Begründung zum Bebauungsplan

der Ortsgemeinde

Kell am See

„Campingplatz Freibad Hochwald“

Zerf, im April 2008

Erstellt im Auftrag der Verbandsgemeindewerke Kell am See

IPB - PLANung & KOnzepte
Büro für kommunale Planung

Frommersbacherstraße 3
54314 Zerf
Tel. 06587 - 99 10 60
Fax 06587 - 99 10 61

1 Bestand ... 2
1.1 Die Ortsgemeinde Kell am See ... 2
1.2 Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes ... 3
1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte ... 4
1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier ... 4
1.3.2 Flächennutzungsplan ... 5
1.3.3 Landschaftsplan ... 5
1.3.4 Denkmalschutz ... 5
1.4 Beschreibung des Plangebiets ... 6
1.4.1 Standorteignung und Topografie ... 6
1.4.2 Äußere und innere Erschließung ... 6
1.4.2.1 Verkehr ... 6
1.4.2.2 Wasser/ Abwasser ... 6
1.4.3 Bestehende Nutzung ... 6
1.5 Grundlagen der Umweltprüfung ... 6
1.6 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft ... 6
2 Planung ... 7
2.1 Verfahrensübersicht ... 7
2.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ... 7
2.3 Städtebauliche Planungsziele ... 7
2.3.1 Nutzungskonzept ... 7
2.3.2 Maße der baulichen Nutzung ... 8
2.3.3 Bauweise ... 8
2.3.4 Baufenster ... 8
2.3.5 Verkehrliche Erschließung ... 8
2.3.6 Ver- und Entsorgung ... 9
2.3.7 Höhenlage der baulichen Anlagen ... 9
2.3.8 Gestaltung ... 9
2.3.9 Grünordnerische Festsetzungen ... 9
2.4 Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft ... 9
3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange ... 10
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ... 10
3.2 Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange ... 10
3.3 Anregungen aus der Offenlage ... 10
4 Maßnahmen ... 11
4.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen des Umweltberichtes ... 11
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung ... 11
5 Kosten ... 12
5.1 Erschließungskosten ... 12
5.2 Kosten für die Grünordnung ... 12
5.3 Gesamtkosten ... 12
5.4 Folgeinvestitionen ... 13

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Kell am See ... 2
Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes ... 4

Tabelle 1: Verfahrensübersicht ... 7
Tabelle 2: Flächenbilanz ... 8

Anhang:

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1 Bestand

1.1 Die Ortsgemeinde Kell am See

Die Ortsgemeinde Kell am See liegt ca. 24 km südöstlich des Oberzentrums Trier (Ortsmitte Kell am See nach Stadtmitte Trier). Das Grundzentrum Kell am See mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung liegt in einer Entfernung von ca. 14 km zu dem Mittelzentrum Hermeskeil und 25 km zu dem Mittelzentrum Saarburg. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Kell am See über die B 407 und die L 143 angebunden. Ein Kindergarten und die Regionalschule Kell am See / Zerf sind im Ort vorhanden, die Grundschule befindet sich im Nachbarort Schillingen. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Hermeskeil. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist Kell am See über die Linie 208 der RMV angebunden.

Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Kell am See

(Ausschnitt aus der Topographischen Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:200.000)

Die Ortsgemeinde Kell am See umfasst ca. 2.110 Einwohner. Kell am See verfügt über eine Metzgerei, Bäckerei, zwei Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke, mehrere Ärzte, zwei Bankfilialen und eine Postagentur.

Mit touristischer Infrastruktur ist die Ortsgemeinde Kell am See sehr gut ausgestattet. Der staatlich anerkannte Luftkurort bietet eine Vielzahl an gastronomischen Betrieben, Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen etc.. Eine besondere Attraktion stellt der Stausee mit angrenzendem Ferienpark dar. Die gesamte Gemarkung wird von Wanderwegen durchzogen. In der Nähe des Stausees liegt das Freibad Hochwald und an dieses angrenzend der Campingplatz Freibad Hochwald.

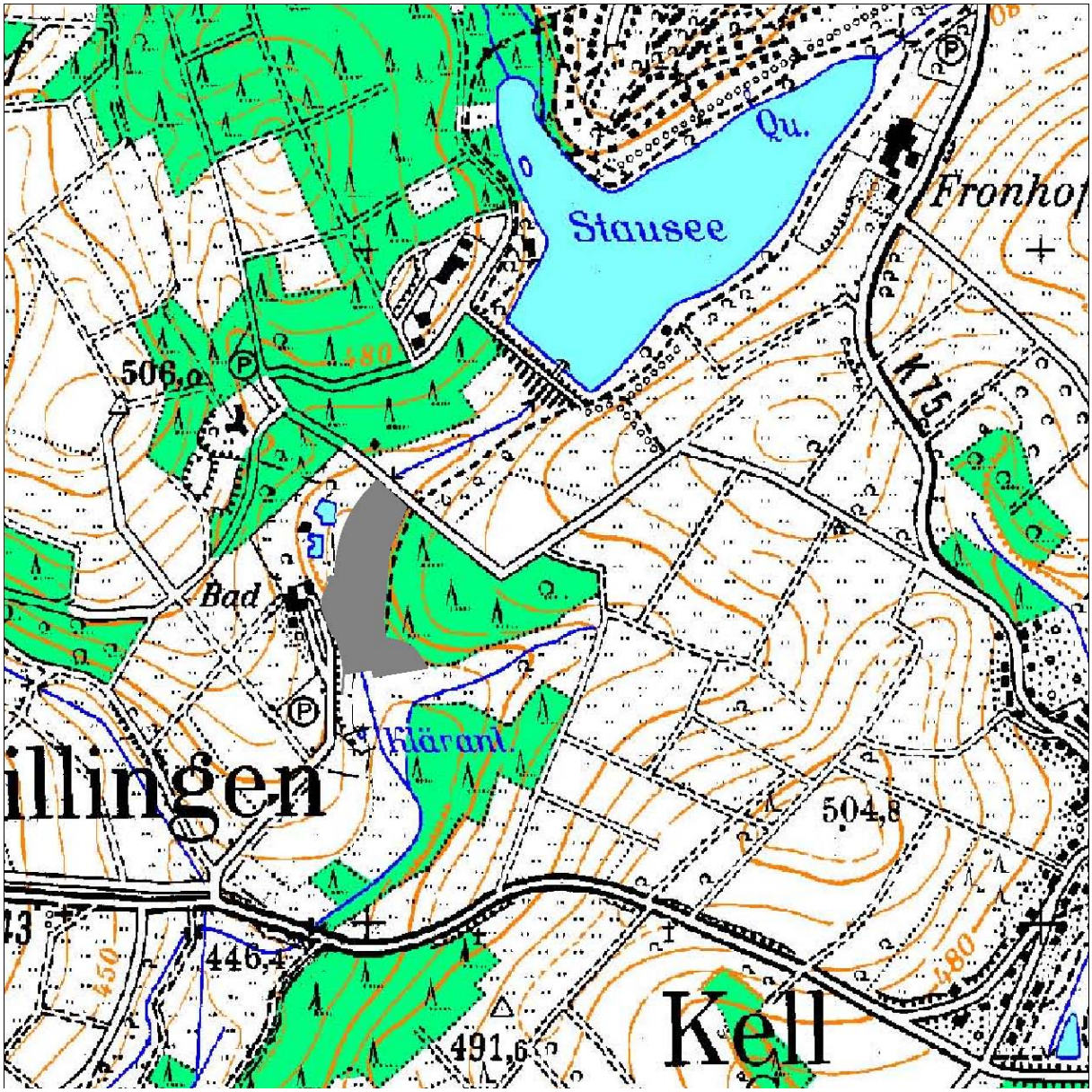
1.2 Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes

Die zu überplanende Fläche liegt nordwestlich der Ortslage Kell am See und grenzt unmittelbar an das Freibad Hochwald an. Das Plangebiet wird bereits zum Großteil als Campingplatz genutzt. Ein Großteil der vorhandenen Stellplätze werden von so genannten „Dauercampern“ genutzt.
Die Fläche des Plangebietes wird im Westen von dem Freibad Hochwald im Norden von dem Marscheiderweg, im Osten und im Süden von einem Fichtenforst umgeben.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:
Flur 8, Gemarkung Kell am See

18/5, 23/1, 182/1 und 23/2 (tlw.)

Der Frohnbach durchfließt das Gebiet am südlichen Rand und trennt den bestehenden Campingplatz im Osten von den Liegewiesen des Freibades.

Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes
(Vergrößerung aus der Topografischen Karte 6306, Maßstab 1:10.000)



1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier sind die Flächen des Plangebietes als offen zu haltendes Wiesental und als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Campingplatz ist durch Symbol ebenfalls dargestellt. Weitere Aussagen zu der konkreten Fläche des Plangebiets sind in dem RegROP aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung nicht enthalten. In der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans

(Stand: Vorabbeteiligung der kommunalen Gebietskörperschaften) gehören zu dem Nahbereich Kell am See die Verflechtungsbereiche Kell und Zerf. Dem Verflechtungsbereich Kell wiederum sind die Gemeinden Heddert, Kell am See, Mandern, Schillingen und Waldweiler zugeordnet. Der Ortsgemeinde Kell am See sind die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr zugewiesen.

Als Gemeinde mit der besonderen Funktion Fremdenverkehr verfügt Kell am See mit ihrer landschaftlichen Attraktivität und infrastrukturellen Ausstattung über die Vorraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs. Die Gemeinde hat ihre erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und zu pflegen sowie ihre spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist, in dem bereits als Campingplatz genutzten Teil, in dem festgestellten und genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See auch als solcher dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist als Waldfläche und der südlichste Rand als geschütztes Biotop (§28 LNatSchG) dargestellt.

Die neue Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes entspricht somit teilweise nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Von daher bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung.

1.3.3 Landschaftsplan

Der bereits als Campingplatz genutzte Teil ist hier ebenfalls als solcher dargestellt.

Für die Fläche der geplanten Campingplatzerweiterung sind Waldflächen mit Laubholzanteil > 50% dargestellt. Die Feuchtwiesen, die südlich an den Waldbestand anschließen, weist der Landschaftsplan als Flächen aus, die nach §24 LpflG (heute § 28 LNatSchG) pauschal geschützt sind und zur Zeit der Landschaftsplanaufstellung als geplantes Naturschutzgebiet vorgesehen sind.

1.3.4 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Einzeldenkmäler und Denkmäler auf der Gemarkung Kell am See liegen in größerer Entfernung zu dem Plangebiet. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

1.4.1 Standorteignung und Topografie

Die Fläche ist weitgehend eben. Lediglich die unmittelbare asphaltierte Zufahrt ist leicht hängig. Die Geländehöhen der Erweiterungsfläche liegen zwischen 451 m und 452 m über N.N.

1.4.2 Äußere und innere Erschließung

1.4.2.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über einen Wirtschaftsweg gesichert. Getrennt geführte durchgehende Fuß-/ Radwege in Richtung Ortskern und Stausee sind vorhanden. Eine innere verkehrliche Erschließung ist z.Zt. auf dem Campingplatz vorhanden. Der Erweiterungsbereich muss neu erschlossen werden. Derzeit führt ein Fuß-/ Radweg durch den Erweiterungsbereich.

1.4.2.2 Wasser/ Abwasser

Eine innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf dem Campingplatz vorhanden. Der Erweiterungsbereich wird hieran angebunden.

1.4.3 Bestehende Nutzung

Der nördliche Teil wird derzeit als Campingplatz genutzt. Der südliche Teil (Erweiterungsbereich) war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit einem Fichtenforst bestockt. Die bestehende Nutzung auf dem Campingplatz geht derzeit im Osten bis an den Frohnbach. An vielen Stellen wird der Bach von den Campern mitgenutzt. Geräteschuppen stehen in unmittelbare Nähe und Treppen sind in den Uferbereich gebaut, damit der Bach von den Campern erreichbar ist.

Allgemein stehen die Wohnwagen auf dem Campingplatz dicht beieinander und auf den Aufstellplätzen befinden sich häufig Schuppen und Vorzelte. Ein in den letzten Jahren deutlich zunehmender Teil an Stellplätzen wurde (z.B. aus Altersgründern der Pächter) aufgegeben und wird zur Vorbereitung einer Neuordnung der Standplätze momentan nicht wieder neu belegt.

1.5 Grundlagen der Umweltprüfung

Die Grundlagen der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.6 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft

Die detaillierte Zustandsbewertung von Natur und Landschaft ist ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

2 Planung

2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Projektbearbeitungsschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	09. Dez. 2004	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21. Dez. 2004	
Erstellen des Umweltberichtes	Dez. / Jan. 2004	
Bebauungsplanvorentwurfsbeschluss	01. Feb. 2005	
Beteiligung der Träge öffentlicher Belange	15. Feb. 2005	06. Apr. 2005
Beschlussfassungen über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	14. Feb. 2008	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	20. Feb. 2008	
Offenlage des Bebauungsplans	29. Feb. 2008	28. Mär. 2008
Satzungsbeschluss	23. Apr. 2008	

2.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See wurde vor kurzem fortgeschrieben und ist wirksam. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem FNP entwickelt und bedarf daher der Genehmigung.

2.3 Städtebauliche Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel den bestehenden Campingplatz zu erweitern. Der vorhandene Campingplatz wird dabei mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um dessen Nutzung auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Eine Neuanordnung der Stellplätze wird dabei erfolgen.

2.3.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung ein Campingplatzgebiet vor. Es handelt sich mit der Festsetzung als Campingplatzgebiet um die Konkretisierung eines Sondergebiets, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO).

Im Campingplatzgebiet sind zulässig:

- Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung
- Anlagen für die Platzverwaltung
- Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes (der Platzbewohner) dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Das Einvernehmen der Gemeinde ist einzuholen.

Nicht zulässig sind:

- Kleinwochenendhäuser
- Mobilheime
- Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Gartengeräten etc.

2.3.2 Maße der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Campingplatzgebietes ist entsprechend der Landesverordnung mit einer reinen überstellbaren Fläche von max. 40 m^2 festgesetzt.

Dabei muss die Größe der einzelnen Stellplätze mind. 65 m^2 betragen.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Biotoptypen	Fläche Bestand (m²)	%
Campingplatzstellflächen	10.575	44,88%
Schotterweg	847	3,59%
Asphaltweg	1.391	5,90%
Nebenwege	74	0,31%
Fichtenforst	3.839	16,29%
Schlehengebüsch	268	1,14%
Feuchtwiese	2.084	8,84%
Weidengebüsch	779	3,31%
Laubgehölze	1.130	4,80%
Bach	845	3,59%
Grünflächen	1.641	6,96%
Wasserstellen	48	0,20%
Flächen für Abfallentsorgung	41	0,17%
Ausgleichsfläche A	0	0,00%
Biotopschutzfläche B	0	0,00%
Gesamtfläche Bebauungsplan	**23.562**	100,00%

2.3.3 Bauweise

Die Bauweise wird aufgrund der eingeschränkten zulässigen Nutzungen nicht festgesetzt.

2.3.4 Baufenster

Baufenster werden aufgrund der eingeschränkten zulässigen Nutzungen nicht festgesetzt.

2.3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Campingplatzgebiets ist zum Großteil vorhanden. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches bindet an die vorhandene Zufahrt

an. Die Breiten der Wege betragen durchgängig 3 m. Die Wege dienen, mit einem beidseitigen Streifen von einem Meter, auf dem keine Wohnwagen etc. direkt abgestellt werden dürfen, gleichzeitig als Brandgassen.

Der, zurzeit entlang des östlichen und südlichen Randes des bestehenden Campingplatzes verlaufende Weg wird um den Erweiterungsbereich verlegt. Somit bleibt die Anbindung des Freibades für Fußgänger und Radfahrer erhalten.

Pkw-Stellplätze befinden sich ausschließlich außerhalb des Campingplatzgebietes.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

Im vorhandenen Campingplatzgebiet sind Wasserzapfstellen vorhanden. Für den Erweiterungsbereich sind zwei zusätzliche Wasserzapfstellen geplant. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über einen Anschluss an die Kanalisation mittels eines Pumpwerkes. Dieses wird im Zuge der Erschließung des Erweiterungsbereiches an die im Plan eingezeichnete Fläche verlegt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Nähe zu den ganzjährig gefüllten Becken des Freibades gewährleistet.

Die Abholung des Abfalls erfolgt zukünftig auf einem Teilbereich des vorgelagerten Parkplatzes. Die Container werden hierhin verlagert. Eine Darstellung dieser stellen ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans nicht möglich, da der Bereich auf der Gemarkung Schillingen und damit in der Planungshoheit dieser Gemeinde liegt.

2.3.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Eine Höhenlage von baulichen Anlagen wird aufgrund der eingeschränkten zulässigen Nutzungen nicht festgesetzt.

2.3.8 Gestaltung

Als gestalterische Festsetzungen werden lediglich die Art und die Höhe von Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen eingeschränkt. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht notwendig.

2.3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an Grünordnung werden bei Bepflanzungen der Aufstellplätze nur heimische und standortgerechte Gehölze zugelassen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Eine Pflanzliste mit Vorgaben zur Mindestbepflanzung ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

2.4 Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zwecks Verringerung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan das Maß der zulässigen Befestigung eingeschränkt. Zusätzlich ist eine Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Belägen erlaubt.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

In einem frühen Planungsstadium wurden für die Umweltprüfung eine Bestandsaufnahme durchgeführt und die übergeordneten Planungen gesichtet. Hier stellte sich heraus, dass eine Nutzung der Feuchtwiese im südlichen Bereich des Plangebietes nicht verträglich wäre. Aus diesem Grund wird die Erweiterung des Campingplatzes auf den im Plan dargestellten Teilbereich beschränkt.

Die zurzeit beginnende Verbuschung der Feuchtwiese soll als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Pflegemaßnahmen verhindert werden.

Des Weiteren wird von dem Bachlauf ein Abstand von 10 m gehalten. Nur an wenigen Stellen wird dieser Abstand unterschritten.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen seitens der Bürger geäußert.

3.2 Anregungen von den Behörden Trägern öffentlicher Belange

Während des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 1 BauGB waren vor allem die Nutzung im Uferbereich des Frohnbaches und die dichte Belegung des bestehenden Campingplatzes Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Vergrößerung des Abstandes zwischen den Wohnwagen bereits eine Neuordnung der Aufstellplätze vorgenommen. Zukünftig wird auch der Uferbereich von Campingnutzung freigehalten. Einbauten und Schuppen sind gem. der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des 10 m Abstandes zum Bach zu entfernen.

Im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden geringfügige Ergänzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Grünordnung und Gewässerschutz sowie Brandschutz gefordert. Die Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Anregungen aus der Offenlage

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen seitens der Bürger geäußert.

4 Maßnahmen

4.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen des Umweltberichtes

Die detaillierten Erläuterungen zu den Maßnahmen des Umweltberichtes sind diesem zu entnehmen.

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.
Zur Verwirklichung der Planung sind Erschließungsarbeiten notwendig. Die Neuordnung der Aufstellplätze im vorhandenen Campingplatzbereich wurde bereits eingeleitet.

5 Kosten

5.1 Erschließungskosten

Die Erschleißungskosten werden komplett von dem Betreiber getragen.

5.2 Kosten für die Grünordnung

Die Kostenschätzung enthält die zu erwartenden Kosten für die landespflegerischen Maßnahmen.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen sollen der Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie die Biotopstruktur und das Landschaftsbild nach dem Bauvorhaben verbessert werden.

Tabelle 3:Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen

Maßnahmenbeschreibung	**Flächen-größe**	**Einheits-preis / a**	**Kosten / a**	**Kosten für 3 bzw. 10°Jahre**
Pflanzung einer Hecke im Uferbereich	270 lfm	20,00 €	einmalig	5.400,00 €
Fertigstellungs- und Entwick-lungspflege der Heckenpflanzen	540 Stück	0,40 e	216,00 €	648,00 €
Pflanzung von Laubbäumen	ca. 30 Stück	150,00 €	einmalig	450,00 €
Fertigstellungs- und Entwick-lungspflege der Bäume über 3 Jahre	ca. 30 Stück	10,00 €	300,00 €	900,00 €
Flächen mähen und räumen über 10 Jahre	0,4 ha	280 € / ha	112,00 €	1.120,00 €
Gesamtkosten netto				8.518,00 €
19 % MWSt.				1.618,42 €
Gesamtkosten brutto				**10.136,42 €**

5.3 Gesamtkosten

Zu den Kosten für die Erschließung und die Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen kommen noch die Planungskosten. Die Verbandsgemeindewerke als Betreiber des Campingplatzes übernehmen diese Kosten.

5.4 Folgeinvestitionen

An Folgeinvestitionen kommen auf die Ortsgemeinde Kell am See keine Kosten zu. Der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Betreiber des Campingplatzes übernommen. Diese Kosten halten sich wegen der geringen Pflegebedürftigkeit der Maßnahmen in Grenzen.

Aufstellung:

Kell am See, den _____

_____

Ortsbürgermeister