

Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung

gemäß § 18 Landesplanungsgesetz

zur Ausweisung von Sondergebietes im Bereich „Untere Mühle“ in der Ortsgemeinde Seffern mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplatz“

Lage des Plangebietes südwestlich der Ortslage Seffern auf Flurstück 1 der Flur 5, Gemarkung Seffern

Beschreibung des Vorhabens Bauleitplanung zur Umnutzung der alten Mühle zu Ferienwohnungen sowie zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes

Antragsteller Firma Camperhof
verteten duch: Anton Zaitsev
An der Greit 3, 41748 Viersen

Stand der Planunterlagen Mai 2025

Bearbeitung Plan-Lenz GmbH,
54616 Winterspelt



Rosemarie Bitzigeio
Johannes Bitzigeio
Freie Architekten

Inhalt

1	Planungsanlass	3
1.1	Ausgangssituation	3
1.2	Planungsvorhaben	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
3	Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage	7
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	7
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier 85/95 (RROP 85/95)	7
3.1.3	Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier 2024 (RROPneu Entwurf/2024)	8
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	11
3.3	Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	12
3.4	Lage des Plangebietes an der Nims / Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Planung	13
4	Naturschutzfachliche Bewertung	15
5	Geplante Ausweisungen im Bebauungsplan	17
6	Zusammenfassung	17

1 Planungsanlass

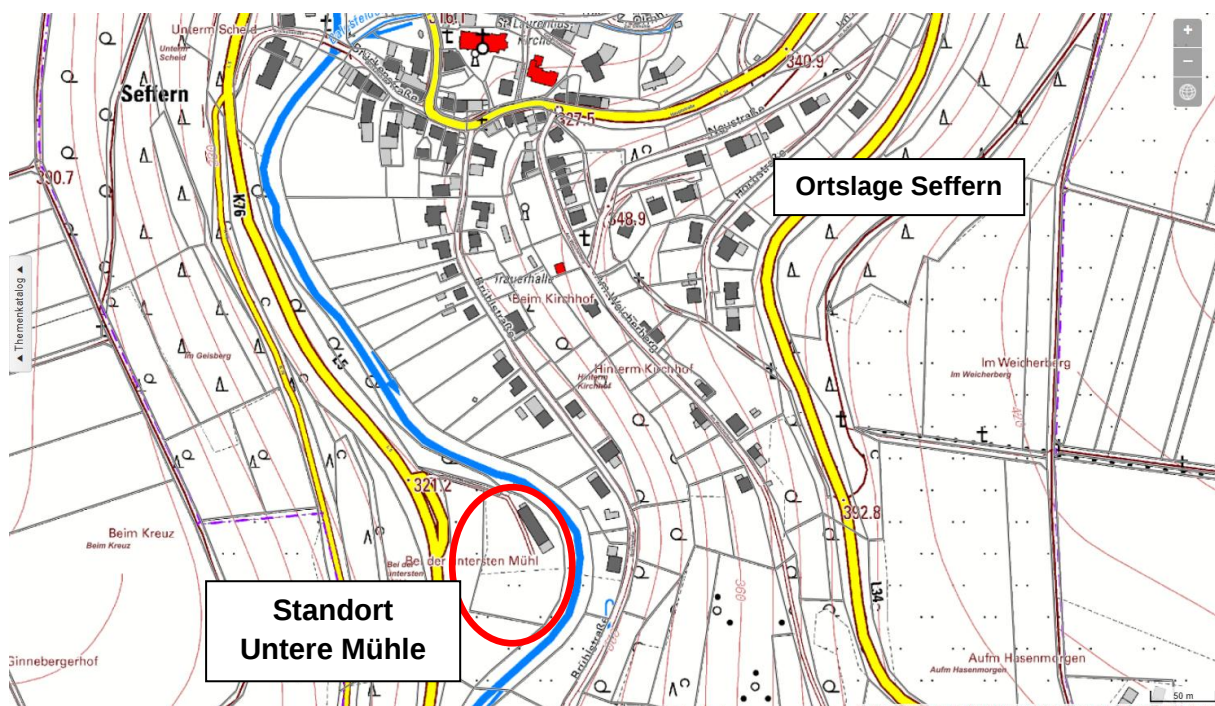
Südlich der Ortslage Seffern liegt die alte „Untere Mühle“. Der Mühlenbetrieb wurde schon vor Jahren eingestellt, seitdem wird die Mühle und auch die Nebengebäude zu Wohnzwecken genutzt. Der Gebäudekomplex soll durch die neuen Eigentümer insgesamt saniert werden und künftig als Ferienwohnungen genutzt werden (keine Dauerwohnnutzung). Zusätzlich möchten die Investoren auf dem Grundstück einen Wohnmobilstellplatz mit max. 25 Stellplätzen anbieten.

Die Ortsgemeinde Seffern unterstützt das Gesamtvorhaben und insbesondere die Anlage des Wohnmobilstellplatzes, der bereits im Maßnahmenkatalog des Dorfentwicklungskonzeptes von 2019 als Ziel für die touristische Entwicklung Sefferns definiert wurde.

Für die baurechtliche Sicherung der oben beschriebenen Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen und zur Anlage eines Wohnmobilstellplatzes ist eine Teiländerung des geltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den Bereich der Ortsgemeinde Seffern sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes als Sondergebiet erforderlich.

1.1 Ausgangssituation

Die Untere Mühle in Seffern wurde um 1800 errichtet und zum ersten Mal 1922 erweitert, ein weiteres Mal dann im Jahr 1977. Die Untere Mühle steht nicht unter Denkmalschutz, heute ist von der ehemaligen Mühlennutzung kaum noch etwas zu sehen. Die Untere Mühle liegt südwestlich der Ortslage Seffern auf Flurstück 1 der Flur 5, Gemarkung Seffern, und ist über die Landesstraße L5 erschlossen. Das Grundstück hat keine verkehrliche Anbindung an den Ort Seffern.



Auszug aus der topografischen Karte mit Lage des Plangebietes „Untere Mühle“



Blick von Norden auf den Gebäudekomplex und Freiflächen im Bereich „Untere Mühle“

1.2 Planungsvorhaben

Die Konzeption der Firma „Camperhof“ sieht die Nutzung der vorhandenen Gebäude als Ferienwohnungen für größere Gruppen vor sowie die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes auf den Freiflächen.

Es sollen künftig keine neuen Gebäude errichtet werden, vielmehr sollen die vorhandenen Gebäude saniert und insgesamt zu Ferienwohnungen umgebaut werden. Dabei sollen die Bestandsgebäude eifeltypisch im Sinne der Dorferneuerung saniert werden.

Im Gebäudekomplex bestehen heute vier Wohnungen, die teilweise vermietet sind, teilweise aber auch leer stehen und insgesamt umgebaut und saniert werden müssen. Die Investoren möchten die vorhandenen Garagen ebenfalls zu Ferienwohnungen umbauen. Insgesamt ist keine Dauerwohnnutzung bzw. eigene Wohnnutzung durch die Eigentümer geplant.

Der geplante Wohnmobilstellplatz soll für max. 25 Stellplätze ausgebaut werden, wobei hier eine max. Verweildauer von 3 Tagen / Übernachtungen vorgesehen ist. Zu jedem Standplatz gehören jeweils Stromanschluss, ein W-LAN-Hotspot, Beleuchtung, eine Station für Frischwasser und Abwasser sowie ein Müllplatz (Mülltrennungssystem). Zwischen den Standplätzen sollen jeweils Grünflächen angelegt werden.

Zusätzlich soll ein Gemeinschaftsraum, ein Grillplatz, ein Kinderspielplatz und ein Kräutergarten eingerichtet werden. Neben Informations- und Wandertafeln sollen regionale Produkte angeboten werden (z.B. in Automaten).

Die Gesamtkonzeption sieht eine naturnahe Integration der Anlagen am Standort in Seffern vor. Die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt direkt von der Landesstraße L 5 aus, es wird ausschließlich die bestehende Zufahrt der Unteren Mühle genutzt.



Darstellung der geplanten Konzeption für den Wohnmobilstellplatz

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Untere Mühle liegt südlich der Ortslage Seffern, sie ist direkt von der Landesstraße L5 verkehrsmäßig erschlossen, zum Ort Seffern gibt es nur eine fußläufige Verbindung über eine Fußgängerbrücke. Das Hauptgebäude der „Unteren Mühle“ steht schon seit mehr als 1200 Jahren und zählt zu den ältesten Gebäuden von Seffern.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1 der Flur 5, Gemarkung Seffern mit einer Größe von 5.888 m².

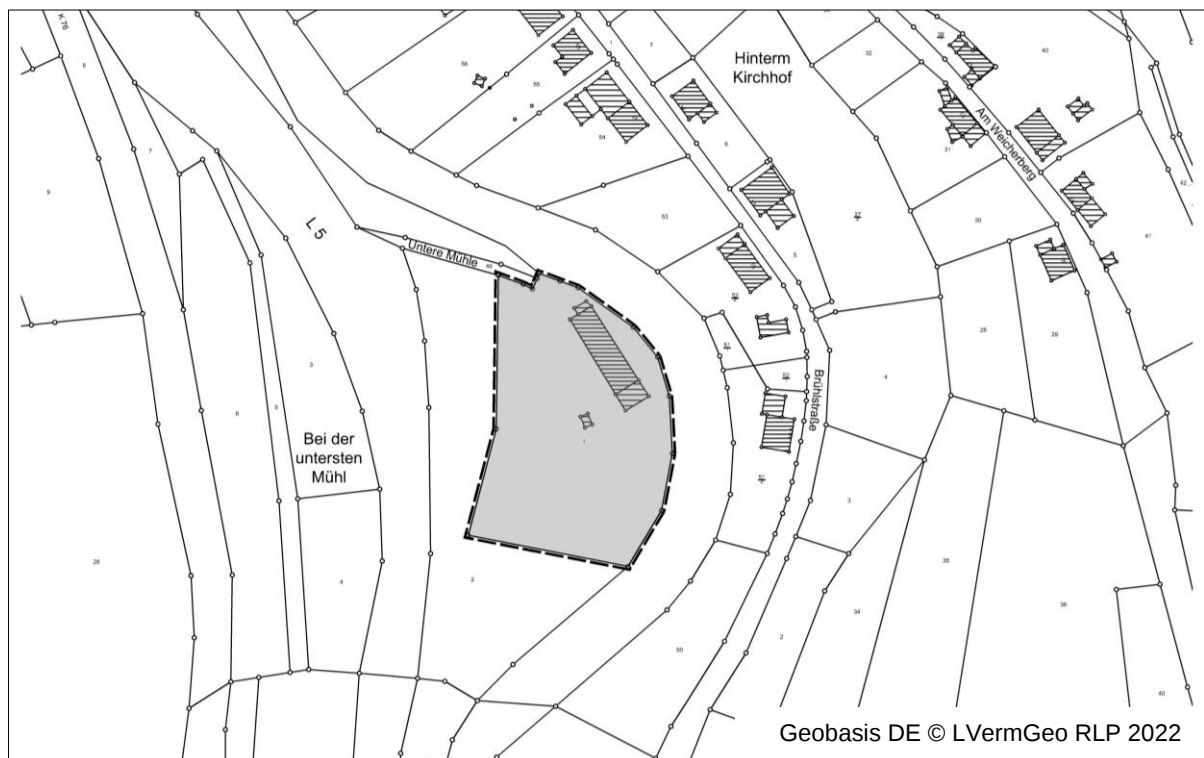
Das Grundstück wird im Norden und Osten von der Nims (Flurstück 47, Flur 5) umflossen, im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, die teilweise auch mit großen Bäumen bestanden sind.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 312 – 315 m ü. NN, die Bestandsgebäude liegen auf etwa 313 m ü. NN. Die Freiflächen des Grundstücks werden heute als Grünland / Wiesenfläche genutzt. Am Ost- und Südrand wird das Flurstück durch große Fichten begrenzt.

Die besondere Lage im Tal der Nims, die Grundstücksgröße und auch die besondere Anbindung an die L5 (keine Verkehrsbelastung für das Dorf) stellen einen idealen Standort für eine touristische Nutzung dar.



Auszug aus dem Luftbild mit der Lage des Plangebietes „Untere Mühle“



Abgrenzung des Plangebietes „Untere Mühle“ südwestlich der Ortslage Seffern

3 Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesentwicklung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Hochwasserschutz

Gemäß LEP IV liegt das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz. Diese Bereiche werden durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert (Z 109). In Überschwemmungsgebieten soll eine „standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur angestrebt“ und „das Konzept der naturnahen Gewässerentwicklung“ weiterverfolgt werden (G 110).

Niederschlagswasser ist, wo immer möglich, vor Ort zurückzuhalten und zu versickern (Z 111).

In der Erläuterung zum Ziel Z 109 und Grundsatz G 110 heißt es:

„(...) Es ist staatliche, kommunale und private Aufgabe, für einen dauerhaften Schutz der Menschen in potenziellen Überschwemmungsgebieten notwendige Maßnahmen planerisch vorzubereiten und umzusetzen. (...) Die Vermeidung oder Rücknahme von Versiegelungen sowie die Anpassung der Nutzungen an die jeweiligen standörtlichen Anforderungen an einen verbesserten Wasserrückhalt in der Fläche sind Bestandteile der Hochwasservorsorge. (...)

Und zum Ziel 111:

„Für die Niederschlagsversickerung sind entsprechende Flächen insbesondere im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung vorzuhalten“ (...).

Berücksichtigung in der Planung:

Die vorgesehene Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Planung wird unter Kapitel 3.4 (Lage des Plangebietes an der Nims / Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes) erläutert.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan der Region Trier 85/95 (RROP 85/95)

Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier von 1985/1995 sind der Gemeinde Seffern keine besonderen Gemeindefunktionen zugewiesen. Die Fläche des Plangebietes ist hierin nicht gesondert definiert.

Gemäß RROP 85/95, Kapitel 3.5.8.3 setzt eine Ausweisung von Camping- und Zeltplätzen die Genehmigung durch die Bauleitplanung (Bebauungsplan) voraus.

Berücksichtigung in der Planung:

Im Plangebiet soll neben der Nutzung der Bestandsgebäude als Ferienwohnungen auch die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes ermöglicht werden. Die Anlage soll für max. 25 Standplätze ausgelegt werden. Im Konzept zum Wohnmobilstellplatz ist eine max. Standdauer / Übernachtungsdauer von 3 Nächten vorgesehen.

Zur baurechtlichen Sicherung des Vorhabens wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt wird.

3.1.3 Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier 2024 (RROPneu Entwurf/2024)

Im Entwurf des RROPneu von 2024 sind der Gemeinde weiterhin keine besonderen Gemeindefunktionen zugewiesen. Die Entwicklung hinsichtlich der Funktionen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft sowie Freizeit / Erholung sollen sich in Seffern nur im Rahmen der Eigenentwicklung bewegen.

Auf den Flächen im Bereich „Untere Mühle“ sind gemäß RROPneu Entwurf/2024 folgende Belange betroffen, die bei der Überplanung besonders zu berücksichtigen sind:

Hochwasserschutz (vgl. Kapitel II.3.1.5)

Der östliche Teil des Plangebietes innerhalb eines „Vorranggebietes Hochwasserschutz“ sowie der westliche Teil innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz“.

Die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und sichert die im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ausgewiesenen landesweit bedeutsamen Bereiche des Hochwasserschutzes (siehe oben).

In den Vorranggebieten ist gemäß dem Ziel 118

„dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang vor allen konkurrierenden Nutzungsansprüchen einzuräumen, d. h. alle Planungen und Maßnahmen, die zu einer Erhöhung des Schadensrisikos, zur Behinderung des Abflusses oder zur Verringerung des Retentionspotenzials führen, sind i.d.R. unzulässig. Die Zulässigkeit von Planungen und Vorhaben in den Vorranggebieten für den Hochwasserschutz ist nach den Vorgaben der §§ 78 und 78 a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der entsprechenden Regelungen des Landeswassergesetzes (LWG) zu beurteilen.“

In den Vorbehaltsgebieten besteht nach Angaben der Hochwassergefahrenkarten noch eine geringe Gefährdung bzw. Restgefährdung für Hochwasser. Auch hier ist gemäß dem Grundsatz G 119 den Belangen des Hochwasserschutzes bei allen Planungen besondere Bedeutung beizumessen.

Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Planung:

Die vorgesehene Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Planung wird unter Kapitel 3.4 (Lage des Plangebietes an der Nims / Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes) erläutert.

Grundwasserschutz (vgl. Kapitel II.3.1.4)

Für die südliche Plangebietshälfte ist im RROPneu Entwurf/2024 ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ (G 112) ausgewiesen. Gemäß Grundsatz G 112 dienen die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz der langfristigen und dauerhaften Sicherung der Trinkwasserverfügbarkeit. In den ausgewiesenen Gebieten sind Wasserreserven vorhanden, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können.

Im Grundsatz G 112 heißt es:

„Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.“

In den Erläuterungen zu den Grundsätzen G 112 und G 113 wird auf das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser sowohl aus ökologischen als auch ökonomischen Gesichtspunkten hingewiesen. Alle Möglichkeiten zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und Erhöhung der Brauchwassernutzung sollen ausgeschöpft werden.

Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes in der Planung:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen im Plangebiet alle Möglichkeiten zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs sowie zur Erhöhung der Brauchwassernutzung ausgeschöpft werden sollen.

Zusätzlich ist die Thematik „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan zu erläutern.

Biotopverbund (vgl. Kapitel II.3.1.3)

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines „landesweiten Biotopverbundes“ mit einem Flächenanteil von ca. 2.000 m². Der westliche Bereich des Plangebietes ist im RROPneu Entwurf/2024 zudem als „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ (G 104-107) dargestellt. Gemäß G 104 sollen hier die gebietsspezifischen fachlichen Ziele für den Arten- und Biotopschutz gesichert und entwickelt werden. Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Funktionen oder Nutzungen ist hier dem Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems besonderes Gewicht zu geben.

In der Erläuterung zu den Grundsätzen G 105 bis G 107 heißt es:

„(...) Bauleitplanung und Fachplanungen sollen die überörtlichen Erfordernisse zum Aufbau eines regionalen Verbundsystems berücksichtigen und zur Reduzierung vorhandener Beeinträchtigungen sowie zur Entwicklung des regionalen Biotopverbundes beitragen. (...) Die kommunalen und fachplanerischen Ausgleichserfordernisse [sollen] im Funktionsraum des regionalen Biotopverbundes und hier insbesondere in den Bereichen des regionalen Ökoflächenpools gebündelt und umgesetzt werden. (...)“

Berücksichtigung der Belange des Biotopverbundes in der Bebauungsplanung:

Auf Ebene der Bebauungsplanung werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Detaillierte Aussagen zu Arten und Lebensräumen sowie zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

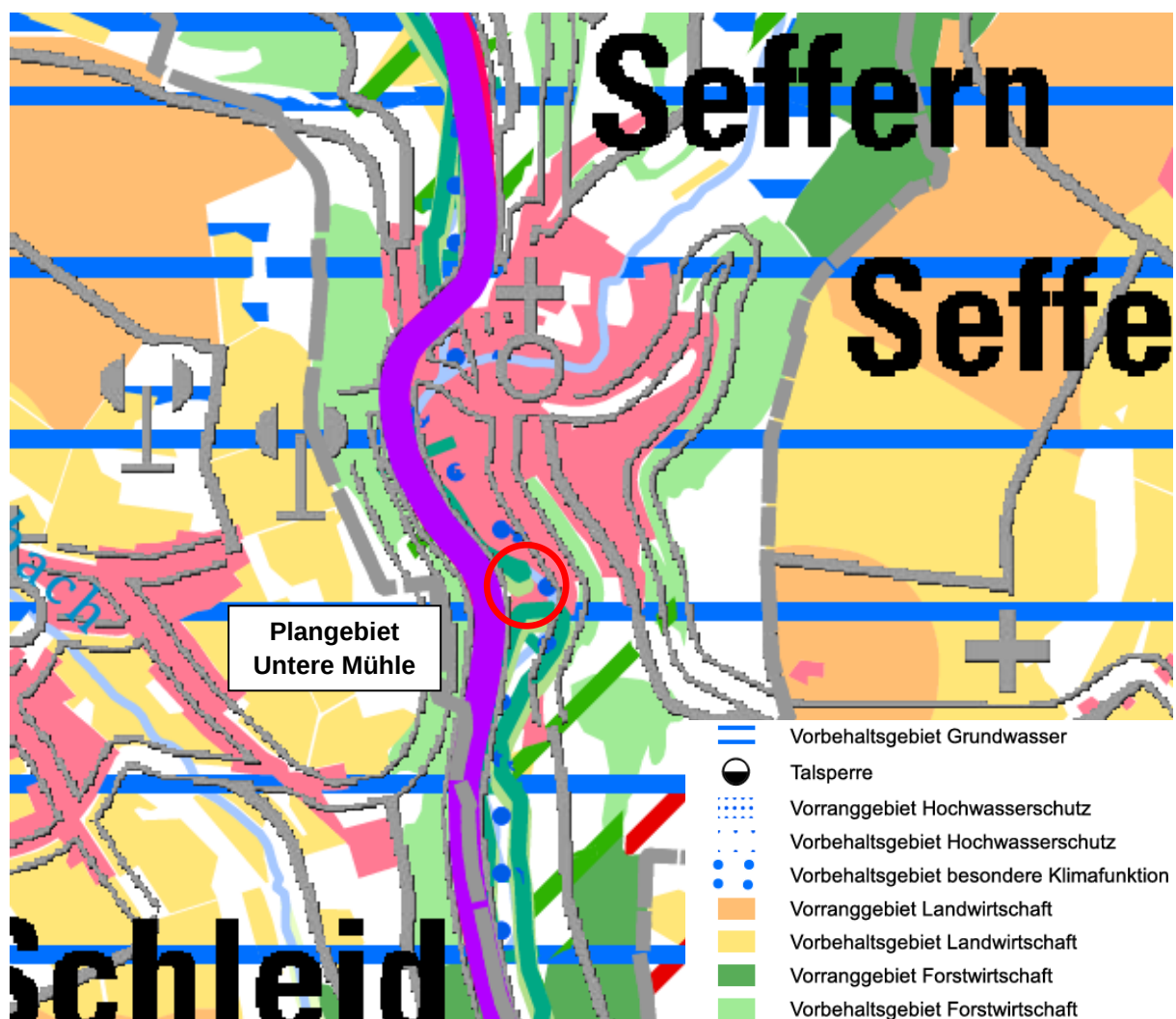
Forstwirtschaft (vgl. Kapitel II.3.2.2)

Der nördliche Randbereich liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft“ (G 154). Gemäß dem Grundsatz G 154 im RROPneu Entwurf/2024 ist hier

„bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Walsdes mit all seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. (...)“

Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft in der Planung:

Von der Planung im Bereich „Untere Mühle“ ist kein Waldbereich betroffen. Im Plangebiet stehen im nördlichen Randbereich nur einzelne Bäume / Sträucher, die für die Belange der Forstwirtschaft nicht relevant sind.



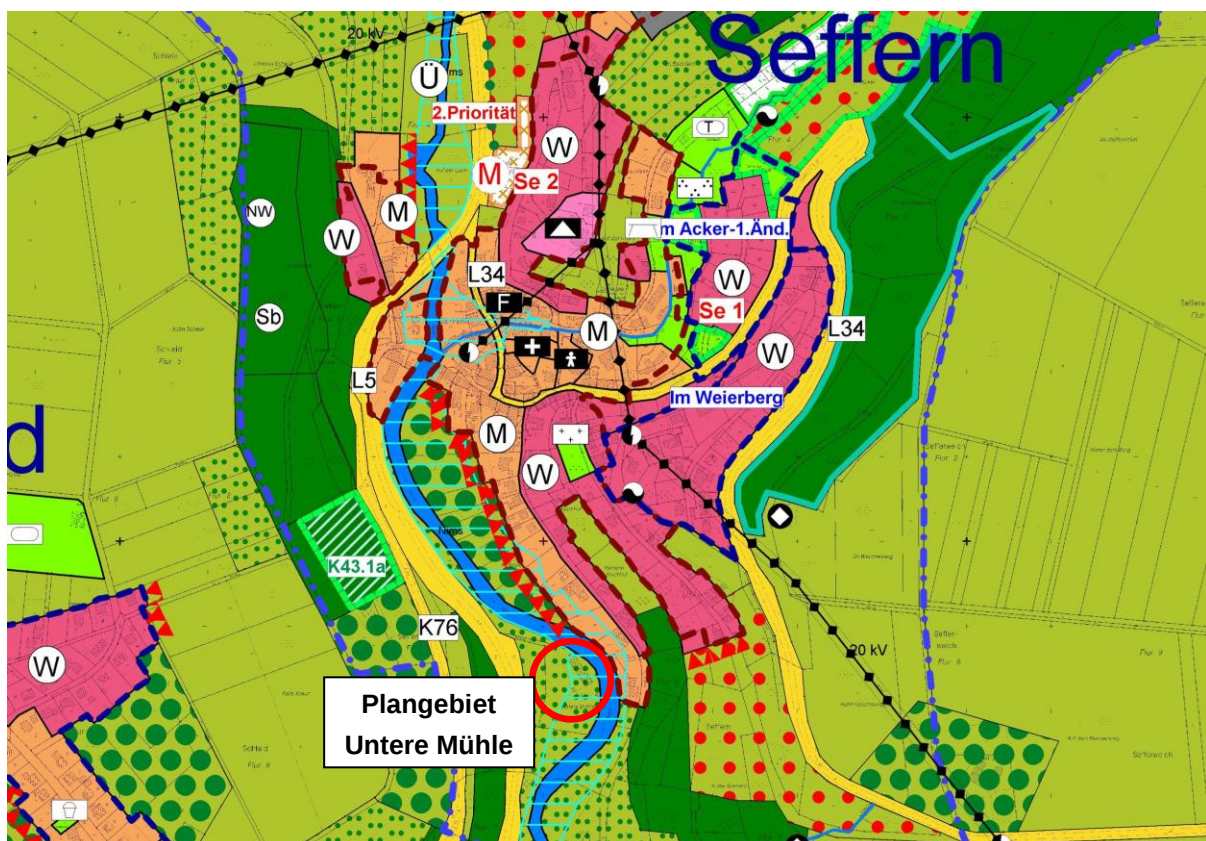
Auszug aus dem Entwurf des Reg. Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROP 2024/E)
mit ungefährender Lage des Plangebietes „Untere Mühle“ südwestlich der Ortslage Seffern

Mit der beabsichtigten Überplanung des Standortes soll lediglich das Flurstück 1, der Flur 5, Gemarkung Seffern, als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplatz“ definiert werden, um hier die vorhandenen und künftig geplanten baulichen Anlagen baurechtlich zu sichern. Für alle weiteren Flächen rund um das Plangebiet wird die bisherige Grünlandnutzung beibehalten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in der späteren Bauleitplanung und insbesondere in der Bebauungsplanung berücksichtigt und die betroffenen Belange zu berücksichtigen.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den Bereich der Ortslage Seffern aus dem Jahr 2006 (Teilfortschreibung) sind die Flächen im Bereich „Untere Mühle“ als landespflegerische Flächen – Dauergrünland dargestellt. Die Flächen entlang der Nims am Ostrand des Plangebietes sind außerdem als Überschwemmungsgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe für den Bereich der Ortslage Seffern, 2006 mit Darstellung der ungefähren Lage des Plangebietes

Für die beabsichtigte Überplanung und baurechtliche Sicherung der Unteren Mühle werden eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. In der Bauleitplanung soll das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen werden.

Das Mühlengebäude selbst wird saniert und zu Ferienwohnungen umgebaut, die Wohnmobilstellplatzanlage liegt von der Nims aus gesehen „vor“ der Mühle.

Bei der Bebauungsplanung sollen insbesondere der Hochwasserschutz und naturschutzrechtliche Maßnahmen als Ausgleich für die neue Anlage berücksichtigt werden. Die zu berücksichtigenden Belange werden im Kapitel 4 (Naturschutzfachliche Bewertung) dargestellt.

Die Überplanung des Standortes ist mit den Zielen der Flächennutzungsplanung vereinbar.

3.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur sind insgesamt als gering einzustufen. Der bauliche Bestand der Unteren Mühle, der heute zu Wohnzwecken genutzt wird, soll im Bestand baurechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll die künftige bauliche Entwicklung (Sanierung und Ausbau des Mühlengebäudes zu Ferienwohnungen) sowie die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes (mit Gemeinschafts- und Sanitärräumen im Mühlengebäude) berücksichtigt und insgesamt städtebaulich geordnet werden.

Es wird kein separater, neuer Standort geschaffen, der weitere Flächen im Außenbereich Sefferns in Anspruch nehmen würde. Für die Siedlungsstruktur ergibt sich somit keine Änderung, die weitere Siedlungsentwicklung der Ortslage Seffern wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Auch auf die Infrastruktur hat die Planung keine wesentlichen Auswirkungen. Die Erschließung des Plangebietes bzw. die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasserbeseitigung) ist bereits vorhanden, die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird weiterhin auf den betriebseigenen Flächen erfolgen. Die verkehrstechnische Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt wie bisher über eine eigene Anbindung (asphaltierter Weg) direkt von der Landesstraße L 5, zur Ortslage Seffern gibt es nur einen Fußweg bzw. eine Fußgängerbrücke über die Nims.

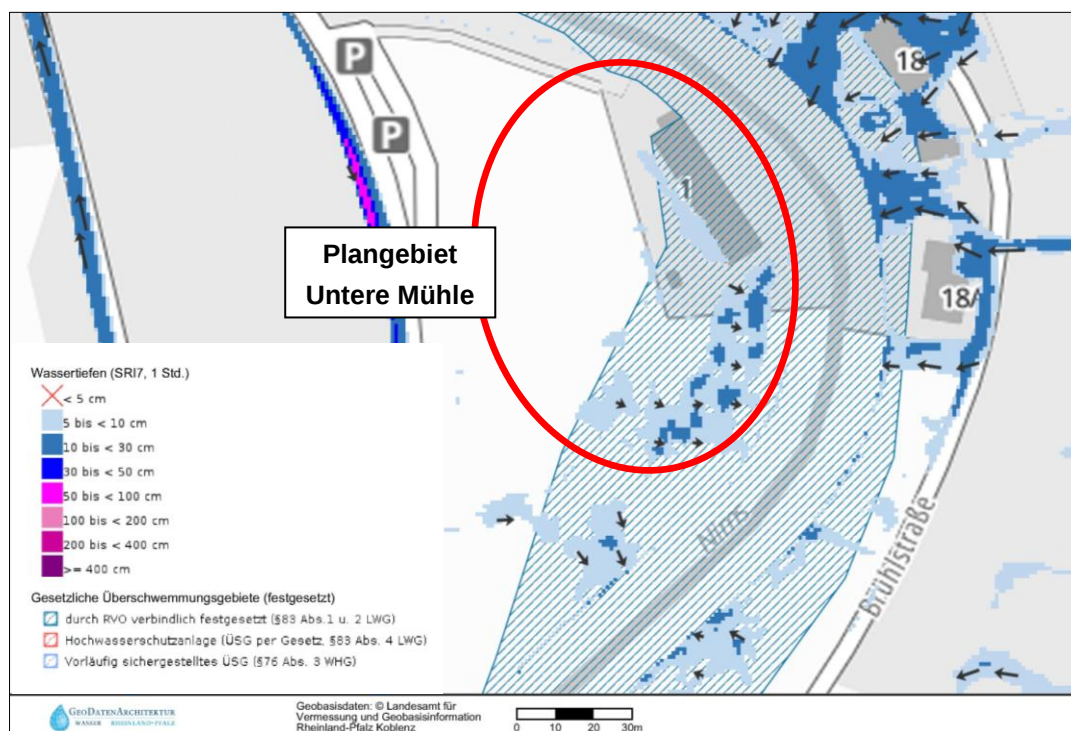
Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, durch das die touristische Entwicklung Sefferns sowie der Umgebung deutlich gestärkt wird. Bereits im Dorfentwicklungskonzept Sefferns aus dem Jahr 2019 ist die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes im Nimstal im Maßnahmenkatalog (Nr. 15) als wichtiges Ziel definiert worden.

3.4 Lage des Plangebietes an der Nims / Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Planung

Überschwemmungsgebiet der Nims

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die Nims (Gewässer 2. Ordnung). Das durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiet der Nims (RVO Nims) erstreckt sich auch auf Bereiche des Plangebietes auf Flurstück 1 der Flur 5.

Die folgende Darstellung zeigt die Flächen des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes im Bereich des Plangebietes, das nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Zusätzlich sind die Wassertiefen bei einer Überflutung des Geländes dargestellt, die bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SR17, 1 Std.) auftreten können (5 bis < 30 cm).



Durch RVO festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Nims sowie hochwassergefährdetes Gebiet an der Nims im Bereich des Plangebietes

Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen generell verboten, im Einzelfall können lediglich Ausnahmen durch die SGD Nord als obere Wasserbehörde zugelassen werden.

Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in der Planung

Das Planungskonzept sieht keine Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet vor. Es wird lediglich der vorhandene Gebäudekomplex zu Ferienwohnungen umgenutzt und zusätzlich ein Wohnmobilstellplatz auf den Freiflächen des Anwesens angelegt werden. Hier soll es allerdings kein Dauercampen geben, die Nutzungsdauer je Wohnmobil wird auf 3 Übernachtungen begrenzt.

Der Wohnmobilstellplatz wird teilweise im Überschwemmungsgebiet (und damit im Vorranggebiet Hochwasserschutz) liegen. Die Bebauungsplanung ist hier als reine Freiflächenplanung vorzusehen, die insbesondere den Hochwasserschutz auch in die textlichen Festsetzungen integriert. So ist u.a. in den Textfestsetzungen festzulegen, dass im Falle von drohendem Hochwasser oder bei absehbaren Starkregenereignissen der Wohnmobilstellplatz vollständig geräumt werden muss.

Außerdem sollen nur die Standplätze und Zuwegungen selbst befestigt werden (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), alle übrigen Flächen werden als Wiesen- und Gartenflächen genutzt. Ggf. werden hier im späteren Bebauungsplan Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vorgesehen (als flache Erdmulden, keine baulichen Anlagen).

Entwässerungskonzept

Für die Ortsgemeinde Seffern wird zurzeit ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet, welches für die Detailbetrachtung der vorhandenen Situation im Plangebiet zugrunde gelegt wird.

Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt werden, welches integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll. Im Konzept sollen Lösungen erarbeitet werden, die auf vorherige Hochwasserereignisse abstellen und hier einen verbesserten Hochwasserschutz für Grundstück und Bestandsgebäude bringen sowie die Neuanlage des Wohnmobilstellplatzes berücksichtigen.

Neben Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Nims muss im Entwässerungskonzept auch die Dimensionierung und Anlage von privaten Rückhaltungen im Plangebiet definiert werden. Zur Gesamthematik Wasserhaushalt / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

4 Naturschutzfachliche Bewertung

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind im nahen und mittleren Abstand nicht vorhanden. Östlich jenseits der Nims ist ein Buchenwald- und Streuobstkomplex als Biotop erfasst. Negative Auswirkungen des Vorhabens hierauf können ausgeschlossen werden.

Objektreport Biotopkomplex

BK-5905-0124-2009



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM FÜR
KLIMASCHUTZ, UMWELT,
ENERGIE UND MOBILITÄT



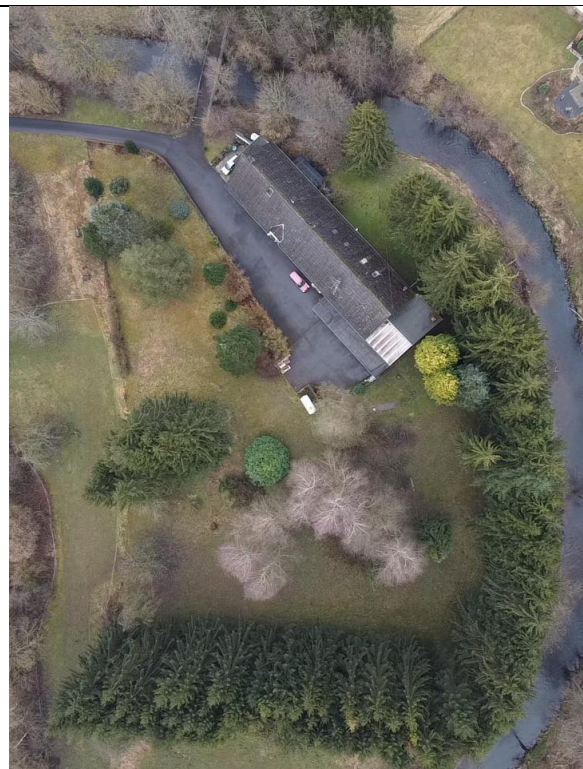
Biotopkomplex

Kennung	BK-5905-0124-2009
Bezeichnung	Buchenwald und Streuobstbestände südlich Seffern
Beschreibung	Strukturreicher naturnaher Buchenwald und angrenzende strukturreiche Streuobstbestände mit Heckenstrukturen östlich der Nims südlich Seffern. Lokal bedeutsamer naturnaher Buchenwald und strukturreiche Streuobstwiesen. Wichtiges Verbundelement im geschlossenen Waldgebiet entlang der Nims.

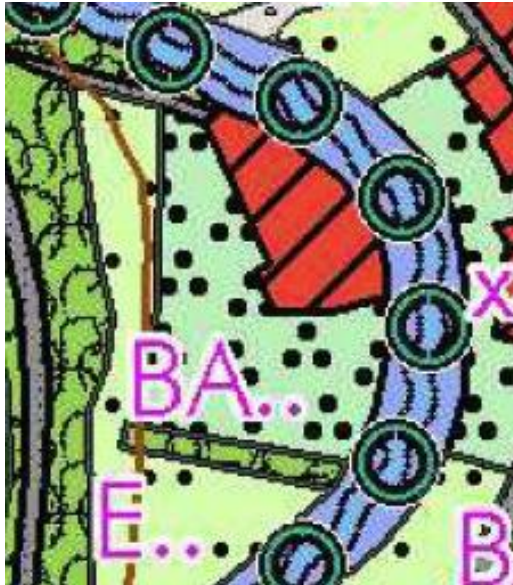
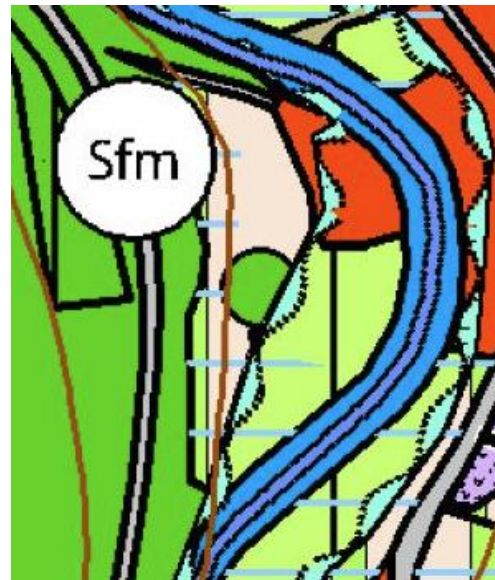
Das Plangebiet ist überwiegend durch hohe Fichten begrenzt. Ob ihr Erhalt als Sichtschutz oder ihr Abtrieb und Ersatz durch naturnahe Ufergehölze als Ausgleichsmaßnahme konzipiert wird, ist im Bauleitplanverfahren zu klären.

Für die Stellplätze müssen einige ältere Birken beseitigt werden. Versiegelt werden außerdem Zierrasenflächen.

Eine detaillierte Bestandsdarstellung und Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht / Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.



Im Landschafts- und Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land ist der Bereich als Siedlungs- und Privatgrünfläche dargestellt. Aufgrund der Gewässernähe / Überschwemmungszone ist als Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ dargestellt, das auf Teilflächen im Randbereich der Stellplätze angelegt werden könnte.

**Biotopbestand****Entwicklungsziel**

Auszug aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes

Der Planbereich liegt außerdem in einer ausgewiesenen Biotopverbundfläche (Feuchtbiotope) nach LEP/ Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel weiterer Extensivierung / Strukturanreicherung. Mit Ausgleichsmaßnahmen kann den Zielen entsprochen werden. Ausweichmöglichkeiten für Arten agrarischer und siedlungsbezogener Lebensräume sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Kriterien hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für Natur, Landschaft und Umwelt, wie sie für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anlage 3 aufgelistet sind, werden durch das Vorhaben nicht betroffen, ausgenommen die Problematik, die durch die Lage im Überschwemmungsgebiet besteht. Hierfür sind Vorsorgemaßnahmen und Anpassungen wegen der nur temporären kurzfristigen Nutzung möglich, sowie Ausgleichsmaßnahmen für den zusätzlichen Wasserabfluss durch Versiegelung.

Eine Störung des Landschaftsbildes ist nur in geringem Umfang gegeben, da in der Umgebung umfangreicher Baumbestand die Einsehbarkeit einschränkt. Nach Nordosten zur Ortslage Seffern hin verdeckt das vorhandene Gebäude einen Großteil des Wohnmobilstellplatzes. Die Anlage kann zusätzlich entweder durch (Teil-)Erhalt des vorhandenen hohen Bewuchses oder durch naturnahe Neupflanzung weiter optisch eingebunden werden.

Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden können, sind im Rahmen der Bebauungsplanung weitere Ausgleichsflächen als externe Maßnahmen festzulegen.

5 Geplante Ausweisungen im Bebauungsplan

Im späteren Bebauungsplan sollen die Flächen des Flurstücks 1 der Flur 5, Gemarkung Seffern, mit einer Flächengröße von insgesamt 5.888 m² als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplatz“ definiert werden.

Im Flächennutzungsplan soll das Flurstück künftig entsprechend als Sonderbaufläche dargestellt werden. Die Flächen außerhalb und angrenzend an das Plangebiet bleiben als Flächen für die Landwirtschaft erhalten.

6 Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Seffern sollen im Bereich „Untere Mühle“ auf Flurstück 1 der Flur 5, Gemarkung Seffern, im bestehenden Gebäudekomplex Ferienwohnungen und auf den Freiflächen ein Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitcamper (max. 3 Übernachtungen) entstehen.

Die ehemalige Mühle unterliegt nicht der Privilegierung von Landwirtschaft (§ 35 Abs. 1 BauGB). Daher wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Ausweisung der Flächen als Sondergebiet erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Um die aufgezeigte Entwicklung umsetzen zu können, muss der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für den Bereich der Ortsgemeinde Seffern geändert werden. Damit ist vorab eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG erforderlich, die hiermit beantragt wird.