

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pölich,

Teilgebiet „Moselvorland“

2. Änderung / Erweiterung Teilgebiet „Im Brühl“

Begründung zum Städtebau

Textfestsetzungen und Hinweise

Planzeichnung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE PÖLICH
54340 PÖLICH

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

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

Inhaltsverzeichnis

Städtebau

1) Einleitung / Projektbeschreibung	3
1.1 Anlass	
1.2 Aufstellungsbeschluss, Verfahren	
1.3 Lage / Erreichbarkeit	
1.4 Gebietsabgrenzung	
2) Planungsgrundlagen	5
2.1 Bauleitplanung, Entwicklungsgebot § 8 BauGB	
2.2 Planungen Dritter	
2.3 Kultur- und Sachgüter	
2.4 Regionaler Raumordnungsplan – Landwirtschaft	6
3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	6
3.1 Bestand	
3.2 Integration der Landespflege und Eingriffsregelung	
3.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz	7
3.4 Städtebauliches Konzept – Nutzung	7
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
4) Bauplanungsrechtliche Festsetzung	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:	8
4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	9
4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen	9
4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise	10
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	9
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans	9
Textfestsetzungen / Hinweise	10
Anhang: Entwurfszeichnungen der Architekten Kollmann	
Anlagen: Planzeichnung Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG	

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

In der Ortsgemeinde Pölich besteht seit dem 22.03.1994 der Bebauungsplan „Moselvorland“ mit der 1. Teiländerung / Erweiterung „Im Brühl“. Der Geltungsbereich umfasst die Anlagen der Kellerei Moselherz, den 1. Ausbauabschnitt des Sporthafens einschl. Lager und Stellflächen und umgebenden Campingplatz.

Inzwischen wurde die Hafenanlage über ein Planfeststellungsverfahren unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich erweitert. Ebenfalls vorgesehen ist die Erweiterung der Kellerei Moselherz und des Campingplatzes. Für ein innerhalb des Campingplatzes am Hafenbecken gelegenes Bistro wurde ein Bauantrag gestellt.

Die im ursprünglichen Plan ausgewiesene Ausgleichsfläche zwischen dem ersten und zweiten Hafenbecken ist in dieser Form nicht umgesetzt worden und inzwischen auch aus ökologischen Gründen nicht mehr sinnvoll. Die Fläche soll daher ins Ökokonto verlegt werden.

Weiterhin ist auf Grund der gestiegenen Nachfrage eine Bootslagerhalle, anstelle eines offenen Lagerplatzes geplant. Dies entspricht dem Willen der Ortsgemeinde, da sich die offene Abstellung der Bootsanhänger und Zubehörteile im derzeitigen Zustand ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

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

Der Gemeinderat Pölich hat daher in öffentlicher Sitzung am 06.10.1998 die Änderung und Erweiterung beschlossen und bekannt gemacht.

Mit Fertigstellung des zweiten Hafenbeckens wurden auch Planungen zur Bootslagerhalle und Erweiterung der Kellerei durch die Architekten Kollmann/ Kollmann erarbeitet und der Ortsgemeinde vorgestellt.

Von Juli 2000 bis September 2000 wurde der Bauantrag zur Umgestaltung von Teilen des Campingplatzes bearbeitet. Darin wurden die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeleiteten Auflagen der Ortsgemeinde berücksichtigt und die Planung auf aktuelle Anforderungen abgestimmt..

Am 17.11.2000 wurden die der Erschließung des Gebietes dienenden Wirtschaftswege dem öffentlichen Verkehr, als öffentliche Gemeindestraße nach § 3 Ziffer 3a des LStrG gewidmet.

Am 14.03.2001 fand ein Ortstermin mit Vertretern der Ortsgemeinde statt, in dem die Planungen der Bauherren und die Anforderungen der Ortsgemeinde abgestimmt wurden.

Über das Sommerhalbjahr 2001 erfolgte die landespflegerische Bearbeitung der Planunterlagen.

Der Bereich der 2. Änderung/Erweiterung wird in die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Am 05.12.2001 wurden mit der Bauaufsicht des Landkreises die Planungen der Gemeinde erörtert und die weiteren Anforderungen abgestimmt.

Am 12. Dezember 2001 erfolgte über die Kreisverwaltung Trier-Saarburg die Beteiligung der Naturschutzverbände und des Beirates für Landespflege zur Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

Am 13.03.2002 fand ein Ortstermin mit Ortsgemeinde, Kreisverwaltung, Bauherr, Beirat für Landespflege, Verbandsgemeinde und beteiligten Planern statt. Es wurden zusätzliche Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen für das Landschaftsbild erörtert und vereinbart.

Am 11.04.2002 wurde der Entwurf des Bebauungsplans der Ortsgemeinde in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt. Da entsprechend den Planungen neue Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, hat der Rat den Aufstellungsbeschluss vom 06.10.1998 aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss entsprechend den vorgestellten Planunterlagen gefasst.

Die Beteiligung nach § 4(1) BauGB erfolgt vom 11.11.2002 bis 16.12.2002. Am 08.05.2003 wurden die Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Ortsgemeinderat beraten.

Am 02.03.2003 erfolgte die Offenlegung entsprechend § 3 Abs.2 BauGB. Am 28.10.2003 wurden die Anregungen aus der Offenlage beraten und der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Gebiet liegt unmittelbar an der B 53 am südlichen Ortsrand von Pölich. Es ist über Gemeindestraßen direkt von der B 53 erreichbar und umfasst Teilflächen zwischen der Bundesstrasse und dem Moselufer. Im Norden schließt sich der Sportplatz von Pölich mit gemeindeeigenem Campingplatz an. Im Süden liegt das 1999/2000 gebaute zweite Hafenbecken.

Übersichtskarte :

siehe Planzeichnung

2.4 Regionaler Raumordnungsplan - Landwirtschaft

Die Erweiterung der Campingplätze betrifft landwirtschaftliche Vorrangflächen, hier Weinbau, lt. gültigem RROP. In der Neuaufstellung werden die Flächen als Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Betroffen sind Flächen ausschließlich im Eigentum der Betreiber des Bebauungsplans und des späteren Campingplatzes. Somit entstehen keine betriebswirtschaftlichen Nachteile. Im Gegenteil, die zusätzliche Campingplatznutzung als ergänzende touristische Nutzung, dient der Absicherung der Betriebe.

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Bestand

Die von der Erweiterung betroffenen Flächen wurden ausschließlich zum Weinanbau genutzt. Die von der Änderung betroffenen Flächen werden als Wirtschaftshof und Lagerflächen und als Campinggelände genutzt. Detaillierte Angaben sind im landespflegerischen Beitrag enthalten.

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 LPflG 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 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 begründet. Durch die Abweichungen entstehen für Natur und Landschaft keine nachhaltigen Auswirkungen mit nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Beitrag erläutert.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die außerhalb des Geltungsbereiches entweder auf Flächen im Eigentum des Bauherrn bzw. im Ökokonto bereitgestellt werden sollen:

Der Übergang in die freie Landschaft erfolgt im Süden über einen schmalen Grünstreifen mit Baumpflanzung, dem außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 153 und 154 eine Streuobstwiese (Maßnahme K1) als Kulissenpflanzung vorgelagert wird. Der Flächenbedarf zum Ausgleich der Bodenversiegelung (Maßnahme K3, 3565 m²) und aus Verlegung einer Ausgleichsfläche (Maßnahme K 4, 760 m²) ist über das Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich im Moseltal nachzuweisen. Da zur Zeit ein Flurbereinigungsverfahren zur Umsetzung des Ökokontos durchgeführt wird, können die entsprechenden Grundstücksnummern noch nicht benannt werden. Bis zum Satzungsbeschluss wird jedoch ein entsprechender Nachweis vorgelegt.

Die Umsetzung ist über vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB zu regeln (Absicherung durch Baulast).

3.3 Wasserwirtschaft / Bodenschutz

Vom Ing.-Büro Bambach und Gatzen, Trier wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet und mit der SGD Nord, Referat Wasserwirtschaft, abgestimmt. Das Konzept wird vom Büro getrennt vorgelegt.
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.
Die erforderlichen Versickerungsflächen werden im Gebiet festgesetzt.

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die mit der Ortsgemeinde abgestimmten Planungen der Architekten Kollmann/Kollmann zu Grunde. Sie werden im Bebauungsplan detailliert übernommen. Wesentliche Teile der Entwurfszeichnung sind im Anhang zur Begründung enthalten. Ergänzend werden zwischen Ortsgemeinde und Bauherr in einem städtebaulicher Vertrag die Grundzüge der Bebauung laut Entwurfszeichnung im Anhang festgeschrieben.
Eine darüber hinausgehende Bebauung ist nicht zulässig. Dabei werden im wesentlichen der bisherige Lagerplatz und die Stellfläche für Boote und Bootszubehör südlich der Kellerei von einem U-förmigen Gebäude umschlossen, so dass ein abgeschirmter Innenhof entsteht. Die Lücke zwischen bestehender Kellerei und Bootshalle wird mit der geplanten Kellereierweiterung geschlossen.
Aus städtebaulichen Gründen ist dies zu begrüßen, da der Ortseingang von Pölich gegenüber den teilweise ungeordneten Verhältnissen der vorhandenen Lagerfläche aufgewertet wird. Die Bebauung schließt mit dem Campingplatz um das erste Hafenbecken ab, so dass eine Arrondierung des bebauten Areals erfolgt.
Eine darüber nach Süden hinausreichende Bebauung wird, sowohl städtebaulich und landespflegerisch, unter den gegebenen Umständen als nicht vertretbar angesehen.

Im nördlichen Bereich wird eine Lücke zwischen bestehendem Campingplatz und Sportplatz durch Erweiterung des Campingplatzes geschlossen. Die Aufteilung und Anordnung der Stellplätze und Wege erfolgt entsprechend dem im Zeitraum 2000/2001 ausgebauten Campingplatz. Diese bereits umgestaltete Teilfläche des Campingplatzes wird mit überplant, um den Bebauungsplan dem Bestand anzupassen.

Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Diese sind über die bisherige Anlage abgedeckt.

Um Diskrepanzen mit dem Urplan auszuschließen, ist der Bereich der Kellerei planerisch, als Übernahme des Bestandes, in die Änderung einbezogen. Diesbezügliche Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan werden übernommen.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene öffentliche Gemeindestraßen mit Anschluss an die B 53. Ein Ausbau der Gemeindestraßen ist nicht Gegenstand des B-Plans.

Die innere Erschließung der Campingplatzerweiterung erfolgt über private Zufahrten von den Gemeindestraßen, die auch als Brandgassen genutzt werden.

Das Gebiet ist auf Grund vorangegangener Maßnahmen an die öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an das Strom und Telefonnetz angeschlossen. Eine weiterer öffentlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Campingplatzes werden privat Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen.

Dies gilt auch für die zusätzlich vorgesehenen sanitären Einrichtungen, die als typgeprüfte Container vorgesehen sind.

4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung des Bestandes werden im wesentlichen die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten und in Bezug auf die geplante zusätzliche Bebauung ergänzt und entsprechend der aktuellen Situation angepasst.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Statt bisherigem Dorfgebiet (MD) werden für den Bereich der Kellerei zwei Sondergebiete für Weinwirtschaft und Kellerei entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung ist erforderlich da Wohnungen nur im SO „Kellerei 1)“ zugelassen werden.

Wie bisher wird ein Sondergebiet Camping nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Auf Grund der angestrebten gebietstypischen Nutzung in Verbindung mit dem Sportboothafen wird das Sondergebiet „Hafen“ aufgeteilt in:

„Hafen 1“, hier sind gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Sporthafen und Wassersport zulässig und

„Hafen 2“, hier sind ausschließlich Schank und Speisewirtschaften in Verbindung mit dem Sportboothafen zulässig.

Zur Beschränkung der Versiegelung und zum Bodenschutz wird für das Maß der baulichen Nutzung der in der Nutzungsschablone angegebene Wert der überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert festgesetzt, ebenso die Gebäudehöhe. Damit wird auch der erhöhten Empfindlichkeit des Landschaftsbildes Rechnung getragen. Der Übergang in die Landschaft wird gestaffelt.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden mit folgenden Ergänzungen übernommen.

Eine Verfremdung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch farbliche Beschränkung der Dacheindeckung, der Dachform und der Fassadengestaltung vermieden. Aus gestalterischen Gründen ist an der Fassade eine Materialkombination mit Holz zulässig.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes sind Flachdächer von mehr als 200 m² Fläche sind durch bauliche Maßnahmen zu untergliedern. Ebenso sind ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² durch Kletterpflanzen oder Vorpflanzungen zu begrünen.

Die ursprünglich zulässige Einfriedung des Campingplatzes ist von der Gemeinde nicht mehr gewollt und entfällt.

Aus Gründen des Bodenschutzes und durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Campingplatz generell unzulässig.

Unter sonstige Festsetzungen wird klargestellt, dass im ÜG nur mobile Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig sind.

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

Die Regelungen erfolgen zur Berücksichtigung der Anforderungen aus § 1a (3) BauGB.

Die Festsetzungen werden mit folgenden Änderungen übernommen:

Die Befestigung von Stellplätzen außerhalb der dargestellten Baugrenzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Regenwasserrückhaltung wird auf die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden lt. landespflegerischem Planungsbeitrag überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches über das Ökokonto ausgewiesen. Damit werden Beeinträchtigungen ausgeglichen, die sich aus der Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung bisher offener Bodenfläche ergeben. Innerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen werden nach § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

Es werden Pflanzbindungen, § 9 (1) Nr. 25, zur Anpflanzung festgesetzt, um eine Mindestgestaltung durch Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung sicher zu stellen. Dies sind im wesentlichen hochstämmige Baumpflanzungen, die vor allem im Campingplatzbereich das Landschaftsbild neu gestalten. Zusätzlich sind Strauchpflanzungen vor allem parallel zur B53 festgesetzt.

Die übrigen Flächen im Gebiet, entsprechend der Darstellung der Planzeichnung, werden als private Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft auch die innerhalb liegenden Ausgleichsflächen und alle Flächen mit Pflanzgeboten.

4.4 Sonstige Regelungen, Hinweise

Die in der 1. Änderung unter Punkt E festgesetzten Ausnahmen beziehen sich nur auf das Kellereigebäude außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung/Erweiterung. Die Festsetzungen werden daher nicht übernommen.

Der in der 1. Änderung unter Punkt F aufgeführte 1. Hinweis auf ein wasserrechtliches Verfahren zur Herstellung es Hafenbeckens entfällt, da dies nicht Gegenstand der 2. Änderung und Erweiterung ist.

5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Es wird kein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans

Da keine öffentlichen Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, entstehen der Gemeinde keine Kosten. Zwischen den privaten Bauherm und der Ortsgemeinde besteht zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten.

Der Gemeinde Pölich entstehen mit der 2. Änderung /Erweiterung keine Erschließungskosten.

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt