

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pölich,

Teilgebiet „Moselvorland“ 4. Änderung / Erweiterung

Begründung zum Städtebau

Textfestsetzungen und Hinweise

Planzeichnung

Fassung zur Beteiligung nach §4(1) u.§3(1) BauGB

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	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	
Umweltbericht Teil 2 der Begründung	

1) Einleitung / Projektbeschreibung

1.1 Anlass

In der Ortsgemeinde Pölich besteht seit dem 22.03.1994 der Bebauungsplan „Moselvorland“ zuletzt geändert mit der 3. Teiländerung / Erweiterung des gemeindeeigenen Campingplatzes. In der vorliegenden 4. Änderung werden verschiedene Teilbereiche neu geordnet um den an den Gesamtbereiche gestellten Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu gehört auch die Ausweisung eines Wohnmobilplatzes unmittelbar am Hafenbecken, da hier eine hohe Nachfrage, besonders im Zusammenhang mit Sportbootnutzung steht.

Ordnungsbereich 4A:

- Zulassung eines Carports mit Geräteboxen entsprechend der Vereinbarung mit der Wasserwirtschaft (SGD Nord)
- Änderung der Campingplatzbereiche die außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen in einen Wochenendplatz
- Änderung des Baufensters am Hafenbistro für zusätzl. sanitäre Anlagen entsprechend dem genehmigten Bauantrag

Ordnungsbereich 4B:

- Erweiterung im Süden um einen Wohnmobilstellplatz am Hafen

Zur besseren Übersicht werden Urplanung, die bisherigen Änderungen und die aktuellen Änderungen in einem Gesamtplan zusammenfassend dargestellt. Ebenso wird zur Darstellung der Gesamtanlage die planfestgestellte Erweiterung des 2. Hafenbeckens nachrichtlich dargestellt.

1.2 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Der Gemeinderat Pölich hat in öffentlicher Sitzung die Änderungen und Erweiterung beschlossen und bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB soll durch Auslegung erfolgen..

1.3 Lage / Erreichbarkeit

Das Vorhaben liegt westlich der Ortslage Pölich im Moselvorland. 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

Die verschiedenen Geltungsbereiche der 4. Änderung sind in der Planzeichnung einzeln aufgeführt.

Übersichtskarte (Auszug TK25) siehe Planzeichnung

2) Planungsgrundlagen

2.1 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Das Plangebiet einschl. der Erweiterung 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:

Grundsätzlich ist entlang der B 52 die Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Weitere Planungen sind nicht bekannt.

RWE: nicht bekannt

SGD Nord – Es sind keine Altlasten erfasst. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altablagerungen nicht generell ausgeschlossen werden. Werden bei Baurbeiten Abfälle oder ähnliches angetroffen so ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen und die Sgd Nord zu beteiligen.

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. Die Änderungsberieche sind bereits als Campingplatz in der Nutzung.

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

3.2 Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für diesbezügliche Planungsgrundlagen wird auf den Umweltbericht 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.

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 Anfragen verschiedener Betreiber zu Grunde. Im Teilbereich 4A ist die Zulassung von gemeinsamen Geräteboxen in einem carportähnlichen Gebäude. Daneben für den Bereich zwischen Sportplatz und Moselherz die Umnutzung als Dauercamping außerhalb des Überschwemmungsgebietes unter Beibehaltung der Campingplatzaufteilung, die bereits den Anforderungen in Bezug auf Erschließung und Mindestgröße an einen Wochenendplatz erfüllt. Fetse Gebäude werden dabei ausgeschlossen.

Im Bereich Hafenzufahrt wurden auf Grundlage eines Bebauungsplans die sanitären Anlagen bereits angepasst. Dabei gab es eine geringfügige Überschreitung des Baufensters, die mit der 4. Änderung angepasst wird.

Im Teilbereich 4B wird ein Wohnmobilplatz zugelassen, ausschließlich für selbst fahrende motorisierte Wohnfahrzeuge. Campingbetrieb wird ausgeschlossen. Der Bereich ist bereits über die Hafenzufahrt erschlossen.

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 wird wie vorhanden beibehalten und erfolgt demnach auch aus dem bisherigen Platz heraus durch Anschluss an vorhandene Fahrwege.

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:

Ordnungsbereich 4A:

Die Art der Nutzung wird im dargestellten Teilbereich nach § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1,8 u. 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) und in Verbindung mit § 1 (1) und (2) der CampWoPIVO mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz (SO Wochenendplatz) festgesetzt.

Im SO Wochenendplatz sind zulässig Plätze zum Aufstellen oder Errichten und vorübergehenden Bewohnen von Kleinwochenendhäusern gem. § 1 (2) und (4) Nr. 2 und 3 CampWoPIVO. Wochenendhäuser nach § 1(4) Nr. 1 CampWoPIVO d. h. feste Häuser sind nicht zulässig.

Im durch Planzeichen festgesetzten Baufenster ist die Herrichtung von Geräteboxen in einem einheitlichen Baukörper, z.B. in Form eines Carports " zur Unterbringungen von Gartengeräten, Fahrrädern u.ä. zulässig. Die max. Traufhöhe wird mit 3 m über OKFFB festgesetzt. Die OKFFB wird mit 0,30 m über dem für die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets geltendem Wasserspiegel (Hw100) festgesetzt.

Die Dachneigung wird mit max. 25° festgesetzt. Für die Art und Farbe der Dacheindeckung gelten die Festsetzungen des übrigen Plangebietes.

Ordnungsbereich 4B:

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 und § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz (SO Wohnmobile) festgesetzt.

Weil das Sondergebiet Wohnmobile ausschließlich der Nutzung von Wohnmobilen vorbehalten werden soll, wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Wohnmobile gem. § 1 (5) BauGB ausschließlich die Nutzung von Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser- und Abwasserbevorratung zulässig ist.

Die Unterscheidung von einem üblichen Campingplatz wird dadurch erforderlich, da hier ausschließlich voll ausgestattete, selbstfahrende Wohnmobile zugelassen werden, die auch über bordeigene sanitäre Anlagen verfügen müssen. Dies wird aus der von der Ortsgemeinde gewünschten touristischen Zielsetzung erforderlich. Sonstige Campingfahrzeuge müssen den vorhandenen Campingplatz anfahren.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden auch Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit zwei Ausnahmen ausgeschlossen:

Im Sondergebiet Wohnmobile ist gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen, einschl. der genehmigungsfreien Vorhaben nach § 61 (1) Nr.5 LBauO, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen:

- Anschlusssäulen, die der Versorgung der Standplätze mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- Informationstafel /-stand mit Platzinformationen, Platzordnung, u.ä.

4.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Ordnungsbereich 4A:

Es werden Mindestanforderungen an die Größe und Gestaltung des Carports gestellt:

Die max. Traufhöhe wird mit 3 m über OKFFB festgesetzt. Die OKFFB wird mit 0,30 m über dem für die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets geltendem Wasserspiegel (Hw100) festgesetzt.

Die Dachneigung wird mit max. 25° festgesetzt. Für die Art und Farbe der Dacheindeckung gelten die Festsetzungen des übrigen Plangebietes.

Ordnungsbereich 4B:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird aus Gründen des Landschaftsbildes geregelt: Freistehende Werbeanlagen oder Hinweistafeln sind nur zulässig als Beschilderung bis max. 2,50 m Höhe.

Zur Beachtung des Brandschutzes gilt: Die im Plan dargestellten Zufahrten dienen gem. § 2 CampWochPIVO der inneren Erschließung der Standplätze und als Brandgasse. Sie ist jederzeit freizuhalten.

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.

Eine Befestigung der inneren Zufahrten und der Standplätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterweg, Kiesweg oder mit Schotterrassen zulässig. Die Standplätze sind als Schotterrassen zu befestigen

Die lt. landespflegerischem Planungsbeitrag erforderlichen Ausgleichsflächen (K1, K2) 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.

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

Ortsgemeinde Pölich, den

.....
Ortsbürgermeister