

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell,  
Ortsteil Fastrau**  
Teilgebiet „ Fastrauer Mühle“ – 1. Änderung und Erweiterung

**Begründung zum Städtebau**  
**Textfestsetzungen und Hinweise**

**Planzeichnung**

**Umweltbericht**

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 07.05.2009

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 September 2008, geändert Feb. 2009

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 .....	3
2) Planungsgrundlagen .....	4
2.1 Bauleitplanung, Entwicklungsgebot § 8 BauGB .....	4
2.2 Planungen Dritter .....	5
2.3 Kultur- und Sachgüter .....	5
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf .....	5
3.1 Bestand .....	5
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung.....	5
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	6
3.4 Städtebauliches Konzept – Nutzung .....	6
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung .....	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	7
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 .....	7
.....	
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung .....	7
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans .....	8

Textfestsetzungen (werden in der Planzeichnung integriert)

### Teil 2 Umweltbericht

Anlagen: Planzeichnung

## **1) Einleitung / Projektbeschreibung**

### **1.1 Anlass**

Der Umbau der Fastrauer Mühle und die Erweiterung mit Ferienwohnungen, Museum/Galerie und Gastronomie nach den Planungen des Bebauungsplans „Fastrauer Mühle“ in der Urfassung sind abgeschlossen. Die touristische Nutzung und die Gastronomie haben sich seitdem etabliert. Die Gastronomie erfährt regen Zuspruch, da die Anlage als Ausgangs- und Zielpunkt für lokale Wanderungen und Fahrradtouren sehr gut angenommen wird. So reichen die vorhandenen Parkplätze nicht aus und es besteht eine Nachfrage an Busparkplätzen. Der Bauherrn hat daher eine Erweiterung für Stellplätze und Spielbereiche bei der OG Fell beantragt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich..

### **1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren**

Der Gemeinderat Fell hat den städtebaulichen Bedarf erkannt und in öffentlicher Sitzung am 17.04.2008 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen und anschließend bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde 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.

### **1.3 Lage / Erreichbarkeit**

Das Gebiet liegt innerhalb der Grundstücksflächen der Fastrauer Mühle, unmittelbar an der L 150 und im Anschluss an das vorhandene Anwesen. Es ist von der L 150 über die vorhandene Zufahrt zur Mühle erreichbar und über die neue Zufahrt zum geplanten Parkplatz.

### **1.4 Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gem. Fastrau Flur 4, Nr. Nr. 298 (teilweise), Nr. 299 und Nr. 300.

Übersichtskarte siehe Bebauungsplan.

## 2) Planungsgrundlagen

### 2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan ist der Mühlenbereich als Sondergebiet dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf zu werten. Die Erweiterung nach Süden ist noch mit der Planungsabsicht des Flächennutzungsplans vereinbar. Somit ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot beachtet.

### 2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:

Ein Bauantrag zur Erweiterung der Stellplätze wurde bereits vom Bauherrn gestellt. Innerhalb dieses Verfahrens wurde das LBM Trier bereits beteiligt. Die Genehmigung der Zufahrt wurde in der dargestellten Form grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die mitgeteilten Auflagen sind zu beachten:

- I. Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 150 ist, gern. §§ 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz einzuhalten. Das Anlegen von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone auf dem Gelände des Antragstellers ist zulässig. Es ist nicht zulässig weitere Stellplätze auf Straßeneigentum oder auf Privateigentum parallel zur der L 150 herzustellen.
- II. Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes hat ausschließlich über die neue Zufahrt im Zuge der L 150 zwischen Netzknoten 6109048 und Netzknoten 6109005 etwa bei Station 2,130 zu erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der L 150 ist nicht gestattet. Die Zufahrt ist bituminös zu befestigen.
- III. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
- IV. Einfriedungen und Begrünungen / Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 150, sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in die L 150 haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei Thalfang und nach deren Weisung zu erfolgen. In jedem Fall sind die Sichtdreiecke der Zufahrt zur L 150 herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Die im Anhang aufgeführten Hinweise und Auflagen sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu beachten. Die Beantragung der Sondernutzungserlaubnis ist mit Bauantrag durchzuführen.

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:**

Der in der Planung dargestellte Böschungsverlauf wurde vor Ort mit der SDG Nord, REWAB Trier abgestimmt. Eine weitergehende Verfüllung Richtung Bachlauf ist nicht zulässig. Die Ufer des Fellerbaches bleiben erhalten und werden nicht verändert. Der überschwemmte Bereich wird freigehalten.

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 ROPneu gepl. Ausweisung eines Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild werden bereits im Plan berücksichtigt. Eine weitere Bebauung wird nicht zugelassen. Der neue Bereich ist durch Erhalt vorhandener Bepflanzung und deren Erweiterung einzugrün. 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 Festsetzungen zum Erhalt der Uferbereiche und Ergänzung und Erhalt der Bepflanzungen 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.

Die Funktionen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da keine Bebauung erfolgt. Der ausgedehnte östliche Wiesenteil im Talverlauf wird nicht beansprucht, womit die klimatische Funktionsfähigkeit nach wie vor gesichert bleibt.

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 am Hang gegenüber führen zu einer Strukturanreicherung und Verbesserung der Habitatausgestaltung, die auch diesen Arten zu Gute kommen.

Nach Landesnaturschutzgesetz § 28 Flächen sind vom Vorhaben 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 Weide und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Die Flächen wurden teilweise bereits zum Kinderspiel genutzt. Entlang des Bachufers waren die Flächen, teilweise mit einem feuchten Hochstaudensaum brachgefallen und beginnen zu verbuschen.

#### **3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG**

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den Umweltbericht (Teil 2 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 im Bezug auf die Versiegelung des Bodens, sind Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen unumgänglich. Die Versiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Weniger beanspruchte Bereiche sind als Schotterrasen auszubilden.

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. 720 m<sup>2</sup>, die gegenüber dem Mühlenanwesen durch Nutzungsaufgabe bereitgestellt werden: Extensivierung der Fläche, Anlage eines Baumhains mit Nussbäumen und Maronen, 1St/150 m<sup>2</sup>. Die Fläche sollte mindest 1-mal im Jahr gemäht werden, jedoch nicht 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 sein. 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 273/1 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 liegt die mit der Ortsgemeinde abgestimmte Planung des Bauherrn zu Grunde. Es werden ausschließlich Stellplätze und Grünflächen in Zuordnung zur vorhandenen Anlage ausgewiesen.

### **3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt über die bereits im Bauantragsverfahren mit dem LBM abgestimmte neue Zufahrt.

## **4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Es werden lediglich Nebenanlagen, hier Stellplätze zugelassen. Da keine Bebauung zulässig ist, entfallen diesbezügliche Regelungen.

### **4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

Nicht erforderlich bzw. über Festsetzungen nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt.**

### **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: eine Versiegelung, 650 m<sup>2</sup>, ist nur zulässig innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze. Weitere befahr- und begehbbare Flächen sind begrünt als Schotterrasen zulässig.

Zum Erhalt und zur Gestaltung des Landschaftsbildes werden Pflanzbindungen festgelegt. Zur Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes und der Wasserwirtschaft wird ein 10 m breiter Schutzstreifen am Feller Bach als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt, in dem keinerlei Bebauung zulässig ist. Weiterhin nicht bebaubare Grünflächen mit Pflanzbindung.

### **4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise**

Entsprechend der vorgelegten Planung wird der Straße kein Oberflächenwasser zugeleitet.

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

## **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 Bauherrn 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 ..... 2009

.....  
Unterschrift / Stempel

**Anlage 1:** Hinweise und Bedingungen zur Beantragung einer Sondernutzung nach §§ 41,43, LStrG.

Die Benutzung der Zufahrt zur L 150 stellt eine Sondernutzung im Sinne der §§ 41,43 LStrG dar. Für die Benutzung der Zufahrt gilt folgendes:

1. Die Zufahrt ist gemäß den Plänen des Ing.-Büros Egbert Sonntag, Riol vom 18.01.2008 (SOIBA) in Absprache mit der Straßenmeisterei Thalfang und nach deren Weisung herzustellen. Die Einfahrtsradien sind in den Plänen allerdings zu gering dargestellt und sind in der Örtlichkeit mit der Straßenmeisterei Thalfang einvernehmlich festzulegen.
2. Unsere Zustimmung für die Zufahrt gilt ausschließlich für die beantragte Nutzung. Eine Nutzungsänderung, die einen erheblichen Mehrverkehr oder einen andersartigen Verkehr zur Folge hat, bedarf der erneuten Zustimmung durch den Landesbetrieb Mobilität Trier.
3. Für die Zufahrt sind ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten. Einfriedungen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, soweit dadurch die Übersicht der Zufahrt beeinträchtigt wird.
4. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Erlaubnisnehmer insbesondere zu erkundigen, ob im Bereich der Zufahrt Kabel, Versorgungsleitungen und dergleichen verlegt sind.
5. Der Beginn sowie das Ende von Bauarbeiten ist dem Landesbetrieb Mobilität Trier bzw. der Straßenmeisterei Thalfang rechtzeitig anzuzeigen.
6. Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 StVO verwiesen. Sollte eine verkehrsbehördliche Erlaubnis für die Bauarbeiten oder der damit verbundenen Beschilderung erforderlich sein, so ist diese mindestens 6 Wochen vor jeglichem Baubeginn bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
7. Die Zufahrt ist stets ordnungsgemäß zu unterhalten und auf Verlangen des Landesbetriebes Mobilität Trier auf Kosten des Erlaubnisnehmers zu ändern, soweit dies aus Gründen des Straßenbaues oder Straßenverkehrs erforderlich ist.
8. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
9. Vor jeder Änderung der Zufahrt, 2.6. Verbreiterung, ist die Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Trier einzuholen. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.
10. Kommt der Erlaubnisnehmer einer Verpflichtung, die sich aus dieser Erlaubnis ergibt, trotz vorheriger Aufforderung innerhalb einer gesetzten Frist nicht nach, so ist der Landesbetrieb Mobilität Trier berechtigt, das nach seinem Ermessen Erforderliche auf Kosten des Erlaubnisnehmers zu veranlassen oder die Erlaubnis zu widerrufen. Wird die Sicherheit des Verkehrs gefährdet, kann die Aufforderung und Fristsetzung unterbleiben. Die Bestimmungen des Polizei- und Ordnungsbürogesetz (POG) sowie das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten finden entsprechende Anwendung.
11. Alle im Zusammenhang mit dem Bestand und der Ausübung der Sondernutzung sich ergebenden Mehraufwendungen und Schäden sind dem Landesbetrieb Mobilität Trier zu ersetzen.
12. Von Haftungsansprüchen Dritter ist der Landesbetrieb Mobilität Trier freizustellen.
13. Erlischt die Erlaubnis durch Widerruf oder aus einem sonstigen Grunde, so ist die Straße wieder ordnungsgemäß herzustellen. Den Weisungen des Landesbetriebes Mobilität Trier ist hierbei Folge zu leisten.
14. Im Falle des Widerrufs der Erlaubnis oder bei Sperrung, Änderung oder Einziehung der Straße besteht kein Ersatzanspruch gegen den Landesbetrieb Mobilität Trier oder den Straßenbaulastträger.
15. Für die Benutzung der Zufahrt zur freien Strecke der L 150 ist eine jährliche Gebühr zu zahlen. Die Gebühr wird in einem separaten Bescheid durch den Landesbetrieb Mobilität Trier - nach Erteilung der Baugenehmigung - festgesetzt.