

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Luftkurortes Kell am See auf einem Höhenplateau zwischen dem Letscheiderkopf und dem Frohnhof geschaffen 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.

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).

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 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.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.12.2007 bis 18.01.2008.

Auf Grund der Ergebnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde eine Anpassung der Planentwürfe im Hinblick auf

1. die Dachgestaltung
2. die Länge der Stichstraßen
3. die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
4. die Ersatzmaßnahmen
5. die Eintragung einer geplanten Trafostation
6. die verbal-argumentative Darstellung der zu erwartenden Verkehre

7. Hinweise zu Pflanzungen und Einfriedungen entlang der Kreisstraße
8. Hinweise zu einschlägigen DIN-Vorschriften im Hinblick auf Eingriffe in den Boden

erforderlich. Die Änderungen / Ergänzungen wurden vorgenommen. Redaktionell wurden die Flurstücksnummern auf der Planzeichnung zur besseren Lesbarkeit freigestellt.

Von Bürgern wurden zwei Anregungen hinsichtlich der Beibehaltung ihrer im randlichen Plangeltungsbereich überplanten Gartengrundstücke vorgebracht. Diesen wurde durch Entlassung der entsprechenden Parzellen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan entsprochen.

Auf der Basis des neuen Planentwurfes erfolgte sodann die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.04.2008 bis 19.05.2008. Hierbei empfahl die Kreisverwaltung in der Begründung zum Bebauungsplan richtig zu stellen, dass eine straßenverkehrliche Erschließung des Baugebietes über die Römerstraße erst im Zuge des 3. Bauabschnitts erfolgen kann. Außerdem wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, im Umweltbericht sowohl für die Bestandsbiotoptypen, als auch für die Zielbiotoptypen jeweils den Biotoptypenschlüssel gemäß Kartieranleitung Rheinland-Pfalz anzugeben. Ferner wurde angeregt, für die externen Kompensationsmaßnahme am Kreidbach eine Darstellung des zuzuordnenden Flächenanteils vorzunehmen und eine Aussage zum Zeitpunkt der Realisierung zu ergänzen.

Die Anregungen und Hinweise der Fachbehörden wurden der Abwägung unterzogen, umfassend gewürdigt und abschließend beantwortet. Es ergaben sich daraus redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Planung. Inhaltlich wurde der Standort der Trafostation (nach erfolgter Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsträger) einschließlich der erforderlichen Zufahrtsmöglichkeit geändert. Ferner wurde das Entwässerungskonzept angepasst und in die Planung integriert

Von Bürgern wurde angemerkt, dass auf Beschluss des Gemeinderates ein Fußweg vom Baugebiet zur Trierer Straße angelegt werden solle, welcher in der Planung jedoch keine Berücksichtigung gefunden hätte. Dem wurde entgegnet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der etwaigen Bildung dieser Wegeparzelle im Zuge der Flurbereinigung nicht entgegen stünden. Vor diesem Hintergrund wurde keine Änderung der Planung vorgenommen

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt am 11.06.2008.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Mit dem Vorhaben ist die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) im Umfang von ca. 60.500 qm verbunden. Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit der Böden und den Wasserhaushalt. Darüber hinaus gehen Lebensräume für Pflanzen- und Tiere verloren, deren Bedeutung aufgrund der betroffenen Lebensraumstrukturen aber überwiegend als gering, in Randbereichen als mittel eingeschätzt wurde. In der überwiegend offenen Landschaft ist zudem von einer auch aus dem Umfeld wahrnehmbaren Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubauf Flächen und ein Verlust von siedlungsnahen Freiflächen für die Naherholung auszugehen. Hinweise auf zu beachtende Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen in erster Linie die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden, die Rückhaltung des Niederschlagswassers in begrünten Mulden und die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb und am Rande des Baugebietes.

Die verbleibenden, aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Sie dienen der Regeneration belasteter Böden, der Schaffung und Aufwertung von Lebensräumen und der Gestaltung des Landschaftsbildes sowie damit auch der Aufwertung der Erholungseignung.

Die Maßnahmen umfassen die landschaftsgerechte Einbettung des Baugebietes und die naturnahe Entwicklung des Talzugs in der „Fischerei“, verbunden mit der Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Baumpflanzungen auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen oder anstelle von Nadelforst. Vollständige Kompensation wird im Rahmen einer Aufwertung von Waldbeständen entlang des Kreidbachs im Gemeindewald Kell am See erbracht.

Durch die Integration entsprechender Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Insbesondere sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete gemäß § 25 LNatSchG (NATURA 2000) zu erwarten.

Planungsalternativen:

Planungsalternativen hinsichtlich Ort und Art des Planvorhabens stellten sich nicht; die Planung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem keine Alternativstandorte dargestellt sind. Außerdem handelt es sich um einen Bereich, der für die Planung hervorragend geeignet ist und für den die Verfügbarkeit zur Durchführung der Planung gesichert gegeben war.

Kell am See, den

Ortsbürgermeister