediglich im Bereich der Zufahrt und der Sanitärgebäude wird ein Teilstück befestigt werden. Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes stellt in der Regel keine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung dar.

Es wird besonderer Wert auf eine mit der Erholungsfunktion und dem Tourismus abgestimmten Planung gelegt. So sieht der Bebauungsplan vor, dass die vorhandene Vegetation im Umfeld des Platzes fast vollständig erhalten und ergänzt wird. Durch die Lage – der geplante Platz ist aufgrund der vorhanden Bepflanzung im Süden kaum einsehbar – ist die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild möglich. Der Bebauungsplan setzt Erhaltungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen fest, so dass von keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen ist.

Der Wohnmobilstellplatz bietet ein weiteres Angebot für die Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt Wittlich und der Region.

Er trägt auch zur Sicherung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten bei, da er ein Publikum anspricht, welches derzeit in der Stadt Wittlich noch kein entsprechendes Angebot vorfindet.

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan von Wittlich stellt das Plangebiet derzeit teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Sport dar. Die neue Zweckbestimmung ist mit Sondergebiet Wohnmobilstellplatz angegeben.

Für die Harmonisierung der Planungen wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im parallellaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan eine entsprechende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ darstellen.

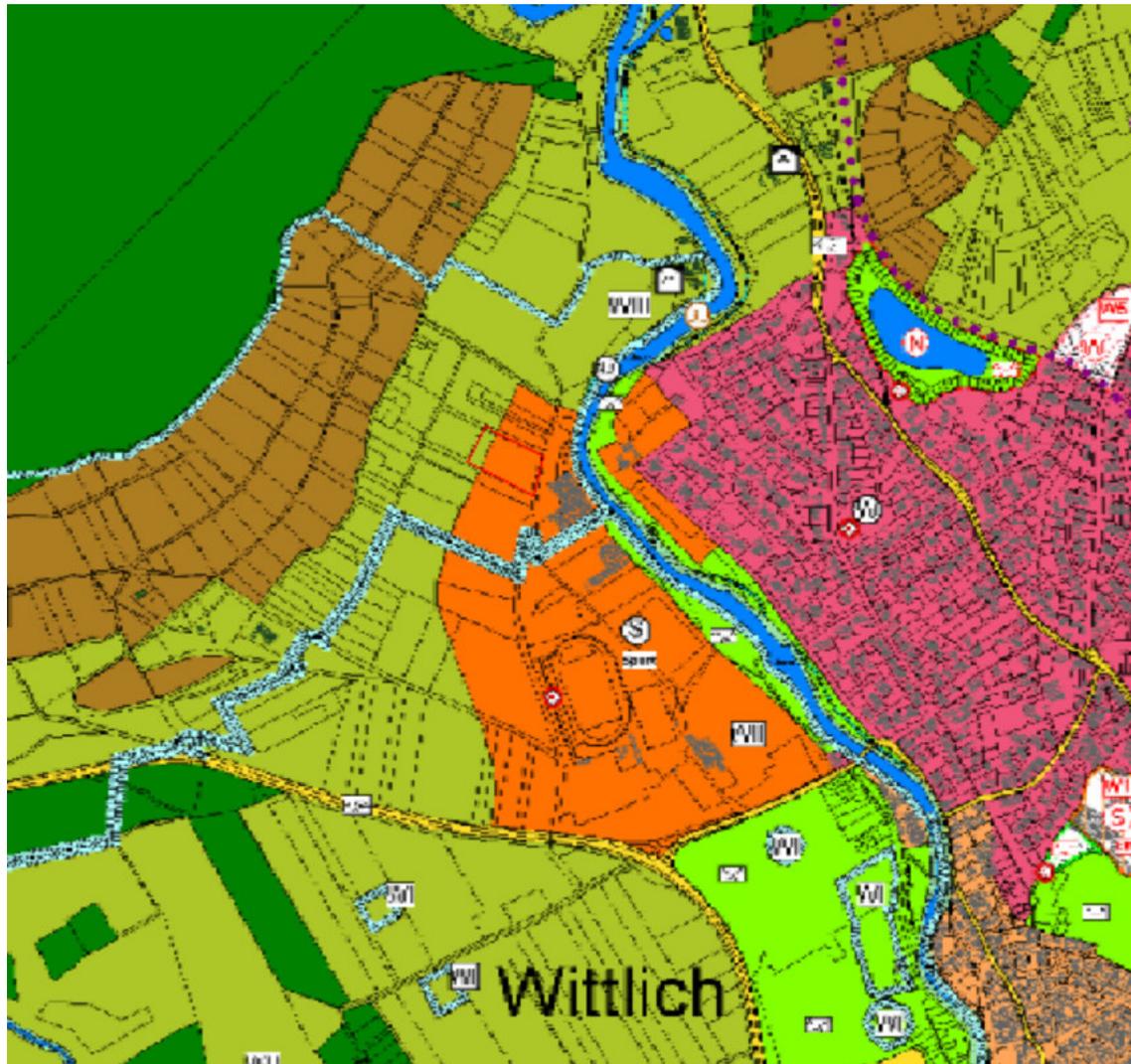


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Wittlich, Quelle Stadt Wittlich (Geltungsbereich schemenhaft rot umrandet)

Die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittlich zur Ausweisung von Sonderbauflächen, wurde im Vorfeld der Planung beantragt. Das Ergebnis der Stellungnahme liegt mit Datum vom 26. Januar 2023 vor.

„Zusammenfassung und Ergebnis:

Als Ergebnis dieser landesplanerischen Stellungnahme wird festgestellt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes zum derzeitigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Lt. Stellungnahme der Planungsgemeinschaft wird der Stadt Wittlich im in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsplan (ROPneu) die besondere Funktion Freizeit / Erholung zuerkannt. Aus diesem Grunde soll im Rahmen des weiteren Verfahrens besonderer Wert auf die Anpassung der Planung an das vorhandene Ortsbild und auf die Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Weiterhin liegt das Vorhaben in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Daher sind die regionalplanerischen Vorgaben zur Sicherung von Wasservorkommen gem. Kap. 5.5.3 ROPakt zu beachten und die Planung ist mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft abzustimmen.

Ich weise darauf hin, dass die Ziele des Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) den Stand eines sonstigen Erfordernisses der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) erreicht hat. Dessen Zielfestlegungen sind somit gem. § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der weiteren Bauleitplanung bei Ermessens- und Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Fachplanerische Belange:

Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzliche Bedenken, weist aber ebenfalls auf die Einbindung der Planfläche in die freie Landschaft hin.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hegt keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung; macht seine Zustimmung jedoch von der Einhaltung bestimmter Auflagen abhängig (siehe unter Ziffer 5 der Stellungnahme) und weist auf die Errichtung der notwendigen Infrastruktur zur Schmutzwasserbeseitigung hin.

Der Landesbetrieb Mobilität stellt die Erforderlichkeit einer straßenbehördlichen Genehmigung fest und bittet um weitere Verfahrensbeteiligung.

Gegen die weiteren Planungen bestehen somit nur dann keine Bedenken, wenn die unter Nr. 5 mitgeteilten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und Dienststellen, insbes. der Planungsgemeinschaft Region Trier (PLG), der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), des Landesbetriebs Mobilität (LBM) und der Regionalstelle Wasserwirtschaft beachtet bzw. berücksichtigt und umgesetzt werden.

Konsequenzen für die Bauleitplanung:

Auf § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird ausdrücklich verwiesen. Darüber hinaus unterliegen die zu berücksichtigenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dem Regime der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. In diesem Zusammenhang sind neben den LEP IV-Grundsätzen insbesondere auch die von der Planungsgemeinschaft Region Trier insgesamt genannten, zu berücksichtigenden regionalplanerischen Belange zu nennen.

Die relevanten fachplanerischen Gesichtspunkte (s. o.) fließen ebenfalls über § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in die Bauleitplanung ein.

In der folgenden Bauleitplanung der Stadt Wittlich ist im Flächennutzungsplan eine „Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Darüber hinaus ist in der Bebauungsplanung ein entsprechendes Sondergebiet nach der BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen. Die Planungen können im sogen. „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgen. In den weiteren Planungen sind gem. § 1a BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden und i. V. mit § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Soll der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141) der Genehmigung. Zuständige Genehmigungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. mit der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 Seite 22) ist die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.

Diese landesplanerische Stellungnahme erfolgt mit Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde und gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft der Region Trier (PLG). Die Zustimmung erging am 26.01.2023. Das Benehmen der PLG wurde ebenfalls am 26.01.2023 hergestellt.“¹

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem festgesetzten Sondergebiet die Unterbringung eines Wohnmobilstellplatzes zulässig.

Der Wohnmobilstellplatz soll ausschließlich der Nutzung von Flächen für die temporäre Unterbringung von Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile dienen. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte (Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen u.ä.) ist unzulässig.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterscheidet sich damit grundsätzlich von einem Campingplatz im herkömmlichen Sinn. Im vorliegenden Fall kann der Reisemobil-Stellplatz hinsichtlich seiner Gestaltung und Ausstattung als ein völlig normaler „Parkplatz“ eingestuft werden, auf dem durch entsprechende Beschilderung bzw. Aushang das Übernachten in Wohnmobilen für ein oder mehrere Nächte gestattet ist.

Damit die o.a. Besonderheit des Wohnmobilstellplatzes und somit die wesentlichen Unterschiede zu einem „klassischen“ Campingplatz deutlich zum Ausdruck gebracht werden, ist ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt worden. In Ergänzung zu der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ tritt ein Zulässigkeitskatalog. Hier werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten konkret benannt.

Zweckbestimmung und Zulässigkeitskatalog stellen die wesentlichen Unterscheidungsmerkmale des Wohnmobilstellplatzes gegenüber einem „klassischen“ Campingplatz“ heraus.

Zulässig sind neben Sanitärgebäuden auch Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

¹ Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittlich zur Ausweisung von Sonderbauflächen, – Änderung des Flächennutzungsplans von Sonderbauflächen „Sport“ in Sondergebietsfläche „Wohnmobilstellplatz“, – Antrag vom 08.11.2022, 26.01.2023

Mit den getroffenen Vorgaben wird eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben geschaffen und die künftige Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen bestimmt. Einer Zweckentfremdung bzw. „Kippen“ der Gebietsstruktur kann somit vorgebeugt werden.

Hinsichtlich dem Störgrad und der Schutzbedürftigkeit sind Dauer- und Reiscampingplatzgebiete einem Dorf- und Mischgebiet gleichzusetzen (OVG Lüneburg, Urteil vom 15.4.1993 - 7 K 3383/92 - ND MBL 1994, 115; VkB I in Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, § 10 Randnummer 45).

Durch die Lage im Außenbereich ist eine Verträglichkeit des Plangebietes mit der Umgebungsbebauung gegeben.

Darüber hinaus sieht die Konzeption gemeinschaftliche Einrichtungen wie Trinkwasserzapfstellen, Stromsäulen etc., die dem Platz dienen vor.

Der Wohnmobilstellplatz wird temporär von Wohnmobilen genutzt. Von einer unzumutbaren Belästigung der Gäste durch Verkehrslärm und Gewerbelärm wird nicht ausgegangen, da der Bereich keine hohe Verkehrsbelastung aufweist und durch die angrenzende Grünstrukturen geschützt ist. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobile nur wenige Tage am Standort verbleiben.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes durch die Festsetzung einer Grundfläche geregelt. Hierdurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Versiegelung der Flächen auf das erforderliche Maß Rechnung getragen werden. Dabei soll die geplante innere Erschließung in Form einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Die Stellplätze nur mit versickerungsfähige Materialien befestigt werden. Eine Vollversiegelung ist nur im Bereich der Sanitäreinrichtungen, der Nebenanlagen, wie Entsorgungsstation und barrierefreier Plätze geplant.

4.3 BAUGRENZE

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes und sollen verhindern, dass allgemein zulässige bauliche Anlagen die Anordnung von Stellplätzen oder anderen Einrichtungen wie Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigen.

4.4 MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE / WERBEANLAGE

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen und Werbeanlagen werden mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen und den Charakter des Wohnmobilstellplatzes, der grundsätzlich in gebäudefreier Ausführung geplant ist, zu wahren.

Deshalb ist im Plangebiet festgesetzt, dass das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (173,90 m, siehe Planeinschrieb) bis Oberkante Attika bzw. Werbeanlage 177,40 m ü. NN nicht überschreiten darf.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass aus Gründen des Klimaschutzes Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen sind.

Darüber hinaus wird empfohlen regenerativer Energien zu nutzen.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Flurstücke 268/13, 326/4 der Flur 26 und Flurstück 57 der Flur 45 vorhanden. Die Konzeption sieht eine Zufahrt zum Wohnmobilstellplatzbereich vor.

4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PFLANZBINDUNG

Im Sondergebiet sind verschiedene Grünstrukturen vorhanden, die zum einen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie aus ökologischer Sicht erhaltenswert sind und für das Plangebiet prägende Wirkung haben.

Die festgesetzte Grünfläche in Kombination mit den Anpflanzungsflächen und die Erhaltung von Bäumen dienen einer naturgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes und sorgen für Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Sie dienen auch der Berücksichtigung von landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belangen, die somit im Plankonzept berücksichtigt werden.

4.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Folgende aus naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden für das Plangebiet vorgeschlagen und vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert:

Kompensationsmaßnahmen

- Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen
- Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese
- Maßnahme 2 (K2): Anpflanzung von Bäumen

Hinweise

- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Schutz des Oberbodens
- Schutz zu erhaltender Pflanzenbestände
- Grenzabstände für Pflanzen sind einzuhalten
- Herstellung von Pflanzungen
- Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange
- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

4.8 HINWEISE ZUR VER- UND ENTSORGUNG

Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasser) stehen im Plangebiet zurzeit noch nicht zur Verfügung.

Bei der Standortwahl von dezentralen Abwasserentsorgungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass die Ausläufer Grauwasser- und Fäkalientanks bei verschiedenen Modellen an den unterschiedlichen Stellen der Fahrzeuge zu finden sind. Aus diesem Grund sollte bei der Errichtung einer zentralen Abwasserentsorgung für Wohnmobile eine entsprechende Rangierfläche vor dieser vorhanden sein.

Zentrale Servicestationen oder überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung sind ebenfalls eine geeignete Lösung. Die unmittelbare Umgebung ist so auszustatten, dass eine leichte Reinigung möglich ist (von Unkraut freizuhalten ist).

Wasserentnahmestellen sind in räumlicher Trennung zur Abwasserentsorgung zu installieren. Diese sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

Für Reiseabfälle muss eine Entsorgung gemäß den vor Ort geltenden Bestimmungen sichergestellt sein. Mit einer entsprechenden Beschilderung sind auf die Ver- und Entsorgungsstationen hinzuweisen. Die Inbetriebnahme ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die im Anhang der Begründung angeführten Hinweise sind zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Löschwassergrundversorgung:

Die Löschwassergrundversorgung soll durch einen Löschtank erfolgen.

Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiete

Der Vorhabenbereich zur Errichtung und zum Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes (WoMo WIL) in der Stadt Wittlich liegt räumlich im vorgesehenen Wasserschutzgebiet, WSG 100 Stareberg-Seiberich, amtl. Nr. 405110163.

Auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens wurde am 27.10.2022 die fachtechnische Abgrenzung des neuen WSG 100 unter Beteiligung der Fachdienststellen (LGB, Wasserwirtschaft) und der TÖB durchgeführt. Somit liegen die räumlichen Schutzzonengrenzen eindeutig fest.

Der Vorhabenort liegt in der Gemarkung Wittlich, Flur 45, Flurstück 37 (tlw.) und befindet sich innerhalb der nunmehr abgegrenzten Schutzzone III B (weitere Schutzzone). Nach dem technischen Regel-Arbeitsblatt, DVGW W 101 vom März 2021, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser, geht von dem Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen nach der Tabelle 1, Nr. 8.8 in der Schutzzone III B lediglich eine geringe Gefährdung für das Grund- und Trinkwasser aus.

Die Zustimmung zur Errichtung und Betrieb des WoMo Stellplatz Wittlich ist aus Sicht des betroffenen Wasserschutzgebietes an folgende Auflagen gebunden:

- der Eingriff in den Untergrund im WSG für die Herstellung einer ebenen Stellplatzfläche und somit in das Deckschichtenregime ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken (Bodenauftrag geht vor Abtrag!),
- der Einbau von Recyclingmaterial (Bauschutt, Fräsgut von bituminösen Decken etc.) ist verboten,
- Betankungen der abgestellten Wohnmobile sind verboten,
- Reparaturen, Instandsetzungsarbeiten oder das Waschen der Wohnmobile ist verboten,
- die Entsorgung der anfallenden Abwässer innerhalb der Wohnmobile (Toilettenspülung, Dusche, etc.) muss ordnungsgemäß erfolgen und bedarf der weiteren Klärung, ebenso die Konkretisierung der geplanten zusätzlichen Infrastruktur wie Strom- und Wasseranschlüsse oder eines Sanitärgebäudes
- für die Bautätigkeit selbst ist der Baustein 3300 „Bauen im WSG“ zu beachten.

5 BODENORDNUNG

Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Wittlich. Eine Bodenordnung ist entbehrlich.

6 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

6.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Weimarer Allee 1, 54290 Trier Tel: 0651 9774-0 Fax: 0651 9774-222 zu melden.

6.2 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter http://www.igb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html und <http://www.gb-rlp.de/fhangstabilitaetskarte.html> zu finden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der "W-86-00 Wohnmobilstellplatz" - der Stadt Wittlich, den

Wittlich, den

Stadt Wittlich

im Auftrag

(Hans Hansen)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Wittlich durch
Ulmen, Juni 2023