

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PÖLICH

TEILGEBIET "MOSELVORLAND" 5. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG B-PLAN "IM BRÜHL"

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 14.12.2011

PLANUNGSTRÄGER: ORTSGEMEINDE PÖLICH
54340 PÖLICH

BEARBEITUNG: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE
EGBERT SONNTAG DIPL.-ING.
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MOSELSTR. 14
54340 RIOL

Tel. 06502/99031
FAX: 06502/99032
E-Mail: info@sonntag-landespflege.de

Stand 09.2011, 12. 2011

Projekt-Nr. 2011 15

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
2. Verfahren	3
2.1 Einleitung des Verfahrens.....	3
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
2.3 Beteiligung der Behörden	4
3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse	4
4. Grundstückserschließung.....	4
5. Einzelne rechtliche Festsetzungen nach §9(1)und(3) BauGB.....	4
6. Aussagen zu Umweltbelangen	5
6.1 Allgemein	5
6.2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes	6
6.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, Maßnahmen	6
6.4 Zu erwartende Umweltauswirkungen.....	7
6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
6.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	9
7. Ver- und Entsorgung	10
8. Eigentumsverhältnisse	10
9. Abwägung	10

Anlagen: Planzeichnung mit Textfestsetzungen

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück Nr. 74 der Flur 4 in der Gemarkung Pölich. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herrichtung von Stellplätzen geschaffen werden. Geplant ist der Bau von Parkplätzen für Bedienstete und Besucher des Altenwohnheims in Pölich. Weitere bauliche Anlagen wie Hochbauten etc. sind nicht vorgesehen.

2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Pölich hat in seiner Sitzung am 15.03.2011 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Moselvorland – 5. Änderung gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird nach Maßgabe von §13 Abs. 3 abgesehen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 sind erfüllt:

Nr. 1: Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nr. 2: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Siehe hierzu auch die Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7b weiter unten.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit 07.11.2011 bis einschließlich 06.12.2011 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der Ortsgemeinde liegt eine Anfrage zum Bau eines Parkplatzes vor. Der Parkplatz dient der Ordnung und Entlastung der innerörtlichen Situation um das Altenpflegeheim. Die Flächen liegen derzeit jedoch im Bereich des Bebauungsplans Moselvorland, der hier landw. Nutzflächen vorsieht, so dass ein Bauleitverfahren durchgeführt werden muss. Die Flächen sind im Privateigentum.

4. Grundstückserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße die auch Zufahrt zum Sportplatz und Campingplatz ist.

5. Einzelne rechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) u. (3) BauGB

(siehe Eintragung in der Planzeichnung)

Die Regelungen dienen zur Berücksichtigung der Zielsetzung des Landschaftsschutzgebietes und zur Einpassung ins Landschaftsbild.

Grünplanerische Festsetzungen aus Gründen der Landschaftspflege und der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB befassen sich mit der Durchlässigkeit von Flächenbefestigungen und Pflanzgeboten.

Weitere Aussagen und Begründungen hierzu und zur Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr.7a BauGB i.V.m. § 1a (2) u. (3) sowie § 34 (5) BauGB erfolgen in nachstehenden Kapiteln.

6. Aussagen zu Umweltbelangen

6.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet und in der Nachbarschaft keine Biotope der **Biotopkartierung** von Rheinland-Pfalz vor.

NATURA 2000: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines **FFH-Gebietes**. Auch sind keine **Vogelschutzgebiete** oder **Important Bird Areas (IBA)** durch die Planung tangiert.

Das Untersuchungsgebiet liegt im
Landschaftsschutzgebiet „Moseltal von Schweich bis Koblenz“.

Das Vorhaben liegt im großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Moseltal von Schweich bis Koblenz“, das den Talraum einschließlich seiner Randhöhen umfasst.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung ist der Schutzzweck:

1. Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltals und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie
2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosion in den Hanglagen

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsstrukturen befindet, sind die Schutzziele nicht unmittelbar betroffen. Eine Zunahme der Bodenerosion in Hanglagen wird mit dem Vorhaben nicht begründet. Die Vorgaben des Schutzzweckes sind durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des **Überschwemmungsgebietes** der Mosel.
Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. **Bodendenkmäler** kommen nicht vor

6.2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes

FLÄCHENBILANZ	m ²
Grünflächen	390
Stellflächen	1610
Geltungsbereich	2000

6.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, Maßnahmen

Menschen / Gesundheit / Bevölkerung

Die Erschließung der Planfläche erfolgt von der B 53. Die Fläche liegt außerhalb des Dorfkerns der Mischgebietscharakter aufweist und durch die klassische Gemengelage in einem typischen Weindorf der Mosel geprägt ist.

Bewertung

Es gibt keine Vorbelastungen die die Wohnqualität in besonderer Weise einschränken. Für die Naherholung besteht auf grund der innerörtlichen Lage keine Funktion.

Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Der Planbereich wird aktuell als Grünland und gelegentliche Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Zu den Rändern schließt sich Weinbaunutzung an bzw. grenzt die Fläche an Verkehrswege. Besondere Tierarten sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Keine besonderen Empfindlichkeiten oder Schutzziele betroffen.

Boden

Es kommen steinig (schiefrig)- lehmige Rigosole vor, die durch im Weinbau übliche Bearbeitungsweisen tiefgehend überformt sind. Unverändert natürlich gewachsene Böden fehlen.

Bewertung

Keine besondere Schutzwürdigkeit.

Wasserhaushalt

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer; es entwässert flächig.

Bewertung

Keine besondere Schutzwürdigkeit.

Klima / Luft

Das Moseltal stellt sich mit 700 - 750 mm Jahresniederschlag und einem Weinbauklima mit Julimitteln um 18°C als klimabegünstigt dar. Die Topografie bedingt ein Lokalklima mit mittleren thermischen Belastungen (sommerliche Schwüle) und bei Inversionslagen mit schlechter Durchlüftung.

Die Fläche liegt im weitgehend offenen Vorland. Als Stellplatzbereich besteht keine Betroffenheit

Bewertung

Die klimatologische Empfindlichkeit ist aufgrund der mäßigen Belastungsfaktoren und eines mittleren Ausgleichsvermögens als mittel einzustufen.

Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Es sind keine Einrichtungen des Tourismus oder der Naherholung betroffen. Das Ortsbild wird durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit eingegliederten Wirtschaftsgebäuden geprägt. Es herrscht eine dunkle Dacheindeckung vor.

Bewertung

Die Umgebung zeigt eine dunkle Dachlandschaft, wie sie im Landschaftsschutzgebiet typisch ist.

Kultur- und Sachgüter

Keine Betroffenheit

6.4 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Boden

Entsprechend den einschlägigen Vorschriften ist der belebte Oberboden getrennt vom Unterboden zu behandeln und wiederzuverwenden.

Wasserhaushalt

Entsprechend den allgemeinen Anforderungen an die Wasserwirtschaft sollte das Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten werden.

Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Zuordnung der Bauflächen in den bebauten Innenbereich führt die Aufstellung des Bebauungsplanes per Gesetz NICHT zu einem naturschutzfachlichen Eingriff.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus **naturschutzfachlicher** Sicht bewertet.

Umweltauswirkungen bei Plandurchführung		Intensität
Arten / Biotope Biologische Vielfalt	• Verlust der Vegetation	Hoch
	• Verlust von Rückzugsräumen für die Tierwelt	Gering
Boden	• Im Bereich der Versiegelung Totalverlust der ökologischen Funktionen	Hoch
Klima / Luft	• Erhöhte Wärmebelastung durch Zunahme der Überbauung	Gering
Orts- und Landschaftsbild	• Verdichtung der Bebauung • Techn. Überprägung im Außenbereich	Keine Gering
Mensch und Gesundheit	• Verlust von Grünfläche	Gering

Es besteht teilweise eine hohe Wirkungsintensität durch Versiegelung, Überbauung und Flächenbeanspruchung. Davon sind jedoch keine hochwertigen oder besonders schützenswerten Funktionen des Naturhaushaltes betroffen, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch mit Umsetzung des Projektes erhalten bleibt. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB) und der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 werden nachfolgend aufgeführte grünordnerische Festsetzungen getroffen.

6.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Streng geschützten Arten der Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Säugetiere wie Haselmaus, Wildkatze und Luchs können aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorkommen.

Es ist bekannt, dass das Moseltal insbesondere die Uferbereich stark von Fledermäusen als Leitlinie und Nahrungsraum genutzt werden. Wochenstuben sind hier jedoch nicht betroffen. Der Verlust von Nahrungshabitat für Vögel wird auf Grund der geringen Flächeninanspruchnahme und der vorgesehenen Durchgrünung als nicht erheblich gewertet. Die Ausstattung für Feldermäuse wird durch die vorgesehen Bepflanzungen verbessert Beeinträchtigungen des Nahrungsraumes und der Flugrouten ergeben sich nicht.

Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG nicht einschlägig ist und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Auch wenn das Bauvorhaben laut Gesetz keinen naturschutzfachlichen Eingriff darstellt, sind im Bebauungsplan gestalterische / grünordnerische Festsetzungen zu treffen.

Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung großflächig versiegelter Bereiche und dem Artenschutz.

Daher sind im Rahmen der Abwägung aller Belange folgende Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen:

1. Für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.

2. Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern oder gemeinsamen Rückhalteanlagen zuzuführen.

Begründung

Hochwasserschutz und Minderung der Bodenaufheizung,

3. Zur Weinbaufläche ist als Abstandsfläche ein Grünstreifen nach Planzeichnung anzulegen, der als Gras- und Krautsaum zu entwickeln ist.

Begründung

Schutz vor Pflanzenschutzmaßnahmen, Verzicht von Heckenpflanzen zur Vermeidung von Beschattungen im Weinberg

4. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind ausschließlich freiwachsende Laubgehölze (keine Formgehölze) als Hochstamm zu verwenden. Die Bäume sind in ausreichend großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte der Stellplatzanlage können bei geänderter Aufteilung der Stellplätze sinngemäß angepasst werden.

Begründung

Sicherung einer landschafts- und dorfgerechtengerechten Durchgrünung im LSG, klimatischer Ausgleich

5. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsanlagen umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

Zeitliche Konkretisierung der ordnungsgemäßen Umsetzung zur besseren Kontrolle

7. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird wie die vorhandenen Nachbargrundstücke an die bestehende Ortskanalisation und den vorhandenen Behandlungsanlagen angeschlossen. Laut Textfestsetzung sind Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gewährleistet eine deutliche Minimierung des Oberflächenabflusses.

Wasserversorgung

Nicht erforderlich

Stromversorgung

Die Energieversorgung der Beleuchtung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

(Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB werden in die Abwägung einfließen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:

Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

Fazit.

Das geplante Vorhaben ist als raumordnerisch und städtebaulich verträglich einzustufen.

Pölich, .den

.....
Ortsbürgermeister Clüsserath