

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell,
Ortsteil Fastrau**
Teilgebiet „Fastrauer Mühle“

Begründung zum Städtebau
Textfestsetzungen und Hinweise

Planzeichnung

Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 23.11.2006

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE FELL
54340 FELL

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

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

Stand Juni 2006, geändert September 2006
Projekt-Nr. 2006-16

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 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

Textfestsetzungen (werden in der Planzeichnung integriert)

Teil 2 Umweltbericht

Anlagen: Planzeichnung

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

Die alten Gebäude der Fastrauer Mühle wurden vor kurzem vollständig von privater Hand renoviert. Dabei wurden auch die Außenanlagen (ehemalige Lagerflächen etc.) saniert und hergerichtet. Zielsetzung war die weitgehende touristische Nutzung des Anwesens.

Inzwischen ist die Renovierung abgeschlossen und es soll in einem Erweiterungsanbau die Möglichkeit für eine weitergehende touristische Nutzung für Ferienwohnungen, Ausstellungsräume für eine Galerie und historische Weinbaugeräte u.ä., in Verbindung mit einer Cafehausgastronomie geschaffen werden.

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

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Fell hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.06.06 beraten und es wurde beschlossen mit vorliegenden Unterlagen das Beteiligungsverfahren n. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgt durch 2-wöchige Auslegung. Anregungen wurden nicht vorgebracht. Am 12.09.06 wurden im OG-Rat der Entwurf des Bebauungsplans und die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4(1) BauGB beraten und die Offenlage beschlossen.

Am 23.11.2006 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen der Fastrauer Mühle, unmittelbar an der L150 und im Anschluß an das vorhandene Anwesen. Es ist von der L 150 über die vorhandene Zufahrt zur Mühle erreichbar. Diese wird auch nicht verändert.

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gem. Fastrau Flur 4, Nr. 295/5, Nr. 298 und einen Teilbereich von 305/3 und 297.

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Mühlenmuseum dargestellt. Somit ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot beachtet.

2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Keine Betroffenheit da keine neuen Zufahrten errichtet werden. (siehe Kap. 3.5)

Altablagerungen / Altlasten:

Fast das gesamte betroffene Gelände wurde bereits vor Jahrzehnten als Lagerfläche aufgefüllt. Insbesondere der Uferbereich des Fellerbaches wurde bereits bei Sanierung der Mühle wieder freigestellt und Teile der alten Ablagerungen entsorgt.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen im jetzt überplanten Bereich kann daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Wasserwirtschaft:

Die Ufer des Fellerbaches bleiben erhalten und werden nicht verändert. Diesbezüglich wird auf die Unterlagen im Rahmen der Baugenehmigung zur Sanierung der Fastrauer Mühle (Freiflächengestaltungsplan) verwiesen.

Da die Bachau vom Vorhaben nicht tangiert wird, ändert sich auch nichts am Abflussverhalten oder natürlichen Überschwemmungsgebiet des Feller Baches.

Raumordnung:

Die Anforderungen an ein im ROP neu gepl. Ausweisung eines Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild werden bereits im Plan berücksichtigt. Dies durch die Reduzierung des Bauvolumens und Abstimmung der Gestaltung mit der Kreisverwaltung im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans. Damit wurde u.a. den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung getragen und die gepl. Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Landschaftsbild kann beibehalten werden.

Das Vorhaben dient den touristischen Belangen der Ortsgemeinde und unterstützt somit die besondere Funktion Fremdenverkehr.

Die Vereinbarkeit mit den Schutzziele der VO LSG "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" wird durch die angepasste Bebauung und die getroffenen gestalterischen Festsetzungen gewährleistet. Das Landschaftsbild prägende, noch weitgehend naturnahe Hänge und Höhenzüge sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auch wird der Landschaftshaushalt, hier die Bodenerosion in Hanglagen nicht betroffen.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem offenzuhaltendem Wiesental. Auch im ROP neu ist die Festlegung des Fellerbachtals als Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit dem Schwerpunkt Klima/Luft vorgesehen.

Dies Funktionen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da ausschließlich die bereits bebaute Seite des Tales genutzt wird und sich das Vorhaben in Talrichtung hinter der Fastrauer Mühle und der weiteren hier vorhandenen Bebauung unterordnet. Der ausgedehnte rechte Wiesenteil im Talverlauf wird nicht beansprucht, womit die klimatische Funktionsfähigkeit nach wie vor gesichert bleibt. Reliefveränderungen werden ausgeschlossen.

Dies kann auch festgestellt werden unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Vorhabens (530 m² Gebäudeflächen und 670 m² Hof-, Terrassen- und Wegeflächen). Es ist davon auszugehen, dass somit die klimatische Funktionsfähigkeit des Talbereichs nicht erheblich beeinträchtigt wird und keine Abweichung von den Zielen des Regionalplans vorliegt.

Natura 2000:

Das FFH-Gebiet 6206-301 "Fellerbachtal" liegt in 2,5 km Entfernung und ist durch die Ortslage vom Vorhaben getrennt. Arten dieses Gebiets kommen im gesamten Talraum, innerhalb der Ortslagen, in den Seitentälern und vor allem auch im Moseltal vor. Von daher sind bereits auf Grund der Kleinflächigkeit des Vorhabens im Vergleich zum einige tausend ha großen Lebensraum der Fledermausarten keine Beeinträchtigungen gegeben. Auch weil keine Habitatstrukturen beseitigt werden. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer Strukturanreicherung und Verbesserung der Habitatausgestaltung, die auch diesen Arten zu Gute kommen.

Nach Landesnaturschutzgesetz § 28 Flächen sind vom Bau ausgenommen.

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 überplanten Flächen wurden vom Vorbesitzer als Lagerflächen genutzt und sind nach Sanierung der Mühle wiederhergerichtet und als Rasenfläche hergestellt worden. Die Flächen wurden zum Kinderspiel für Feriengäste und als Garten genutzt.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den Umweltbericht (Teil2 der Begründung) 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 in Bezug auf die Versiegelung des Bodens, 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. Das Vorhaben ist mit den sozialen Ansprüchen (Schutzgut Mensch) der Ortsgemeinde verträglich und fördert die Erholungseignung.

Die mit dem Vorhaben verbleibenden Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen sind im Umweltbericht erläutert.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung der Anlage und zum Ausgleich dargestellt bzw. werden über textliche Festsetzungen integriert. Dabei werden die Maßnahmenvorschläge in der Tabelle des landespflegerischen Planungsbeitrages weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt. So vor allem die Festsetzungen zum Erhalt der Vegetation am Feller Bach und dessen Ufer. Zur besonderen Berücksichtigung an die Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes wurde die Bebauung auf das unbedingt notwendige beschränkt und der Baukörper in Höhe, Kubatur gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen des Bauherrn reduziert. Den Belangen des Landschaftsschutzes wurde daher bei Gestaltung des Baukörpers der entsprechende Vorrang gegenüber einer weit ausgedehnteren Grundstücksnutzung eingeräumt.

Der Ausgleich ist nicht vollständig im Gebiet möglich, so dass extern auf privaten Flächen des Bauherrn zusätzliche Kompensationsflächen im Umweltbericht ausgewiesen werden. Es handelt sich um einen Bedarf von ca. 600 m², die gegenüber dem Mühlenanwesen durch Nutzungsaufgabe bereitgestellt werden: Extensivierung der Fläche, Ergänzung der Schutzpflanzung entlang der Straßenböschung Anpflanzung von Obstbäumen, 4 Stück, Bewirtschaftung nach FUL-Grundsätzen für die Grünlandvariante, d.h. minst 1-mal im Jahr mähen, nicht jedoch vor dem 15. Juni des Jahres.

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.

Techn. Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser werden nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig bzw. wird dem Mühlenteich zugeleitet, der über ausreichend Freiraum verfügt.

Es wird darauf hingewiesen dass der Bachlauf nicht mehr ausschließlich in der Parzelle 297 verläuft. Das Gelände wurde aufgemessen, demnach bestehen erhebliche Verlagerungen auf Grund der Fließgewässerdynamik, die im Plan berücksichtigt wurden. So sind sämtliche Uferböschungen innerhalb des Geltungsbereiches mit Pflanzbindungen zum Erhalt der Ufervegetation ausgewiesen und Veränderungen derselben ausgeschlossen.

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung abgestimmte Planung des Bauherrn zu Grunde.

Die Baugrenzen werden entsprechend den vorgelegten Bauzeichnungen dargestellt und regeln so die vorgesehene Bebauung und Nutzung abschließend. Die Anordnung und Höhenlage der zulässigen Bebauung wird durch zeichnerische Darstellung, einschl. der Vermassung und Schnittbilder auf das Vorhaben bezogen festgelegt.

Soweit durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht greifbar, werden weitere gestalterische Vorgaben entsprechend der mit der Kreisverwaltung abgestimmten Planung im städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde aufgenommen.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der geplante Anbau wird ausschließlich über das vorhandene Mühlenanwesen erschlossen, wo auch die erforderlichen Parkplätze bereitgestellt werden. Diese sind bereits vorhanden. Neue Zufahrten zur L 150 werden derzeit nicht geplant.

Ebenso erfolgt die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom etc. über das vorhandene Anwesen.

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 „Mühlenmuseum“ für den Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung Mühlenmuseum mit Fremdenbeherbergung festgesetzt.

Weil das Sondergebiet vorrangig dem Fremdenverkehr bzw. der Gastronomie vorbehalten werden soll, wird festgesetzt, dass Nutzungen die der Zweckbestimmung entsprechen zulässig sind:

- Ferienwohnungen und eine Betriebswohnung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Museumsbetrieb mit Galerie und Touristinformation

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden auch Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung durch Flächenvorgaben beschränkt:

Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit 530 m² für Gebäude und 670 m² für Hof-, Terrassen- und Wegeflächen festgesetzt.

Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO unzulässig.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird die Höhenlage der Anbauten in Verbindung mit den dargestellten Schnitten verbindlich festgelegt.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der Dachform und Farbe der Eindeckung dienen der Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Damit fügt sich das Vorhaben in die örtliche Bausubstanz ein.

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

Die Festsetzungen und Regelungen berücksichtigen die Anforderungen nach § 1a BauGB.

Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt durch Beschränkung der Befestigungsarten.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen, ca. 1.200 m² sind, wie bereits erwähnt, im Umweltbericht begründet und werden außerhalb auf privaten Flächen des Bauherrn, Flur 4 Nr. 13, zur Verfügung gestellt. Anders als im Umweltbericht ausgewiesen wird der Anregung der Kreisverwaltung entsprochen und ein vollumfänglicher Ausgleich festgesetzt. Damit werden Beeinträchtigungen ausgeglichen, die sich aus der Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung bisher offener, wenn auch bereits anthropogen vorbelasteter Bodenfläche ergeben. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes werden weiterhin Pflanzbindungen festgelegt.

Zur Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes und der Wasserwirtschaft wird ein 10 m Schutzstreifen am Feller Bach festgelegt, in dem keinerlei Bebauung zulässig ist. Auf der ca. 3m breiten Uferböschung wird zudem Sukzession festgesetzt, damit die naturnahe Entwicklung sichergestellt wird.

4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Um den Sicherheitsaspekten des LSV entsprechend den eingegangenen Anregungen zu genügen, wird festgeschrieben, das Grundstück entlang der freien Strecke der L 150 mit Ausnahme der Zufahrt, komplett einzufrieden. Die Details hierzu sind mit der Straßenmeisterei Thalfang abzustimmen. Entsprechend der vorgelegten Planung wird der Straße kein Oberflächenwasser zugeleitet.

Der Bauherr hat eventuell erforderliche Vorkehrungen und Maßnahmen bezüglich Lärmschutz selbst zu tragen. Dies wird auch in den Textfestsetzungen aufgenommen: Der Bauherr hat eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen und die entsprechenden Untersuchungen und Berechnungen hierzu selbst zu erbringen. Diesbezügliche Ansprüche an die Gemeinde oder den Straßenbaulastträger sind aus der Planung nicht ableitbar.

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

Die zeitliche Umsetzung wird festgeschrieben, da ein Ausgleich zeitnah durchzuführen ist. Mit der Baugenehmigung ist eine Sicherheitsleistung für die Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

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 betreffenden Planungskosten.

Der Gemeinde Fell entstehen mit der Aufstellung keine Erschließungskosten.

Verfasser:

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt

Ortsbürgermeister Helmut Schneiders

Fell, den 2006

.....
Unterschrift / Stempel