

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pölich,

Teilgebiet „Moselvorland“ 3. Änderung / Erweiterung

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

Stand 29.06.2005
Projekt-Nr. 2004-40

Inhaltsverzeichnis

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	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	6
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	7
5) Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	8
6) Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans	8
Textfestsetzungen / Hinweise	9
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“ zuletzt geändert mit der 2. Teiländerung / Erweiterung „Im Brühl“ im Bereich der Kellerei Moselherz. Die hier vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst die Erweiterung des gemeindeeigenen Campingplatzes nach Norden auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Der gemeindeeigene Campingplatz wurde inzwischen an den Investor Paul Bausch, Paulinstr. 53, 54292 Trier verpachtet. In Laufe der bisherigen langjährigen Nutzung war die Belegung vor allem auf Dauercamper ausgerichtet worden und entsprach nicht mehr in allen Belangen den heutigen Anforderungen. Insbesondere fehlte es an Plätzen für Durchgangscamper. Um daher die touristische Nutzung zu verstärken und um den wirtschaftlichen Betrieb abzusichern und die nach wie vor hohe Nachfrage an Campingstellplätzen abzudecken hat die Ortsgemeinde die Erweiterung beschlossen.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Pölich hat in öffentlicher Sitzung am 29.04.2004 die Änderung und Erweiterung beschlossen und bekannt gemacht. Weiterhin wurde beschlossen die Offenlage der Planung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB soll durch Auslegung erfolgen..

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Vorhaben liegt westlich der Ortslage Pölich im Moselvorland. Im Süden schließt sich der Sportplatz von Pölich mit privatem Campingplatz, Kellerei und Hafenanlage an.

Das Gebiet ist bereits von der B 53 über die bestehende und genehmigte Campingplatzzufahrt erschlossen.

Die Zufahrt wird unverändert beibehalten und ist nicht Gegenstand der Änderung.

1.4 Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst nur die Grundstücke der Gem. Pölich Flur 4, Nr. 98/1 und 98/2 im unmittelbaren Anschluß an den vorhandenen Campingplatz.

Übersichtskarte siehe Planzeichnung

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich bereits als Sondergebiet „Camping“ enthalten. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

Die Darstellungen der Landschaftsplanung stehen der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegen.

2.2 Planungen Dritter

Straßenplanung:
nicht bekannt

RWE: nicht bekannt

SGD Nord – Altlasten: nicht bekannt

Weitere Planungen sind nicht bekannt.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Vom Vorhaben sind keine bekannten Belange der Denkmalpflege betroffen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Da bei trotzdem Tiefbauarbeiten im Moselvorland im allgemeinen mit archäologisch bedeutsamen Funden gerechnet werden kann, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig beim Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen.

3) Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

3.1 Bestand

Die von der Erweiterung betroffenen Flächen wurden bisher ausschließlich zum Weinanbau genutzt. Nachdem sie vom Investor erworben wurden und der Gemeinderat die entsprechenden Beschlüsse zum Verfahren gefasst hat, wurde die Weinbaunutzung aufgegeben und die Flächen sind zwischenzeitlich als Grünland zur späteren Nutzung vorbereitet.

Entsprechend den Erfahrungen mit anderen Campingplätzen auf ehemaligen Weinbergsflächen im Moseltal, hat die Vornutzung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Campingnutzung.

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 ergeben sich insbesondere für das Landschaftsbild und die Beanspruchung bisher offener Böden.

Den Zielvorstellungen der Wasserwirtschaft wird entsprochen, in dem im Moseluferbereich auf 20 m Breite Grünflächen festgesetzt werden. In diesem Bereich werden auch keine abflusshemmenden Bepflanzungen vorgesehen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden als Kompensationsmaßnahmen die endgültige Aufgabe der Reblandnutzung und Umwandlung in dauerhafte Grünflächen auf einem 20 m breiten Streifen entlang der Mosel vorgeschlagen. Dies wird in der Planzeichnung übernommen. Ebenso die Herstellung eines umlaufenden Grünstreifens mit Pflanzbindungen zur Einbindung in die Landschaft und zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

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. Sämtliches Niederschlagswasser kann weiterhin im Gebiet versickern. Maßnahmen zur Wasserhaltung sind nicht erforderlich.

3.4 Städtebauliches Konzept - Nutzung

Dem B-Plan liegen die Planungen des Investors zu Grunde. Demnach geht es lediglich um die Erweiterung der bestehenden Stellplätze ohne zusätzlich bauliche Einrichtungen. Die Verwaltung, Gastronomie und die sanitären Anlagen wurden bereits modernisiert und auf den aktuellen Standard angepasst. Zusätzliche Gebäude sind somit nicht erforderlich. Diese sind auch unter Berücksichtigung der Erweiterung über die bisherige Anlage abgedeckt.

Die innere Erschließung erfolgt demnach auch aus dem bisherigen Platz heraus durch Anschluß an vorhandene Fahrwege.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene Zufahrt mit Anschluss an die B 53. Sie bleibt ohne Veränderung erhalten und ist nicht Gegenstand des B-Plans.

Die innere Erschließung der Campingplatzerweiterung erfolgt über einen privaten Fahrweg in 3 m Ausbaubreite als Schotter-/Splittweg, der auch als Brandgasse ausgewiesen wird und mangels Wendemöglichkeit bis an den Moselfahrweg durchgeführt wird.

4) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung des Bestandes werden im wesentlichen die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten und in Bezug auf die aktuelle Situation angepasst.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden bauliche Anlagen ausgeschlossen, Festsetzung A 1.1. Es sind nur untergeordnete Nebenanlagen, siehe Festsetzung A 1.2, zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, im ÜG nur als mobile Anlagen, zulässig.

Die Aufteilung, Festsetzung A Nr. 1.3, berücksichtigt die Anforderungen der CampWochPIVO. Bei Ausweisung von Stellplätzen unter 75 m² werden PKW-Parkplätze an der vorh. Campingzentrale vorgehalten.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aus Gründen des Bodenschutzes und durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Campingplatz generell unzulässig. Die Maßnahme erfüllt auch die Anforderungen an § 1a BauGB (hier: Hochwasserschutz).

Weiterhin wird die Einfriedung der Standplätze und die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus Gründen des Hochwasserschutzes und des Landschaftsbildes geregelt.

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 getroffenen Einschränkungen unter D Nr. 1 und Nr. 2 sind zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung wird auf das notwendig Maß beschränkt.

Die lt. landespflegerischem Planungsbeitrag erforderlichen Ausgleichsflächen (K1) werden innerhalb des Geltungsbereiches als Grünflächen i. V. mit § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Damit werden Beeinträchtigungen ausgeglichen, die sich aus der Überbauung, Versiegelung und Teilversiegelung bisher offener Bodenfläche ergeben.

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 am nördlichen Rand festgesetzt.

Wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet werden immergrüne Nadelgehölze ausgeschlossen.

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.

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 Bauherren und der Ortsgemeinde besteht zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten.
Der Gemeinde Pölich entstehen mit der 2. Änderung / Erweiterung keine Erschließungskosten.