

Bebauungsplan des Luftkurortes Kell am See

Teilgebiet „An der Fischerei“

Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom
11. Juni 2008

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)



Bebauungsplan und Umweltbericht

Arbeitsgemeinschaft

Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer BDLA, Trier

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung
mbH, Trier

I.	AUSGANGSLAGE, PLANUNGSZIELE, PLANUNGSANLASS, ERFORDERNIS DER PLANUNG ..	4
II.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	9
III.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	10
	1. Landes- und Regionalplanung	10
	2. Bauleitplanung	11
	3. Fachplanung	11
	4. Schutzgebiete / -objekte	12
IV.	BESTANDSBESCHREIBUNG UND PLANUNGSVORGABEN	12
	1. Städtebauliche Situation	12
	2. Verkehr	13
	3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc.	14
	4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung	15
	5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	15
V.	PLANINHALTE.....	15
	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)	16
	3. Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
	4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
	5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
	6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	19

7.	Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	19
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
9.	Naturschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn 20 u. 25 BauGB)	20
10.	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	21
VI.	ERSCHLIEßUNG	24
1.	Straßen und Wege	24
2.	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	25
VII.	UMWELTBERICHT	28
VIII.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	28
1.	Verkehr	28
2.	Vorhandene Nutzungen	30
3.	Naturraum	30
4.	Orts- und Landschaftsbild	31
IX.	PLANVERWIRKLICHUNG	32
1.	Bodenordnung	32
2.	Kosten und Finanzierung	32
3.	Flächenbilanz	33

I. Ausgangslage, Planungsziele, Planungsanlass, Erfordernis der Planung

Ausgangslage

Die künftige bauliche Entwicklung des Luftkurortes Kell am See soll auf einem Höhenplateau zwischen dem *Letscheiderkopf* und dem *Frohnhof* vollzogen werden. Nach den Vorstellungen des Gemeinderates soll auf dem rund 12 ha großen Areal ein verstärkt an ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtetes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern abschnittsweise realisiert werden. Im Zuge der Planung soll der unterhalb gelegene Talzug der *Fischerei* neu gestaltet und hinsichtlich seiner Nutzbarkeit für die Bevölkerung aufgewertet werden.

Zur Vorbereitung dieser Planung hatte die Ortsgemeinde im Dezember 2006 einen begrenzten städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgeschrieben, dessen Ergebnisse im April 2007 vorgestellt und prämiert worden. Die Arbeitsgemeinschaft Fischer/BKS ist dabei mit ihrem Entwurf als Sieger hervorgegangen.

Planungsziele

Bei der Konzeption des ökologischen Neubaugebietes in Kell am See sollen die Schwerpunktthemen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Schutz und Entwicklung von Flora + Fauna,
- Naturnaher Umgang mit den im Baugebiet anfallenden Wässern,
- Reduzierung des Energieverbrauchs / Berücksichtigung alternativer Energiequellen
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens

besondere Berücksichtigung erfahren.

Das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfes, welcher zur Umsetzung in den Bebauungsplan vorgesehen ist, schlägt eine Bebauung des Geländes mit insgesamt 97 Einzelhausgrundstücken vor. Diese sollen in mind. drei, ggf. auch in weiteren Bauabschnitten erschlossen werden, wobei die Erschließung des ersten und zweiten Bauabschnitts über die Bergstraße und die Erschließung aller daran anschließenden Bauabschnitte über die Römerstraße (mit Anschluss an die Bergstraße) erfolgen soll.

Die Baugrundstücke erhalten marktgerechte Größen zwischen 550 m² und 800 m². Sie wurden in Bezug auf ihre Anordnung und ihren Zuschnitt unter topographischen und solarenergetischen Gesichtspunkten optimiert. Eine Verschattung der Gebäude untereinander bzw. deren Eigenverschattung, welche die solaren Einträge durch die Fenster (passiv - solare Gewinne) insbesondere während der Heizperiode maßgeblich reduzieren würden, wurde durch die Südhanglage und die versetzte Anordnung der Häuser auf den einzelnen Grundstücken vermieden.

Die besonnten Häuser stehen damit neben einer optimalen passiven Nutzung auch für eine aktive Nutzung der Sonne zur Verfügung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Zellen).

Bei der Errichtung der einzelnen Gebäude ist besonderes Gewicht auf eine energiesparende Bauweise zu legen. Die Anforderungen der ENEC (Energieeinsparungsverordnung) geben Mindestwerte vor, sie entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen an eine langlebige Investition. Der Wärmeschutz der Gebäude soll deshalb mindestens den Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau an ein KfW60 Haus genügen. Damit stehen auch zinsverbilligte Darlehen in Aussicht. Darüber hinaus ist aufgrund der günstigen Grundstücksanordnung nahezu flächendeckend auch ein Passivhausstandard umsetzbar. Auf zwei prädestinierten Grundstücken schlägt das städtebauliche Konzept die Errichtung zukunftssträchtiger Nullenergiehäuser vor.

Die Anordnung der Straßen im Gelände orientiert sich in hohem Maße an den topografischen Gegebenheiten; größere Veränderungen des Reliefs in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen werden vermieden. Die Breite des Fahrbahnquerschnitts wurde auf ein notwendiges Minimum beschränkt (Reduzierung der Bodenversiegelung), in Teilbereichen ist eine Einbahnführung vorgesehen. Die Straßenräume sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden, so dass Kinderspiele weitgehend ungefährdet möglich sind.

Damit trotz der geringen Fahrbahnquerschnitte ein (kurzfristiges) Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bewältigt werden kann, sieht das Erschließungskonzept entlang der Straßen einen wasserdurchlässig befestigten Mehrzweckstreifen vor, welcher in Kombination mit den zuvor beschriebenen Stellplatzflächen auch für die Entwicklung von Straßenbegleitgrün genutzt werden soll.

Ergänzt wird das Erschließungssystem um ein umfassendes, weit verzweigtes Wegenetz, welches die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Landschaftsräume, darunter den Keller See und den Grünzug in der *Fischerei*, aber auch der Ortslage ermöglicht. Dies soll die Bewohner animieren, Wege, die üblicherweise mit dem Auto zurückgelegt werden, künftig fußläufig oder per Fahrrad zu bewältigen. Auf diese Weise kann der Schadstoffausstoß an Stickoxiden und Kohlenmonoxid verringert und Lärmbelästigung durch Verkehr reduziert werden.

Die im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen grundsätzlich gesammelt und in den häuslichen Brauchwasserkreislauf (Toilettenspülung, Waschmaschine etc.) eingespeist werden. Überschüssiges Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und Niederschlagswasser der Straßenflächen unterliegt einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Hierfür wird das Niederschlagswasser in ein System vernetzter begrünter Mulden im öffentlichen Raum eingeleitet und dort mittels Versickerung, Verdunstung und über den natürlichen Pflanzenverbrauch in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Mulden erhalten jeweils einen Überlauf, welcher überschüssiges Niederschlagswasser kontrolliert in die nächst tiefergelegene Versickerungsmulde einleitet und auf diese Weise ein unkontrolliertes Abfließen vermeidet.

Empfohlen wird, die im Plangebiet anfallenden klärungsbedürftigen Schmutzwässer in einer im Bereich der Fischerei ggf. zu errichtenden Schilfkläranlage zu behandeln. Da es derzeit fraglich ist, ob dieses System kurzfristig realisiert werden kann, ist auch eine konventionelle Ableitung der häuslichen Schmutzwässer zur nächstgelegenen Kläranlage möglich.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in Kuppenlage werden erhalten (Windschutzfunktion) und in die Konzeption des ökologischen Neubaugebietes integriert. Darüber hinaus werden großzügig multifunktionale Grün- und Freiflächen axial angelegt, wodurch zum einen zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden kann und zum andern durch die Hecken und Bäume ein Windschutz entsteht. Bei der Standortwahl der Baumpflanzungen wird darauf geachtet, dass deren Schattenwirkung keinen wesentlichen Einfluss auf das energetische Konzept (Ausnutzung der Solarenergie) haben.

Zentral angeordnete Grün- und Freiflächen dienen als Treffpunkt und Erholungsmöglichkeit der Bürger sowie als Spielflächen für Kinder. Die Spielbereiche sollen vorrangig mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet werden.

Die Grüninseln in der Haupteerschließungsstraße dienen primär der Verkehrsberuhigung und dem Setzen gestalterischer Akzente in der Durchgrünung des Straßenraumes. Auch diese Flächen können als Treffpunkte genutzt und gestaltet werden.

Alle Erschließungsstraßen des neuen Baugebietes werden durch Reihen von mittel- oder großkronigen Bäumen flankiert. Neben ihrer gestalterischen Wirkung und ihrem ökologischen Nutzen dienen sie auch der Untergliederung der bereits erwähnten Mehrzweckstreifen und der Beschattung der dort vorgesehenen Bedarfs-Stellplätze. Ebenso werden die axial ins Baugebiet verlaufenden und die hangunterhalb das Baugebiet säumenden Rückhaltemulden mit Baumpflanzungen versehen. Insbesondere letztere stellen ein wesentliches Element der talseitigen Gestaltung des Siedlungsrandes dar.

Das Grünkonzept im Talraum orientiert sich an den vorhandenen Strukturen. Es ist vorgesehen, einen längerfristigen Umbau zum extensiv genutzten Naherholungsgebiet vorzunehmen. In Anknüpfung an die Geschichte, die bereits aus dem Namen „Fischerei“ anklingt, sollen naturnahe Gewässer entstehen, die sowohl den Talraum ökologisch bereichern als auch besondere Gestaltungselemente und Erlebnisstrukturen darstellen. Der Bachlauf selbst wird als durchgängiges naturnahes Fließgewässer entwickelt. Die Stillgewässer entstehen daher im Nebenschluss.

Die Wegeführung an der Fischerei ist überwiegend oberhalb der Hangkante vorgesehen, mit attraktiven Einblicken in den Talraum und darüber hinaus. Im unteren Abschnitt des Talraums sollen in den Talgrund verlaufende Wege jedoch bewusst Interessierte an den Bachlauf heranführen. Der sensible Kernbereich der bachbegleitenden Feuchtbiotope kann durch einen Stelzenweg erschlossen werden. Entlang des Weges könnten Informationen über die Geschichte der Kulturlandschaft und ökologische Zusammenhänge in diesem Landschaftsausschnitt vermittelt werden. Ziel ist es, eine Zone für „Ökologie zum Anfassen“ zu schaffen.

Das Wegekonzept schafft sowohl Möglichkeiten zu einem Spaziergang im Talraum der *Fischerei* wie auch zur Nutzung dieses Grünzugs als Etappe auf dem Weg vom Kernort oder vom Neubaugebiet zum See. Ebenso soll der Grünzug alternative Wegeverbindungen zwischen unterschiedlichen Teilen des Baugebietes „im Grünen“ beinhalten. Eine direkte Wegeverbindung zum Kernort wird in erster Linie durch eine im Ansatz bereits bestehende fußläufige Verbindung in Verlängerung der Weidenstraße hergestellt.

Die stark an der Höhenentwicklung des Geländes orientierte Bebauung lässt im Bereich der Mulde zwischen Bauabschnitt 1 und 2 einen Grünzug frei, der sich harmonisch wie von selbst als verbindendes Element zwischen Baugebiet und dem Talraum der „Fischerei“ einfügt und entsprechend auch Verbindungswege aufnimmt. In seinem unteren Abschnitt ist vorgesehen, einen „Treffpunkt am Teich“ zu gestalten und neben den obligatorischen Sitzmöglichkeiten einen Aufenthaltsbereich für die Erwachsenen zu schaffen.

In der oberhalb und somit näher am Baugebiet gelegenen Wegegabelung soll für Kinder ein Wasser-Matsch-Bereich ausgeformt werden. Hier wird vorgeschlagen, das im Neubaugebiet anfallende Regenwasser über die Fläche zu leiten, einen Teil davon in Zisternen zu sammeln und durch Pumpen wieder zu fördern.

In den Unterhanglagen unterhalb der Bebauung ist die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehen, wobei der vorhandene Bestand integriert wird. An die nördliche Streuobstwiese angrenzend ist eine großflächige Spielwiese vorgesehen. Hier soll der bestehende Wald teilweise zugunsten einer stärkeren Transparenz gelichtet werden.

Ebenso wird der Talraum durch Umwandlung des Nadelforstes zwischen Römerstraße und Talgrund offener gestaltet. Eine lockere Bepflanzung mit Solitäräumen oder Baumgruppen sorgt für ein abwechslungsreiches, einem Landschaftspark ähnliches Bild. Diese Umgestaltungsmaßnahme soll zusammen mit anderen Maßnahmen wie z.B. der erwähnten Anlage von Streuobstwiesen in die Ausgleichsbilanz für die Bebauung eingestellt werden.

Die eigentliche Quellmulde bleibt der Eigenentwicklung im Rahmen des bisherigen Nutzungsmusters überlassen. Die hiesigen Waldbestände werden in das Gestaltungskonzept integriert. Im Norden bietet sich die Entwicklung des Waldbestandes zu einem „Spielwald“ für Kinder an. Das Gestaltungskonzept für die Grünbereiche insgesamt wird von der Leitidee getragen, gerade Kindern den direkten Bezug zur Natur durch das Spielen in der Natur zu ermöglichen, was vielen Kindern in gewöhnlichen Neubaugebieten nicht gegönnt ist.

Erfordernis der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See als geplante Wohnbauflächen bereits enthalten. Es soll – wie dargelegt wurde - in mind. drei Bauabschnitten vorgegangen werden. Die Bauabschnitte 1 und 2, welche im Zuge der hier in Rede stehenden Bebauungsplanung rechtlich gesichert werden sollen, haben einen Umfang von rd. 44 Baugrundstücken (1. Bauabschnitt) bzw. 21 Baugrundstücken (2. Bauabschnitt). Dabei ist vorgesehen, die Erschließung des 2. Bauabschnitts erst nach absehbarer Belegung des 1. Bauabschnitts durchzuführen.

Kell am See hat derzeit 1891 Einwohner (Stand 31.12.2006). Der Gemeinde steht im regionalplanerischen Zusammenhang das Recht auf Entwicklung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu.

Aufgrund der naturräumlichen Lage der Gemeinde und ihrer günstigen Verkehrsanbindung durch die Hunsrückhöhenstraße und den nahe gelegenen Autobahnanschluss an die A 1 wuchs die ortsgebundene Wohnbevölkerung in den vergangenen 20 Jahren von 1.664 Einwohnern (1986) auf 1.891 Einwohner (2006) an. Signifikante Bevölkerungszuwächse sind dabei insbesondere in Zusammenhang mit Realisierung des Baugebietes „Messflur“, welches mittlerweile vollständig bebaut ist, zu verzeichnen.

Die nun für eine Bebauung vorgesehene Fläche wird dem Baulandmarkt in Gänze zur Verfügung stehen. Die Grundstücke wurden durch die Ortsgemeinde zu diesem Zwecke erworben.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden zur vorliegenden Planung Alternativen untersucht. Das in Rede stehende Plangebiet erwies sich dabei als günstiger Standort.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Kell am See. Es besteht ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Zum Teil sollen die beschriebenen Planungsziele durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen dieser Bauleitplanung fixiert werden. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen und im weiteren erläutert. Zum Teil sollen sie aber auch der Freiwilligkeit in der Umsetzung vorbehalten bleiben und nur durch informelle Planungsempfehlungen zur Umsetzung angeregt werden (beispielsweise in einer Bauherrenbroschüre o.ä.).

II. Räumlicher Geltungsbereich

Auf Beschluss des Gemeinderates Kell am See erstreckt sich der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans nicht auf die gesamte Fläche, welche Gegenstand des städtebaulichen Ideenwettbewerbs war (vgl. Kapitel I), sondern insbesondere aus Gründen der gesicherten Flächenverfügbarkeit und vor dem Hintergrund des bestehenden kurz- bis mittelfristigen Planungsbedarfes zunächst nur auf die Bereiche des 1. und 2. Bauabschnitts. Alle nachfolgenden Ausführungen dieses Begründungstextes beziehen sich **ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans**.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die jeweils südlichen Grenzen der Flurstücke 641/3, 624/1, 535/1, 531/1, 527/1, 522/1, 516/1 (alle Flur 5);
- Im Westen durch den Verlauf der Römerstraße;
- im Süden durch die vorhandene Bebauung in der Römerstraße, sowie östlich daran anschließend die Flurstücke 669/26, 690/1, 806/1, 699/1, 790/1, 4/1 und 760/1(jeweils Flur 5), welche außerhalb des Geltungsbereiches liegen;
- im Osten durch die Flurstücke 390/1, 393/1, 398/1, 380/1 und 342/1 (Flur 5)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 9,8 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Kell am See:

Flur 5:

Flurstück Nr.: 294/2 teilw. (Fahrweg), 347/1 teilw., 396/1, 516/4 teilw. (Weg), 552/2 teilw., 563/1, 569/1, 576/1, 586/1, 588/1, 594/1, 598/1, 608/1, 614/1, 617/1, 620/1, 622/1, 623/1, 650/4, 666/3, 692/1, 693/1, 696/1, 697/1,

727/1 teilw., 729/2, 729/3, 735/1, 737/1, 739/1, 744/1, 748/1, 750/1, 750/2 (Fahrweg), 752/1, 753/1, 764/5 teilw. (Bergstraße), 776/1, 806/2 (Weg), 808/1 teilw.,

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt - mit Ausnahme der vorhandenen Fahrwege sowie der Flurstücke 552/2, 347/1 727/1 und 808/1 - flurstücksbezogen. Der von der Planung erfasste Grundbesitz steht, soweit er einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, in voller Verfügbarkeit für tatsächlich Bauwillige. Eine private Bevorratung der Baugrundstücke ist ausgeschlossen. Darüber hinaus strebt die Gemeinde zusätzlich den Erwerb aller im Geltungsbereich gelegenen Grünflächen – auch im Talzug der Fischerei – an.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte, ausgegeben durch die Verbandsgemeindeverwaltung Kell am See, mit Stand vom 21. Dezember 2006 (Ausgabedatum) zugrunde.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Vermessungsbüro Geoplan, Trier, mit Stand Juni 2006 hinterlegt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm III:

Das Landesentwicklungsprogramm kennzeichnet die Lage der Ortsgemeinde Kell in einem Kernraum für den Arten- und Biotopschutz sowie an einer Vernetzungsachse für den Arten- und Biotopschutz.

Regionaler Raumordnungsplan:

Nach dem Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Kell am See die Funktion eines Kleinzentrums. Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Kell am See bestehen neben der Sicherung der Gewerbefunktion (G) und der Entwicklung der Erholungsfunktion (E) in der Ausweisung von Wohnbauflächen (W) über den Eigenbedarf hinaus.

Das Plangebiet ist im regionalen Raumordnungsplan als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftlichen Nutzfläche“ ausgewiesen.

2. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kell am See stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als „**geplante Wohnbaufläche**“ dar. Der Bereich der *Fischerei* sowie der *Letscheiderkopf* sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im vorliegenden Fall die Nutzung als WA-Gebiet bereits im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt ist und lediglich eine teilweise Ausdehnung der überbaubaren Fläche in die im Flächenutzungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Grünfläche des *Letscheiderkopfes* hinein – bei vollem naturschutzfachlichem Ausgleich - erfolgt. Ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wie dies mit der in Rede stehenden Bebauungsplanung in geringem Maße erfolgt, ist unbeachtlich, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt wird. Dies ist - wie hier in Rede stehend - der Fall.

Die geplante geringumfängliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde mit der zuständigen Kreisverwaltung Trier-Saarburg bereits insofern abgestimmt, als dass hierfür eine separate Änderung des Flächennutzungsplans für nicht erforderlich erachtet wird.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

3. Fachplanung

Mit Schreiben vom 10. Januar 2008 wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt, dass das Plangebiet von dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Kell“ überdeckt wird. Nach den dem Landesamt zur Verfügung stehenden Unterlagen ist jedoch im Planungsbereich kein Bergbau umgegangen. Daher wurden aus bergbaulicher Sicht keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

Sonstige Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

4. Schutzgebiete / -objekte

Der in der *Fischerei* verlaufende wasserführende Graben ist im ersten Streckenabschnitt (vom Quellbereich an) gesetzlich als Biotop geschützt. Hiervon verläuft auch ein kurze Streckenabschnitt innerhalb des hier in Rede stehenden Bebauungsplangebietes.

Dies wurde in der Planung durch die Beibehaltung des Gewässerlaufes und zusätzliche Einbindung in eine öffentliche Grünfläche hinreichend berücksichtigt.

Sonstige Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

IV. Bestandsbeschreibung und Planungsvorgaben

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Anschluss an die Ortslage Kells zwischen der *Römerstraße* im Westen und einem landwirtschaftlichen Weg, welcher von der *Bergstraße* zum *Frohnhof* führt, im Osten.

Die für eine Bebauung vorgesehene Hochfläche weist eine insgesamt nur schwache Neigung mit Geländehöhen zwischen 483 und 498 Höhenmetern auf und ist zur Zeit unbebaut. Die Flurstücke werden im wesentlichen ackerbaulich bewirtschaftet und weisen keine markanten Vegetationsbestände auf.

Nach Westen fällt das Gelände zum Talzug der *Fischerei* auf eine Höhe bis zu 473 m ü. NN ab. Der Talzug stellt sich gegenwärtig als ein von einem Gewässerlauf durchzogener, verwilderter Feuchtbereich mit unterschiedlich dichten, teilweise standortfremden, Gehölzbeständen, darunter einem dichten Fichtenforst entlang der *Römerstraße*, dar. Jenseits der *Römerstraße*, welche das Gelände nach Westen begrenzt, schließen freie Feldfluren an.

Nördlich des Plangebietes folgt in einem Abstand von rund 500 Metern der *Frohnhof* und der *Keller See*, die dazwischen gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich grenzt die künftige Neubebauung an einen verbuschten Heckenbereich an, welcher aus ehemaligen (aufgegebenen) Baumschulbeständen hervorgegangen ist. Diesem vorgelagert führt ein landwirtschaftlicher Weg vom nördlichen Ende der *Bergstraße* in den Gemeindewald. Jenseits des Weges schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südöstlich grenzt das Plangebiet an die Bebauung in der nördlichen *Bergstraße* an, welche durch eine freistehende Einzelhaus

Wohnbebauung, in Richtung Ortslage auch teilweise mit angegliedertem Landwirtschaftstrakt, charakterisiert ist.

Südlich des Plangebietes folgt am Fuße des *Letscheiderkopfes* in einem Abstand von rund 100 Metern die Altortslage von Kell am See (Bebauung in der *Trierer Straße*).

2. Verkehr

Östlich des Plangebietes verläuft die *Bergstraße*, welche derzeit bis in Höhe der vorhandenen Bebauung ausgebaut ist. Diese kann zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke in das Plangebiet hinein verlängert werden. Die *Bergstraße* mündet in ihrem weiteren Verlauf innerhalb der Altortslage in die örtliche Hauptverkehrsstraße, die *Trierer Straße*. Diese bindet westlich der Ortslage an die Landesstraße L 143 an, welche zum einen die Verbindung zum Nachbarort Schillingen herstellt und zum anderen den Zugang zur *Hunsrückhöhenstraße* (Bundesstraße B 407) und über diese zur Bundesautobahn A 1 ermöglicht.

Unmittelbar entlang des westlichen Plangebietsrandes verläuft oberhalb der Fischerei die Kreisstraße K 75 (*Römerstraße*), welche von der Ortslage zum Stausee führt und in ihrem weiteren Verlauf in die Landesstraße L 146 (Reinsfeld – Schöndorf) mündet. Aufgrund der Tiefenlage des Grünzugs Fischerei kann eine Erschließung der künftigen Baugrundstücke ausgehend von der Römerstraße erst für den Bereich des nördlich gelegenen 3. Bauabschnitts (außerhalb des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens) konzipiert werden. Über die Zulässigkeit einer entsprechenden Anbindung an die Kreisstraße K 75 ist in dem dann durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.

Die aus dem Jahr 2005 stammenden Zählung des Verkehrs auf der Kreisstraße 75 ergab einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 420 Kfz / 24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 5 %. Maßgebliche Beeinträchtigungen in das Plangebiet sind - auch unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme seit Abschluss dieser Zählung - aufgrund der Tatsache, dass der Mindestabstand zwischen Fahrbahnrand und nächstgelegener Neubebauung mindestens 70 Meter beträgt, und der insgesamt geringen Verkehrsstärke nicht zu erwarten.

Das Plangebiet selbst wird der Länge nach von einem asphaltierten Wirtschaftsweg durchlaufen, welcher von der oberen Bergstraße zum Frohnhof / Keller See führt. Von diesem zweigen einzelne unbefestigte Wege in Richtung der Fischerei ab.

Im Zuge der Planrealisierung werden voraussichtlich keine weiteren Ausbaumaßnahmen vorhandener Straßen und Wege erforderlich. Die Bauverbotszone zur westlich verlaufenden Kreisstraße 75 wird durch die Planung nicht tangiert.

3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc.

Die generelle Bebaubarkeit des Geländes wurde durch ein Bodengutachten des Büros Geotechnik S. Schilling, Büro für Grundbau und Umweltschutz, Traben-Trarbach, mit Datum vom 04.03.2008 belegt.

Im Bodengutachten heißt es unter der Überschrift „Beurteilung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Gründung neu zu errichtender Gebäude“ in Kap. 4.3 u.a. wie folgt:

„Nach Fertigstellung der einzelnen Erschließungsflächen liegt einer ausreichend tragfähiger Baugrund für Gebäudegründungen mit Unterkellerung vor. In frostsicherer Gründungstiefe können den Kaufinteressenten zulässige Bodenpressungen von > 250 KN/m² zugesagt werden. Dies gilt für herkömmliche, wenig setzungsempfindliche Gebäudegründungen. Wie bereits zuvor erwähnt, reagieren die quartären Deckschichten sehr wasser- und frostempfindlich. Aus diesem Grund sind freigelegte Gründungssohlen sofort nach dem Nachverdichten gegen Oberflächenwasserzutritt zu versiegeln. Baugrubenböschungen sind ebenfalls gegen Witterungseinflüsse zu schützen.

Bei Gebäudegründungen ohne Unterkellerung kann je nach Gründungsart (Bodenplatte oder Streifenfundament) und je nach Lage der Baufläche im Neubaugebiet die Gründungssohle im Bereich der nicht ausreichend tragfähigen Hanglehne liegen. Hier ist ein Bodenaustausch bis zu den Verwitterungslehmen (=GU) erforderlich.*

Je nach Gründungstiefe der geplanten Bauwerke müssen erdberührenden Bauteile gegen drückendes Hangwasser und gegen mechanische Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Hierzu gehört auch die Anordnung einer kapillarverbessernden Schicht unter Fußböden und Bodenplatten, sowie einer Ringdrainage mit Anschluss an die Vorflut (s. DIN 4117).

Da das Neubaugebiet nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebietes liegt, können u.E. Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme durchgeführt werden.“¹

Mit Schreiben vom 16. Januar 2008 wurde durch die Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des

¹ Büro für Grundbau und Umweltschutz S. Schilling: „Geplantes Neubaugebiet *An der Fischerei* in der Ortsgemeinde Kell am See, 1. + 2. Bauabschnitt, Bodengutachten“, Traben-Trarbach, S. 28 ff.

Bebauungsplans keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind.

4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung, kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die im Plangebiet auftretenden überschüssigen Niederschlagswässer der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen sind in den Regenwasserkanal abzuleiten und der örtlichen Rückhaltung zuzuführen. Die Nachnutzung mittels Zisternen wird empfohlen.

Eine eventuelle innerhäusliche Verwendung (die ausdrücklich empfohlen wird) ist den Verbandsgemeindewerken Kell am See und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001). Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Brauchwasserleitungen farblich zu kennzeichnen sind. Eine Ankoppelung an das öffentliche Trinkwassernetz ist an keiner Stelle zulässig. Beim für die Wasserversorgung zuständigen Kreiswasserwerk Trier-Saarburg ist eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Wasserversorgung zu beantragen.

Die Sammlung der Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Eine detaillierte Darstellung des Bestandes ist dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

V. Planinhalte

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den Planbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu treffen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebietes zu bestehender Wohnnutzung (Bebauung in der oberen Bergstraße und der Weidenstraße) sowie zum Schutz der Wohnruhe innerhalb des Gebietes wurden Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet für nicht zulässig erklärt.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich räumlich und funktional nicht in das künftige ökologisch ausgerichtete Bebauungsplangebiet einordnen lassen. Sie wurden daher im Wohngebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Die höchstausschöpfbare **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt für das gesamte Baugebiet 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig von bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nicht zugelassen, um den Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend der ökologischen Zielsetzung der Planung auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt angepasst an die bestehenden Gelände- verhältnisse 4,75 Meter bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes. Dieser wurde zur Vorbeugung von Indifferenzen in Folge von baubedingten Geländeänderungen zusätzlich als Höhenbezugswert in Metern über Normalnull grundstücksbezogen definiert.

Als oberer Messpunkt wurde der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Mit der getroffenen Regelung ist sichergestellt, dass die Gebäude bergseitig in aller Regel eingeschossig in Erscheinung treten werden, während die talseitige Fassade, bedingt durch den Bonus des abfallenden

Geländes, überwiegend zweigeschossig erscheinend gestaltet werden kann. Auf die Möglichkeit der höhenversetzten Bauweise wird jedoch hingewiesen. Das zweite zugelassene Vollgeschoss kann im übrigen wahlweise im Dachbereich oder im Untergeschoss geschaffen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sich dadurch nicht automatisch um ein weiteres Vollgeschoss erhöhen darf, wenn etwa bereits das talseitige Untergeschoss und das Erdgeschoss jeweils ein Vollgeschoss sind.

Für die Bauherren besteht aufgrund der getroffenen Regelungen hinreichender Spielraum zur Anpassung der Fußbodenniveaus innerhalb des Gebäudes an die im rückwärtigen Anschluss an das Gebäude vorgefundenen Geländebeziehungen. Darüber hinaus berücksichtigen die getroffenen Regelungen eine aus energetischen Gesichtspunkten ggf. erforderliche stärkere Dämmung der Gebäude im Dachbereich.

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 6,50 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) nicht überschreiten darf.

Das zu der Planung erstellte städtebauliche Konzept sieht zur Verbeugung gegenseitiger Verschattungen eine Höhenstaffelung der Baukörper im Gelände (in Verbindung mit einer versetzten Anordnung) vor. Zur Vermeidung einer überproportionalen Höhenentwicklung der tiefer gelegenen Gebäude zu Lasten der höher gelegenen Baukörper wurde ergänzend zu den Regelungen zur maximalen Traufhöhe eine höchstzulässige **Firsthöhe** von 9,50 Metern, für Pultdächer 6,50 m, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** ist auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze begrenzt worden. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können wahlweise entweder talseitig innerhalb senkrechter Wände errichtet oder durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen und die gegenseitige Verschattung der Gebäude auf ein Minimum reduziert werden. Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

3. Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzenden Nutzungsansprüchen der künftigen Grundstückseigentümer

- insbesondere im Hinblick auf die ökologisch geprägte Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen. Gleichzeitig sollen jedoch auch mit den standörtlichen Verhältnissen nicht vereinbare überdimensionierte Fassadenabwicklungen vermieden werden.

Entsprechend der getroffenen Festsetzungen sind die Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten, wobei die Gebäudelänge maximal 18 Meter nicht überschreiten darf. Da diese Regelungen weder den Anforderungen an eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (hier beträgt die Gebäudelänge bis zu 50 Metern), noch an eine geschlossene Bebauung gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO (hier sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten) entsprechen, wurde folgerichtig für den Plangeltungsbereich eine **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter wärmetechnischen Gesichtspunkten dem freistehenden Einzelhaus vorzuziehenden Doppelhäuser und Reihenhausgruppen würden nach Auffassung des Gemeinderates zu einer unverhältnismäßigen Verdichtung des Baugebietes führen. Diese Bauformen wurden folgerichtig ausgeschlossen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde die Ausrichtung der künftigen Gebäude unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Erschließungskonzeptes und der vorherrschenden Geländeverhältnisse im Hinblick auf solarenergetische Gesichtspunkte optimiert. Die hierbei ermittelte Ausrichtung der einzelnen Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken wurde durch eine analog festgesetzte **Firstrichtung** in den Bebauungsplanentwurf rechtsverbindlich übernommen.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ erhalten eine durchschnittliche Tiefe von 14,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem und begünstigen die unter solarenergetischen Aspekten (insb. die gegenseitige Verschattung der Gebäude) gebotene versetzte Anordnung der Gebäude

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden **Wohnungen** im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei pro Einzelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsauf-

kommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Nach Auskunft des im Plangebiet auftretenden Versorgungsträgers ist zur elektrischen Versorgung der im Plangebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Die hierfür vorgesehene Fläche in Verlängerung der *Planstraße F* wurde durch die Festsetzung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

7. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das der Planung zu Grunde liegende straßenverkehrliche Erschließungskonzept sieht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine weitest mögliche Reduzierung der Fahrbahnflächen vor.

Im Ergebnis konnten nicht alle Straßen für eine Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug dimensioniert werden. Daher müssen alle Bewohner der durch Stichstraßen (Wohnstiche) erschlossenen Grundstücke ihre Abfälle am Tage der Abholung an der übergeordneten Ringstraße bereitstellen. Die hierfür benötigten Flächen wurden durch die Festsetzung als Fläche für die Abfallbeseitigung planungsrechtlich gesichert.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** erfüllen unterschiedliche Zweckbestimmungen. Auf die ergänzenden Ausführungen im Kapitel 1 Ausgangslage, Planungsziele, Planungsanlass, Erfordernis der Planung wird an dieser Stelle hingewiesen.

Die zentral zwischen den Baugrundstücken angeordneten Grün- und Freiflächen dienen als Treffpunkt und Erholungsmöglichkeit der Bürger sowie als Spielflächen für Kinder. Die Spielbereiche sollen vorrangig mit Spielgeräten für Kleinkinder ausgestattet werden. Die hierfür vorgesehenen Bereiche wurden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

Eine Grüninsel in der Haupteerschließungsstraße dient primär der Verkehrsberuhigung, darüber hinaus aber auch und dem Setzen gestalterischer Akzente in der Durchgrünung des Straßenraumes. Auch

diese Flächen könnten bspw. als Treffpunkte genutzt und gestaltet werden. Es wäre z.B. denkbar, eine Boulefläche zu integrieren.

Die entlang der Straßen angeordneten Mehrzweckstreifen dienen primär der Pflanzung von Grünstrukturen. Daneben sollen sie auch für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden können. Auch diese wurden durch die Festsetzung als öffentliche Gründfläche planungsrechtlich gesichert.

Alle sonstigen öffentlichen Grünflächen wurden unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten festgesetzt. Soweit die darauf vorgesehenen Maßnahmen als Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe durchgeführt werden sollen, wurde die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des nachfolgenden Kapitels Naturschutzfachliche Festsetzungen wird an dieser Stelle verwiesen.

9. Naturschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor. Dieser Eingriff soll sowohl auf den Grundstücken im Plangebiet, als auch auf den angrenzenden Grünflächen einschl. dem Talzug der Fischerei ausgeglichen werden.

Im einzelnen wurden folgende Regelungen nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes aufgenommen:

Maßnahmen im Baugebiet

- Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken
- Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen
- Pflanzung straßenbegleitender Laubbäume
- Parkartige Bepflanzung der zentral gelegenen Gründflächen
- Landschaftsgerechte Einbindung der Ränder des Baugebietes

Maßnahmen in der Fischerei

- Rodung des vorhandenen Nadelforstes im Talzug der Fischerei; Entwicklung von Ufergehölzen entlang des Bachlaufes
- Naturnahe Ausgestaltung der unterhalb der Baugrundstücke gelegenen Rückhalte- und Versickerungsmulden und landschaftsgerechte Bepflanzung
- Entwicklung extensiv gepflegter Wiesenflächen in der Grünzäsur zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt; gefolgt von Streuobststrukturen in den talseitigen Abschnitten

- Integration einer Spielwiese und eines Rodelhangs in das Gestaltungskonzept der Fischerei.
- Rodung des vorhandenen Nadelforstes an der Römerstraße

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Gemäß Bilanzierung verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleichsdefizit von 5.210 qm, das durch Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden muss. Hierzu wird eine Fläche im Gemeindewald Kell entlang des Kreidbachs anteilig herangezogen. Vorgesehen ist hier eine schrittweise Entfernung des Fichtenbestandes bis zu einer Breite von 20 m beiderseits des Baches. Die Entfernung des Fichtenjungwuchses erfolgt kurzfristig, die Entfernung der Altfichten sukzessive über einen Zeitraum von 3 Jahren. Vorhandene Laubbäume werden als lockerer Schirm belassen.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten anzupassen, andererseits eine unter ökologischen Gesichtspunkten (insbesondere hinsichtlich der solarenergetischen Ausrichtung der Baukörper) optimierte, dennoch ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen.

Es wurde eine Erschließung mit angemessenen, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden jedoch minimierten Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann

zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Für das Gesamtgebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Dachbereiche von Hauptgebäuden angestrebt, welche auch die Voraussetzungen für eine energetisch optimierte Bauweise berücksichtigt. Diesem Rechnung tragend wurde im Plangebiet die Errichtung von Satteldächern, Krüppelwalmdächern, versetzten Satteldächern (mit einem maximalen Versatzmaß von 1,50 m) sowie Pultdächern für zulässig erklärt. Die einzuhaltende Dachneigung beträgt regelmäßig zwischen 15° und 45°, Pultdächer sind zudem nur zulässig, wenn ihrer Neigung in Südwest-, Süd- oder Südostrichtung orientiert ist.

Bei Dächern mit unterschiedlich geneigten Dachhälften ist zudem die flacher geneigte Dachfläche in Südwest-, Süd- oder Südostrichtung anzuordnen.

b) Die zulässigen Dachüberstände wurden an Traufe und Ortgang auf mindestens 15 cm und höchstens 60 cm festgelegt.

c) Es wird des weiteren für das Plangebiet eine geschlossen/ruhige Dachlandschaft angestrebt. Eine Vielzahl von Aufbauten im Dachbereich ist daher zu vermeiden. Die zulässigen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel und -häuser etc.) sind entsprechend des Vorgenannten im Bezug auf Ihre Gestaltung und Einzeldimensionierung zu beschränken.

Andernfalls würde das Ziel einer weitgehend geschlossenen ruhigen Dachlandschaft unterlaufen werden.

Als verträglich wurden Einzel-Satteldachgauben und Einzel-Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,50 m unter Einhaltung eines jeweiligen Mindestabstandes zueinander und zur freistehenden Giebelseite von 2,00 m angesehen. Für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel wurde die Breite auf 1/3 der zugehörigen Fassade beschränkt. Auch hier ist ein Abstand von 2,00 m zur freistehenden Giebelseite einzuhalten.

d) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von Materialien in (pro Gebäude) einheitlicher dunkler, schieferähnlicher Farbgebung, erzielt werden. Für zulässig erklärt wurden weiterhin Gründächer, Eindeckungen aus bewittertem Zink sowie in Glas aufgelöste Dachflächen, letztere jedoch nur bis zu einer Größe von maximal 30 % der Dachfläche.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig, wobei deren maximale Aufstellhöhe (bezogen auf den höchsten Punkt der Anlage) über Dacheindeckung maximal 50 cm in der senkrechten Projektion nicht überschreiten darf.

e) Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer von freistehenden Garagen wurde eine Mindestneigung von 10° vorgegeben. Alternativ ist auch die Errichtung eines Flachdaches zulässig, wobei dieses jedoch mit einer Dachbegrünung zu versehen ist.

f) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Fassaden notwendig. Vor diesem Hintergrund wurden ausschließlich verputzte Wände mit Farbanstrich, Holzkonstruktionen und Holzblockbauweise sowie Metall-/ Glaskonstruktionen bzw. Holz-/ Glaskonstruktionen und unglasierte Klinker zugelassen. Die Zulässigkeit von Holzhäusern in Naturstammbauweise wurde auf einen räumlichen Teilbereich begrenzt.

g) Außerdem wurden Regelungen auf Grund der landschaftlichen Exponiertheit des Standortes und zum vorbeugenden Nachbarschutz lediglich noch bezüglich der einheitlichen Gestaltung von Grundstücksfreiflächen hinsichtlich zulässiger Abgrabungen / Aufschüttungen sowie zulässiger Stützmauern getroffen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Ursprungsgelände (gemäß Geländeaufmaß in der Planurkunde) zulässig, sofern sie nicht für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs erforderlich sind.

Böschungen sind nur in weicher Modellierung (Böschungsverhältnis nicht steiler als 1:1,5) zulässig und nur in so fern sie für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs zwingend erforderlich sind.

Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,0 m sind diese mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

h) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind aus stadtgestalterischen Gründen gegenüber der Straße um mind. 5,50 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von seitlich verlaufenden Straßen von mind. 3,00 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

VI. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem hierarchisch abgestuften Straßensystem hergestellt.

Die Haupteerschließungsstraße, welche vom derzeitigen Ausbauende der Bergstraße in das Plangebiet führt und mit Realisierung des 3. Bauabschnitts bis zur Römerstraße verlängert werden soll, erhält eine Straßenraumbreite von insgesamt 9,00 Metern. Diese unterteilt sich in eine Fahrbahnfläche von 5,00 Metern (analog der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06 ausreichend für den Begegnungsfall Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) zzgl. eines einseitigen Bürgersteiges mit einer Breite von 1,50 Metern (welcher für den seltenen Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen genutzt werden kann). Der verbleibende 2,50 Meter breite Multifunktionsstreifen ist für die Pflanzung von Straßenbegleitgrün in Kombination mit der Errichtung von Stellplatzflächen, in Einzelfällen auch von Flächen für das Sammeln von Abfällen am Tage der Abholung (s.u.) vorgesehen.

Die von der zuvor beschriebenen Haupteerschließung abzweigenden Ringstraßen wurden vor dem Hintergrund der ökologischen Zielsetzung des Baugebietes hinsichtlich ihres Fahrbahnquerschnittes auf ein Minimum reduziert. In der Konsequenz sollen die Ringstraßen nur in Einbahnrichtung befahren werden. Mit dieser Maßnahme konnte die Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen in angemessener Weise reduziert werden.

Der den Ringstraßen zugrunde gelegte Fahrbahnquerschnitt ermöglicht dennoch den sicheren Überholvorgang eines Radfahrers durch einen Pkw.

Analog der Ausführungen zur Haupterschließungsstraße werden auch die Schleifenstraßen um einen einseitigen Fußweg und einen gleich gestalteten Multifunktionsstreifen ergänzt.

Die von den Ringstraßen abzweigenden kurzen Wohnstiche erschließen Regelmäßig vier, höchstens jedoch 6 Wohngrundstücke. Hier wurde der Fahrbahnquerschnitt auf eine für den Begegnungsfall zweier Personenkraftwagen notwendige Breite von 4,00 Metern reduziert. Die Anlage eines separaten Gehweges wurde aufgrund des absehbar geringen Verkehrsaufkommens in den kurzen Wohnstichen für nicht erforderlich erachtet.

Wendeanlage sind innerhalb des Plangebietes aufgrund ihres übermäßigen Flächenverbrauches nicht vorgesehen. Diese sind jedoch auch nicht erforderlich, da die höherrangigen Erschließungsstraßen im Ringschluss angelegt sind.

Im Bereich der kurzen Wohnstiche konnte ebenfalls auf eine Wendeanlage verzichtet werden, da diese eine Länge von maximal 50 Metern aufweisen und aufgrund ihrer linearen Anordnung in Gänze einsehbar sind. Dies hat allerdings zur Folge, dass die Eigentümer der durch die kurzen Stichstraßen erschlossenen Grundstücke ihre Abfälle am Tage der – in der Regel 14-tägigen – Abholung auf den dafür ausgewiesenen Flächen an den übergeordneten Ringstraßen bereit zu stellen haben. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Ergänzend zu den Gehwegen entlang der Erschließungsstraßen ist im Plangebiet ein weit verzweigtes Netz von separat geführten Fußwegen vorgesehen, welches zum einen den Grünzug der Fischerei erschließt und mit dem Baugebiet verbindet, zum anderen aber auch die fußläufige Anbindung zum Keller See und zur Ortslage (Bergstraße / Weidenstraße) sicherstellt.

2. Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die **medienseitige Versorgung** des Neubaubereiches, u. a. mit Elektrizität und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen. Im Plangebiet sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die öffentliche **Wasserversorgung** inkl. der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Die Druckverhältnisse sind jedoch im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.

Entsprechend des zu der Planung erstellten Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Paulus & Partner, Wadern, werden die im Plangebiet anfallenden nicht behandlungsbedürftigen **Niederschlagswässer** der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen in separaten Regenwasserkanälen gesammelt und im Zuge einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung in die unterhalb der künftigen Bebauung vorgesehenen Rückhalte- und Versickerungsmulden eingeleitet. Diese werden als flache Erdbecken mit einer maximalen Wassertiefe von 0,30 m ausgebildet und unterhalb der Beckensohle mit einer ca. 0,60 bis 1,00 m starken Filterpackung versehen.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht und bewertet. In Kapitel 4.1 des Untersuchungsberichtes wird unter der Überschrift „Beurteilung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich Versickerungsfähigkeit der oberflächennah anstehenden Schichten“ hierzu u.A. ausgeführt:

„Die Mutterböden sind aufgrund der geringen Schichtmächtigkeit sehr schnell wassergesättigt. Im Bereich der schwach wasserdurchlässigen Hanglehme fällt die Versickerungsrate bedeutend geringer aus als der beim Niederschlag entstehende Zufluss Q_r , besonders nach lang anhaltenden und intensiven Niederschlägen. Die Hanglehme sind dann sehr schnell wassergesättigt. Als Folge dieser Wassersättigung fließt das Oberflächenwasser (gemeint ist hier das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen) oberflächennah (als Zwischenabfluss) oder als Hang-/Schichtwasser an der Schichtgrenze Hang-/Verwitterungslehme oder in kiesigen Partien hangabwärts ab. Eine Schädigung der bestehenden und geplanten Unterlieger ist nicht auszuschließen. Je nach Höhe der Feinkornanteils kann es bereichsweise wegen der sehr schwachen Wasserdurchlässigkeit des Feinkorns auch zu Bildung von Stauansäse kommen. Längerfristig gesehen führt dieser Vorgang zu einer Verringerung der Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit des Baugrundes.

Eine dezentrale oder eine flächenhafte offene (= über flache Mulden) Versickerung des Niederschlagswasser von den Dächern und Flächenbefestigungen ist daher auf den Grundstücken nicht zu empfehlen. Das anfallenden Niederschlagswasser kann jedoch auf den Grundstücken über Rückhaltmulden oder in Zisternen zunächst gespeichert werden. Über Überlaufschwelle kann zu Zeiten von intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Mulden gesammelte Oberflächenwasser an die geplanten öffentlichen Rückhaltmulden gezielt abgeleitet werden. Über offene Rinnen kann das Oberflächenwasser aus befestigten Flächen gesammelt werden. Das aus den Grundstücken und

Straßenzügen gesammelte Oberflächenwasser kann in die öffentlichen Rückhaltmulden abgeleitet werden.

Im Bereich der öffentlichen Rückhaltmulden stehen ja nach geplanter Tiefe der Mulden im Sohlbereich der Mulden schwach wasserdurchlässige Hanglehme (UL) und sehr schwach wasserdurchlässige Verwitterungslehme (GU) an. Die ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte liegen außerhalb der für eine Versickerung empfohlenen Bandbreite des Arbeitsblattes 130 des ATV (...). Eine ausreichende Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist nicht gewährleistet. Die vorgesehenen Mulden sollten daher als Rückhaltemulden geplant werden.“²*

Entsprechend dem zu der Planung erstellten Entwässerungskonzept werden die Rückhaltemulden

„mit einem Grundablauf versehen und so angelegt. Dass lediglich die natürlicher Weise aus dem Gebiet abfließende Wassermenge weitergeleitet wird. Alles mehr ankommende Regenwasser wird in den Rückhaltmulden zurückgehalten.

Das Entwässerungskonzept wird so angelegt, dass dem Bachlauf unterhalb des Baugebietes nicht mehr Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zugeleitet wird, wie natürlicher Weise aus dem Baugebiet abfließen würde. (...)

Die Mulden zur Rückhaltung der abfließenden Wassermengen werden als flache, bewachsene Mulden mit einer maximalen Wassertiefe von 0,30 m angelegt und 20 cm stark mit Oberboden angedeckt und angesät.

Der Zulaufbereich der Mulde sowie der Überlaufbereich wird mit Wasserbausteinen in lockerer Bauweise gesichert und mit Oberboden angedeckt und angesät.“³

Auf Wunsch des Gemeinderates soll auf jedem Baugrundstück zusätzlich eine **Zisterne** untergebracht werden. Es wird empfohlen, dies im Rahmen der Kaufverträge verbindlich vorzugeben. Sofern die Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken vorgesehen ist, unterliegen diese der Anzeigepflicht. Hierauf wird hingewiesen.

Die im Plangebiet anfallenden behandlungsbedürftigen **Schmutzwässer** werden in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und in die angrenzenden Leitungsnetze in der Weidenstraße abgegeben. Die

² Büro für Grundbau und Umweltschutz S. Schilling: „Geplantes Neubaugebiet An der Fischerei in der Ortsgemeinde Kell am See, 1. + 2. Bauabschnitt, Bodengutachten“, Traben-Trarbach, 2008, S. 18 ff.

³ Ingenieurbüro Paulus & Partner: „Beschreibung des Entwässerungskonzeptes“, Wadern 2008, o.w.A.

Kapazität des vorhandenen Kanalsystems einschl. der nachgeschalteten Kläranlage ist im weiteren Verfahren noch zu untersuchen.

Die **häuslichen Abfälle** werden durch den zuständigen Zweckverband im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden.

VII. Umweltbericht

Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben, wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Teil 2 der Begründung beigefügten Umweltbericht.

VIII. Wesentliche Auswirkungen

1. Verkehr

Der Planbereich kann vorerst nur über die Bergstraße angefahren werden. Erst im Zuge der Realisierung des 3. Bauabschnitts ist eine zusätzliche Anbindung über die Römerstraße vorgesehen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Kell am See während der Bauphase eine behelfsmäßige Zufahrt zum Plangebiet aus nordwestlicher Richtung bereitzustellen und hat bereits entsprechenden Flächenerwerb getätigt.

Alternativen für eine Erschließung bestehen aus topographischen Gründen derzeit nicht. Erst im weiter nördlich gelegenen Bereich wird das Gelände flacher, so dass hier eine Anbindung an die Kreisstraße vorgenommen werden kann. Da jedoch nur bedarfsgerecht vorgegangen werden kann, muss dieser Ausbau eventuellen späteren Bauabschnitten zunächst vorbehalten bleiben.

Das voraussichtliche Ziel- und Quellverkehrsaufkommen aus dem Baugebiet (1. und 2. Bauabschnitt) wird überschläglich wie folgt prognostiziert:

Ausgangsdaten		
Wohneinheiten WE	ca. 64	
Einwohner/WE	3	(Hoher Wert für ländliche Gemeinden)
Wege/Einwohner	3,5	(Mittelwert für neuere Wohngebiete in ländl. Gemeinden)
MIV-Anteil	70%	(Wert für ungünstige ÖPNV- und Nahversorgungsstruktur)
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	(hoher Selbstfahreranteil)
Zwischenergebnisse		
Einwohner	192	
Wege	672	
Einwohnerverkehr (Pkw/24h)	470	
Besucher- / Geschäftsverkehr	47	(10% des Einwohnerverkehrs)

Verkehrserzeugung		
Summe Fahrten Pkw	517	
Fahrten Lkw	10	(0,05 Lkw-Fahrten pro Einwohner)

Unter den getroffenen plausiblen Annahmen (64 Grundstücke (WE), Einwohnerdichte (E) 3 E/WE, 3,5 Bewegungen/Tag und E sowie einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Pkw) ergibt sich eine absolut maximale Verkehrsbelastung des neuen Baugebietes auf der heranführenden Straße (Bergstraße) in der Summe von 517 Kfz/24h und 10 Lkw/24h.

Eine Verkehrszählung im Bestand für die obere Bergstraße (Streckenabschnitt oberhalb der Zufahrt zum Baugebiet Messflur) liegt nicht vor. Die vorhandene Ziel- und Quellverkehrsbelastung kann jedoch anhand der hierüber erschlossenen Bestandsgrundstücke (ca. 14 Wohneinheiten) analog obiger Aufstellung überschläglich mit 113 Kfz/24h prognostiziert werden.

DTV-Bestand und DTV-Planung ergeben in der Summe ein abgeschätztes Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 630 Kfz/d für den Straßenabschnitt Bergstraße (Nord) nach Realisierung der Planung (1. und 2. Bauabschnitt, **ohne Berücksichtigung einer Entlastung** durch die spätere zusätzliche Zu- und Abfahrt zur Kreisstraße).

Anhand der ermittelten Verkehrszahlen kann davon ausgegangen werden, dass der baugebietsbezogene Verkehr zu keiner maßgeblichen bzw. nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung der Straßenverkehrsräusche im bestehenden Straßennetz der Ortsgemeinde Kell am See sowie insbesondere an der am relevantesten betroffenen Bebauung in der Bergstraße führt. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden – soweit abschätzbar – aller Voraussicht nach eingehalten. Eine detaillierte schalltechnische Beurteilung wurde daher für entbehrlich erachtet. Vorbeugend wird durch ergänzende Maßnahmen ermöglicht, dass der Baustellenverkehr nicht relevant über die Bergstraße abgewickelt werden muss. Die notwendigen Regelungen hierzu erfolgen in den weitergehenden Verfahren. Der Planvollzug des Bebauungsplanes ist jedoch vollständig bereits heute gewährleistet.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebietes entsprochen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Deckung des erforderlichen Stellplatzaufkommens innerhalb des Plangebietes gewährleistet, so dass die Entstehung von Stellplatz – Suchverkehr in den angrenzenden Gebieten ausgeschlossen werden kann.

2. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet grenzt südlichöstlich an die vorhandene Mischbebauung in der oberen Bergstraße (diese wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt) an. Südlich und südwestlich des Plangebietes grenzt in einem Abstand von 60 – 100 Metern die Altortbebauung von Kell am See an

Im Plangebiet selbst soll eine wohnbauliche Nutzung realisiert werden. Die künftigen Gebäude hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung konfliktfrei in die umgebende Bebauung einfügen.

Es wurden darüber hinaus geeignete Festsetzungen getroffen, wonach Nutzungen, welche negative Auswirkungen auf den Bestand haben könnten, nicht oder nur vorbehaltlich zulässig sind.

Hinsichtlich der Gebäudegröße und –gestaltung wird sich das Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht dominieren.

3. Naturraum

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Zu diesem Zwecke wurde zu der Planung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Darlegungen zur Bewertung des Bestandes und den daraus abzuleitenden naturschutzfachlichen Zielvorstellungen. Ferner werden darin die von der Bebauung ausgehenden Wirkfaktoren untersucht, zu erwartende Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgeschlagen. Diese wurden vollumfänglich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Gemäß Bilanzierung verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleichsdefizit von 5.210 qm, das durch Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden muss. Hierzu wird eine Fläche im Gemeindewald Kell entlang des Kreidbachs anteilig herangezogen. Vorgesehen ist hier eine schrittweise Entfernung des Fichtenbestandes bis zu einer Breite von 20 m beiderseits des Baches. Die Entfernung des Fichtenjungwuchses erfolgt kurzfristig, die Entfernung der Altfichten sukzessive über einen Zeitraum von 3 Jahren. Vorhandene Laubbäume werden als lockerer Schirm belassen.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch vertragliche Regelung sichergestellt. Eine Aufnahme in des Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Neubebauung verbleiben werden.

4. Orts- und Landschaftsbild

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude auf noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen. Dieses erfolgt in Form einer Erweiterung des Siedlungskörpers. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich eintreten wird.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan geeignete Regelungen, die eine Gliederung und Auflockerung des Siedlungsbildes durch ortsbildtypische Grünstrukturen sowohl im öffentlichen (Straßen-)Raum, als auch auf den privaten Baugrundstücken ermöglichen.

Der neu entstehende Ortsrand wird durch geeignete Anpflanzungsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltbereichtes in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weitestgehend verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, erkennbar nicht hervorgerufen.

IX. Planverwirklichung

1. Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, voraussichtlich ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet, die für eine erstmalige Bebauung vorgesehen sind, erworben. Darüber hinaus finden derzeit Abstimmungen über den Erwerb der sonstigen im Plangeltungsbereich gelegenen Grünflächen statt. Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle zur Zeit jedenfalls nicht.

2. Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen.

Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils in brutto inkl. MwSt.):

<u>Grunderwerb (inkl. Notar, Vermessung, etc.):</u>	n. b.
<u>Baukosten:</u> Straßenbau	ca. 930.000 €
Kanalisation und Trinkwasserversorgung	ca. 1.750.000 €
<u>Planungskosten:</u> Für Baurecht (inklusive Gutachten)	n. b.
<u>Landespflege:</u>	n. b.

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Baugrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planrealisierung mindestens haushaltsneutral darstellen.

3. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	97.431 m²	100 %
davon		
1. gesamte Verkehrsflächen	7.304 m²	7,4 %
davon		
1.1 Erschließungsstraßen	ca. 5.323 m ²	
1.2 Wirtschaftsweg	ca. 440 m ²	
1.3 Fußweg	ca. 1.541 m ²	
2. Grünflächen	45.489 m²	47,2 %
davon		
2.1 Parkanlage	1.746 m ²	
2.2 Mehrzweckstreifen	1.546 m ²	
2.3 sonst. Grünflächen	42.197 m ²	
3. Flächen für Versorgungsanlagen (Abfall)	47 m²	-
4. Bauland	44.591 m²	45,4%
- davon überbaubare Flächen	ca. 17.836 m ²	
Anzahl der Wohngebäude	ca. 64	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	697 m ²	

Kell am See, den _____

- Lehnen -
(Ortsbürgermeister)