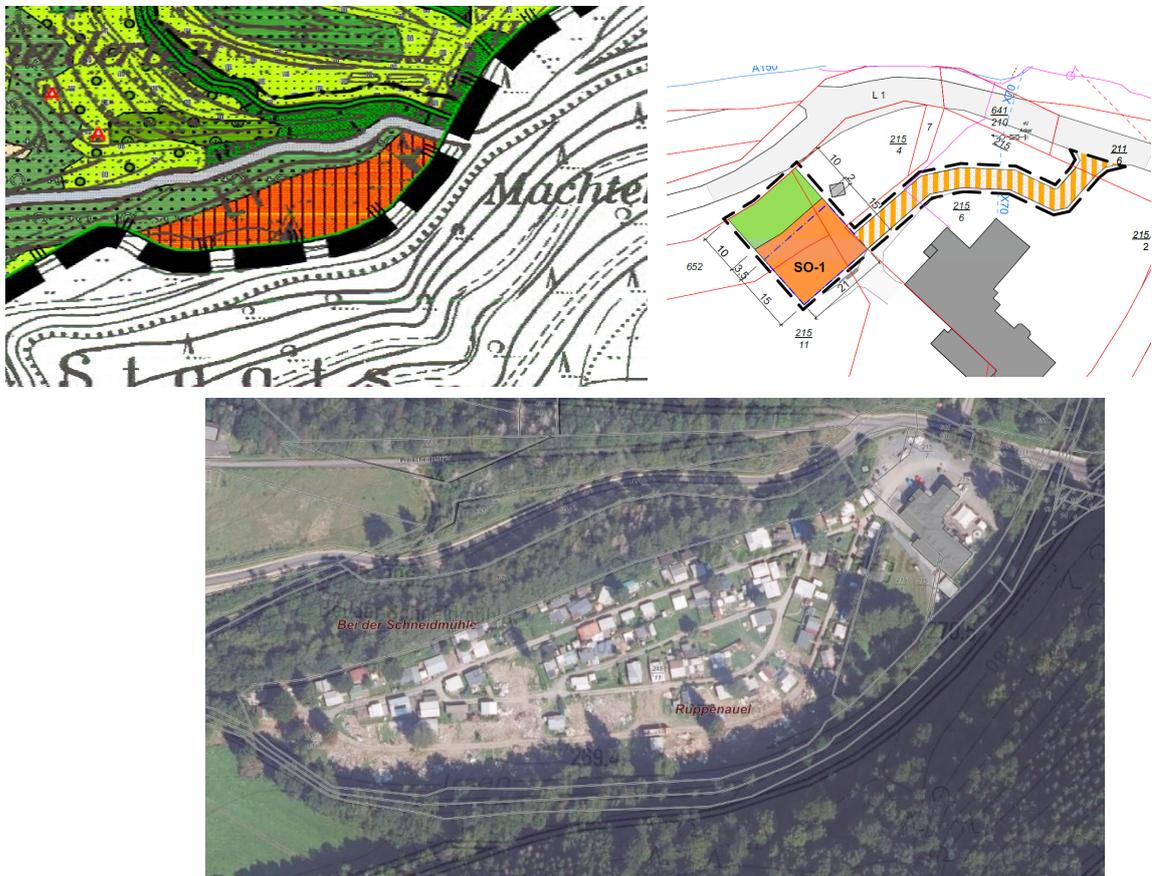


Bauleitplanverfahren in der Ortsgemeinde Preischaid Bebauungsplan Sondergebiet „Machtemesmühle“



Begründung

Architekturbüro

Sabine Strunk

Stalbach 4

54619 Lichtenborn

Fassung zur Beteiligung nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand August 2023

Inhaltsangabe

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung	Seite 3
1.2 Anlass der Planung	Seite 4
1.3 Gebietsabgrenzung	Seite 4

2. Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen	Seite 5
-----------------------------	---------

3. Konzeption

3.1 Städtebauliche Aspekte	Seite 6
3.2 Textfestsetzungen	Seite 6
3.3 Erschließung	Seite 7
3.4 Ver- und Entsorgung	Seite 7
3.5 Besitzverhältnisse, Umlegung, Kosten	Seite 8

4. Bilanzierung

4.1 Flächenbilanz	Seite 9
-------------------	---------

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Der Campingplatz „Machtemesmühle“ erstreckt sich mit den beiden Standorten Machtemesmühle und Schwabert über 2 Gemarkungsflächen (Preischeid und Daleiden). Das zu überplanende Gelände befindet sich auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Preischeid und liegt im Tal der Irsen. Zum Campingplatz dazu gehören ein Hotel und ein Restaurant in den Gebäuden der ehemaligen Lohmühle.

Insgesamt stehen auf dem Campingplatzgelände 420 Stellplätze für Wohnmobile und Zelte sowie 4 Ferienwohnungen zur Verfügung. Die beiden Standorte liegen ca. 700m voneinander entfernt.

Das Gelände des Campingplatzes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 62.200m². Das gesamte Campingplatzgelände wurde in durch die Hochwasserereignisse in den Jahren 2020 und 2021 zu 80% zerstört.



Abb. 1 Luftbild mit Lage der beiden Standorte
(© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15)

Der geplante Standort des neuen Betriebsgebäudes befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Preischeid, Flur 2, Flurstücke 215/11, 652, 215/4 und 215/6. Zur Abgrenzung gegenüber der Landesstraße L1 verbleibt eine private Grünfläche. Der Geltungsbereich umfasst neben dieser privaten Grünfläche und dem eigentlichen Baufenster für die geplante Neubebauung noch die innere Erschließung / Zuwegung auf die L1.

1.2 Anlass der Planung

Nachdem sowohl das dem Campingplatz Machtemesmühle wie auch das dem Campingplatzes Schwabert zugehörige Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung durch das Hochwasser vom 14. / 15.07.2021 zerstört worden ist, soll mit Hilfe des Bebauungsplans ein neues Betriebsgebäude an anderer, höher gelegener Stelle neu errichtet werden.

Im neu zu errichtenden Gebäude sollen eine Betreiberwohnung, eine Toilettenanlage für den Campingplatz sowie eine Ferienwohnung und Büroräume für das angrenzende Hotel untergebracht werden. Von dem Neubau aus sollen dann die beiden Campingplätze Machtemesmühle und Schwabert sowie das Hotel und die Ferienwohnungen verwaltet werden.

Der Standort liegt im Außenbereich, das Vorhaben ist nicht gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert und auch nicht als „Sonstiges Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig, da erfahrungsgemäß öffentliche Belange (Naturschutz usw.) beeinträchtigt werden. Zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Standortsicherung des Campingplatzes Machtemesmühle
- Schaffung von Wohnraum für den Betriebsleiter

Der Ortsgemeinderat Preischeid hat in seiner Sitzung am 16. August 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Machtemesmühle“ gem. § 2 BauGB einschließlich eines integrierten Umweltberichts beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.12.2022 aufgefordert worden.

In der Sitzung vom 24. Februar hat die Ortsgemeinde Preischeid über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung und der TÖB-Beteiligung beraten und abgewogen, den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.3 Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Preischeid, Flur 2, Nr. 215/4, 215/6, 215/11, 652 und 211/6 teilweise.



Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmaßstäblich
(© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15)

Um den Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der L1 einhalten zu können, wurde der ursprüngliche Geltungsbereich um 10m in Richtung Südwesten verschoben. Damit umfasst der Geltungsbereich ca. 938 m². Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein bis zum Boden hin verkleideter Wohnwagen wie auch ein überdachter Anbau mit Lattengerüst. Diese vorhandenen baulichen Anlagen werden entfernt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen Regionaler Raumordnungsplan

Detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungen sind im Fachbeitrag Naturschutz / Umweltbericht ab Seite 5 ff zu finden.

Flächennutzungsplan

Es ist vorgesehen, die Bauflächen als Sondergebiet auszuweisen, da sich der Standort des geplanten Gebäudes auf dem Campingplatzgelände befindet. Zum anderen ist die Fläche im FN-Plan als Sondergebiet „Campingplatz“ dargestellt.

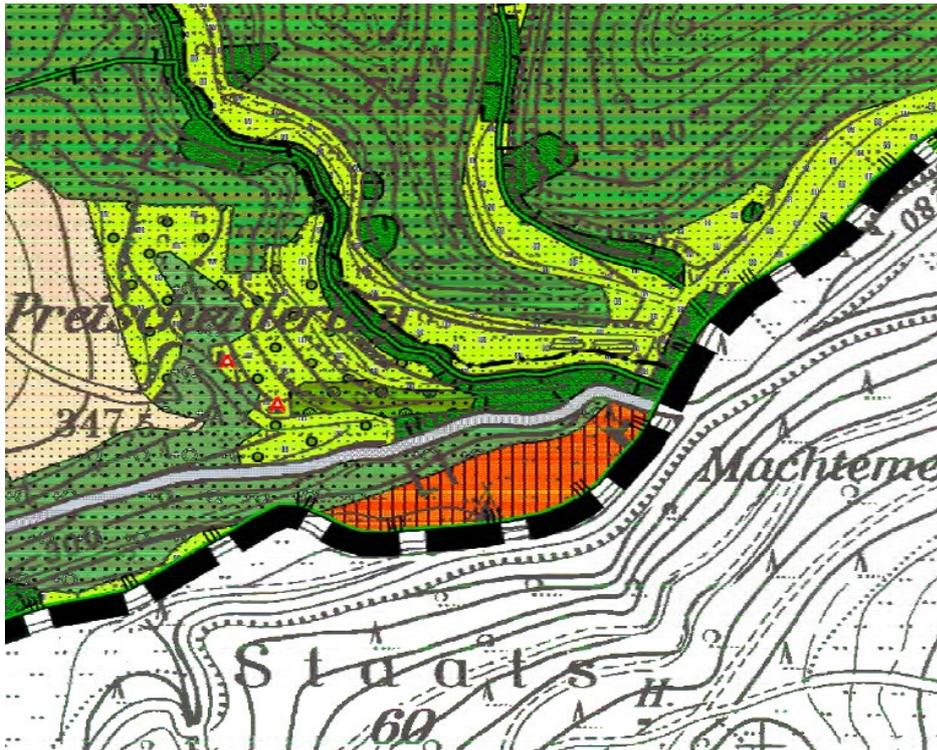


Abb 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VGV Arzfeld
Teilbereich Preischeid, Sondergebiet Campingplatz

Im FNP ist der Planungsbereich als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesen, sodass eine Änderung des FNP durch die Planung nicht erforderlich ist.

3. Konzeption

3.1 Städtebauliche Aspekte

Das Campingplatzgelände verteilt sich auf 2 Standorte. Unmittelbar gegenüber des Hotelgebäudes am Eingang zum Campingplatz „Machtemesmühle“ wird eine Baufläche zur Errichtung des zerstörten Verwaltungs- und Bürogebäudes ausgewiesen. Das Gebäude ist so leicht zugänglich und über die vorhandene Zufahrt erreichbar. Durch die Lage unterhalb der Trasse der östlich gelegenen L1 tritt das Gebäude erst bei der Zufahrt zum Campingplatz in Erscheinung.



Abb. 5 Blick von Nordosten auf das Plangebiet mit angrenzendem Hotelgebäude

Städtebaulich vertretbare Alternativen für die Ausweisung der Bauflächen bestehen nicht, da zum einen das Verwaltungsgebäude gut erreichbar am Eingang zum Campingplatzgelände angeordnet werden soll und andererseits auf einen vor Überschwemmung und Hochwasser gesicherten Standort zurückgegriffen werden soll.

3.2 Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen umfassen lediglich Vorgaben zur Art der Nutzung der Fläche und zur Höhenentwicklung der Gebäude. Auf bauordnungsrechtliche Regelungen wurde verzichtet, da innerhalb des angegebenen Baufensters lediglich ein einzelnes Gebäude errichtet werden wird.

3.3 Erschließung

Es ist keine innere Erschließung erforderlich, da das gesamte Plangebiet direkt an die Straßenparzelle der Landesstraße 1 anschließt.



Abb. 4 Blick von der L1 auf das tiefer gelegene Plangebiet

3.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ableitung der häuslichen Schmutzabwässer ist ein Anschluss an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigungs- und Sammeleinrichtung herzustellen.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird entsprechend dem Vorschlag der VGV Werke (Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom 14.12.202) die bestehende Einleitung in die „Irsen“ genutzt und der Nachweis erbracht, dass die maximale Abflussmenge von 20l/s nicht überschritten wird.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird die vorgeschlagene Variante der Einleitung in die „Irsen“ gewählt. Dabei wird auf den bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid vom 08.07.2016 verwiesen: erlaubte Abflussmenge max. 20l/s

Nachweis der anfallenden Abflussmenge

1. Bemessungswassermenge

Bemessungsregen $r_{15(n=1)} = 108,9 \text{ l/(s*ha)}$ (Kostras DWD 2010R)

2. Flächenermittlung durch örtliches Aufmaß

Siehe Darstellung Plankarte

3. Abflussmengenermittlung

	Fläche	Abflussbeiwert*	Regenspende	
Dachflächen Bestand	0,077	1,0	108,9	8,39
Dachflächen neues Flachdach, begrünt	0,0275	0,3	108,9	0,898
Unbefestigte Hofflächen	0,086	0,3	108,9	2,81
Befestigte Hofflächen Bestand	0,107	0,6	108,9	6,99
Befestigte Hofflächen Neu	0,0125	0,6	108,9	0,817
				19,91 l/s

* Ermittlung der Abflußbeiwerte nach DWA-M 153

Die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs werden an das auf dem Campingplatz vorhandene Versorgungssystem für Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikation angeschlossen.

Eine gesonderte Anfahrt zur Müllentsorgung wird aufgrund der Ausweisung der Sondergebietsfläche nicht erforderlich, die Entsorgung findet im Rahmen der bisherigen Touren statt.

3.5 Besitzverhältnisse, Umlegung, Kosten

Das Plangebiet befindet sich in Besitz des Campingplatzbetreibers. Sämtliche anfallenden Kosten für Planung, Umsetzung, Ausgleich werden vom privaten Investor übernommen, so dass für die Ortsgemeinde Preischeid keine finanzielle Belastung entsteht.

4. Bilanzierung

4.1 Flächenbilanz

Flächenausweisungen / Flächenbilanz

Flächendarstellung		
Bauflächen Sondergebiet		360 m ²
davon versiegelbar	275m ²	
Private Grünfläche		220 m ²
Private Zufahrt		358 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes		insg. 938 m ²

Stalbach, im Juli 2023

