

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kastel-Staadt  
Teilbereich „Schied“**

**Begründung  
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG: Kastel-Staadt

FLUR: 8 und 9

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

Satzung

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	Allgemeines .....	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben .....	5
3.1.3	Topographische Situation .....	6
3.1.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte .....	6
3.1.5	Nutzungsverteilung .....	6
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	7
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	7
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	7
3.1.6	Erschließung.....	7
3.1.7	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasser</b> .....	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Wasserversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Stromversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>13</b>

# **1 ALLGEMEINES**

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2).

## **1.1 Vorbemerkung**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um überwiegend Ackerflächen und artenarme Wiesen, z. T. mit jungen Streuobstbeständen.

Um den anstehenden Bedarf an Neubauf Flächen in der Gemeinde kurz - bis langfristig zu decken, möchte die Gemeinde Kastel-Staadt im Bereich "Schied" weitere Bauflächen ausweisen.

## **Regionaler Raumordnungsplan**

Die Ortsgemeinde Kastel-Staadt hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die besondere Funktion Erholung. Die übrigen Funktionen, so auch Wohnen sollen der Eigenentwicklung unterliegen.

Besondere Funktionen sind aus regionalplanerischer Sicht der Bauleitplanung zugrunde zu legen und entsprechend ihren qualitativen wie quantitativen Erfordernissen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung des Gebietes knüpfen sich hieran nachstehende generelle Ziele:

- Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen
- Pflege des Ortsbildcharakters
- besondere Berücksichtigung der Belange Erholung und Fremdenverkehr bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche

## **Flächennutzungsplan**

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Im FNP ist die betreffende Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der FNP der Verbandsgemeinde Saarburg ist seit 2003 wirksam und der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Die Gemeinde hat bereits zwei Neubaugebiete erschlossen. Die Grundstücke dieser Gebiete sind bis auf zwei in privater Hand befindlicher Grundstücke vermarktet. Freie Grundstücke in der übrigen Ortsstruktur stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Zudem bestehen die Einschränkungen aufgrund der Grabungsschutzzone in der übrigen Ortsstruktur.

Dem gegenüber steht ein Nachfragedruck nach Baugrundstücken aus dem Ort heraus und aufgrund der guten Erreichbarkeit auch von außerhalb.

Dieser Nachfrage will die Gemeinde mit der Ausweisung weiterer Bauflächen entgegenkommen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines formellen Bauleitverfahrens erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Entwicklung des Gebietes als „allgemeines Wohngebiet“ mit Einzelhäusern erreicht werden.

## **Aufstellungsbeschuß / Verfahrensablauf**

Mit Beschluß vom 24.04.2008 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kastel-Stadt beschlossen, für den Teilbereich "Schied" einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.07 bis 01.08.2008. Hieraus ergab sich eine private Anregung, welche sich aber nicht direkt mit dem Inhalt des Bebauungsplans befaßte.

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 11.07.2008 um Stellungnahme gebeten.

Im September 2008 wurde das Fledermausgutachten zu dem betroffenen Gebiet vorgelegt.

Die Anregungen der vorgenannten Verfahrensschritte wurden zusammen mit den Ergebnissen des Fledermausgutachtens in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2008 erörtert und abgewogen.

-----  
Die Ergebnisse des Gutachtens machten eine Änderung der Planung erforderlich. Dabei bleibt die Grundaufteilung des Plangebietes (Erschließung / Anzahl der Grundstücke) erhalten, aber das ganze Gebiet wird nach Westen verschoben, um die im Gutachten geforderten Abstände zu der Obstbaumreihe östlich des Gebietes zu wahren. Diese Baumreihe ist als Flugleitlinie für schützenswerte Fledermausarten durchgängig zu erhalten. (weitere Details siehe Umweltbericht).

Durch die Verschiebung des Plangebietes wird die Darstellung im FNP nach Westen überschritten, dafür werden die im FNP nörd-östlich ausgewiesenen Flächen nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet überschreitet also die Gesamtausweisung im FNP nicht. Damit kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet aus dem FNP entwickelt ist.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Kastel-Stadt, Flur 8 und 9. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 8:

Flurstücksnummern: 17 tlw., 18 tlw., 19 tlw., 20 tlw., 21 tlw., 22 tlw., 23 tlw.(Weg).

Flur 9

Flurstücksnummern: 158 tlw. (Fahrweg)164 tlw., 165 tlw., 166/1, 166/2, 167, 230 tlw. (Fahrweg), 231 tlw. (Fahrweg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- Umweltbericht sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungstechnisches Vorkonzept
- Fledermauskartierung

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im Umweltbericht dargelegt.

## **3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Die derzeitige Nutzung der Fläche als Acker bzw. Wiesen wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur nach Süd-Westen erweitert werden.

#### **3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie weiterer Voruntersuchungen festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

### 3.1.3 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen leicht südlich orientierten Ost-Hang mit einem durchschnittlichem Gefälle von ca. 4%. Im oberen, flachen Bereich sind es ca. 2,6%. Die unteren Bereichen sind steiler mit einer Neigung von ca. 6,5%.

Die genauen Verhältnisse wurden durch örtliche Geländeaufnahme festgestellt und sind der Kartendarstellung zu entnehmen.

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte

#### Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierzu zählen:

- Abstimmung der Gebietsabgrenzung und Aufteilung auf das vermutete Fledermausvorkommen. Eine Fledermauskartierung erfolgt im Frühjahr / Frühsommer 2008. Nach Wunsch der Ortsgemeinde soll die Planung für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ohne die Ergebnisse dieser Untersuchung durchgeführt werden. Der städtebauliche Entwurf und die gewählte Gebietsabgrenzung wurde aber mit der für die Kartierung beauftragten Biologin vorläufig abgestimmt. Aufgrund der durch die Kartierung erlangten Erkenntnisse, musste der städtebauliche Entwurf und die Festsetzungen des B-Planes geändert werden.
- Abstimmung der geplanten Bebauung auf die Belange Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion der Gemeinde.
- Aus beiden vorgenannten Gründen ist ein hohes Maß an innerer Durch- und Randbegrünung anzustreben unter Erhalt möglichst vieler vorhandener Obstbäume.

Weitere Erläuterungen hierzu sind Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

#### Außengebietswasser

Aus den oberhalb des Baugebiets liegenden Hangflächen fällt Oberflächenwasser an. Diese ist zu erfassen und um das Gebiet herumzuführen. Diese Thema wird in dem noch zu erstellenden wasserwirtschaftlichen Konzept behandelt.

Nähere Aussagen siehe Kap. 4 Ver- und Entsorgung

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

### 3.1.5 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Bebauungsplanbereich als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Im Sinne einer anzustrebenden Wohnruhe sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden.

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Um die Grundstücke variabel vermarkten zu können, sind im B-Plan keine Grundstücksgrenzen vorgegeben und keine Einzelbaufenster vorgesehen. Um sich der vorhandenen Bauweise südlich der angrenzenden Wohnbebauung anzupassen und der exponierten Lage Rechnung zu tragen, wird generell ein Vollgeschoß zugelassen.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Stück je Wohngebäude begrenzt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind überwiegend in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) liegen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Spezielle Flächen für die Wasserwirtschaft werden nicht im Plangebiet ausgewiesen. Die erforderliche Regenrückhaltung bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftung soll außerhalb des Plangebiets realisiert werden.

Es ist vorgesehen, die Rückhaltung in den ausreichend dimensionierten Anlagen des unterhalb gelegenen Baugebietes „Oberm Stegweg“ zu integrieren. Deren Anlagen wurden im Vorgriff auf die weitere städtebauliche Entwicklung in dem Bereich entsprechend groß dimensioniert.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

### **3.1.6 Erschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird durch Verlängerung der „Matthias-Rommelfanger-Straße“ an das Neubaugebiet „Oberm Stegweg“ angeschlossen. Aus diesem Gebiet erreicht man über die K 128 den Ortskern von Kastel-Staad.

Zusätzlich ist das Gebiet aber über mehrere gut ausgebaute Wirtschaftswege fußläufig an das Ortszentrum angebunden.

#### **Innere Erschließung**

Die interne Erschließung des Gebietes besteht aus der Verlängerung der "Matthias Rommelfanger Straße". Diese Straße stellt die Haupterschließung des Gebietes dar und verfügt über eine Breite von 5,50m.

Hiervon zweigen mehrere Stichstraßen ab, an deren Ende sich jeweils ein Wendehammer zum Befahren mit Müllfahrzeugen befinden. Auch diese Straßen werden mit 5,50 m Breite ausgewiesen.

Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Versorgungsleitungen in diesem Straßenraum untergebracht werden können. Die genaue Aufteilung des Straßenraum obliegt dem Projektentwurf.

### **Wirtschaftswege**

Am süd-westlichen Rand des Baugebietes wird ein neuer Wirtschaftsweg ausgewiesen. Dieser wird notwendig, da durch das neue Baugebiet die Anwand an die betroffenen Flurstücke in der Gemarkung abgeschnitten wird.

Ein weiterer, vorhandener Wirtschaftsweg im Süd-Osten wird im B-Plan übernommen. Beide Wege sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

## **3.1.7 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Nutzungsverteilung**

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke. Neben der allgemeinen Wohnbebauung ist die Option zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, analog der angrenzenden Bebauung, berücksichtigt.

### **Äußere Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen werden auf das Notwendige reduziert. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf die festgesetzten Erdgeschoß-Höhen sowie der zulässigen Maximalwerte für Trauf- und Firsthöhe. Diese Festlegungen werden zusätzlich durch die Festsetzung einer max. sichtbaren Wandhöhe (außer am Giebel) ergänzt. In Verbindung mit der Darstellung von Schema-schnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Um die geplanten Gebäude optimal auf die topographischen Verhältnisse abzustimmen, werden die EG-Höhen in den Systemschnitten in Bezug zu den später zu bauenden Straßen sowie als max. EG gegenüber der vorhandenen Topografie festgesetzt. Um die wechselnden Geländeneigungen zu berücksichtigen wurde als Festlegung ein mehrstufiges System gewählt.

- Ziffer 1 Bei Gebäuden unterhalb von Straßen ohne großes Längsgefälle gilt EG = 0,50m über fertig OK Straße, gemessen an der bergseitigen Grundstücksgrenze
- Ziffer 2 Bei Gebäuden unterhalb von Straßen mit stärkerem Längsgefälle gilt EG = 0,75m über fertig OK Straße, gemessen in der geometrischen Gebäudemitte
- Ziffer 3 Bei Gebäuden oberhalb von Straßen gilt EG = max. festgesetzte Höhe über NN.

Zur Verdeutlichung und Erkennung des System sind im B-Plan Systemschnitte und ein farbiger Übersichtsplan mit der Zuordnung des jeweils geltenden Systemschnitts integriert.

Soweit gestalterische Festlegungen getroffen wurden, sind sie aus dem Gebäudebestand der unmittelbaren Umgebung sowie aus den Erfahrungen des Baugebietes "Oberm Stegweg" abgeleitet. Dies betrifft die Art der Dachform sowie die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben) sowie Dach und Fassadenmaterialien. Weitere Festsetzungen regeln den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen. Zur Erreichung dieses Ziels sind die Einschränkungen der Gebäudevolumen sowie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft wesentliche Voraussetzungen.

Auf weitere Festlegungen wurde im Sinne einer variablen Bebauung der Grundstücke bewusst verzichtet.

## **Grünkonzept**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit ausgeprägten Grünzonen innerhalb und am Rand auszustatten.

Kernstück ist ein zentraler Grünzug, welcher das Plangebiet von West nach Ost durchzieht. Im östlichen Bereich können hierdurch eine Großzahl der vorhandenen Obstbäume erhalten werden. Im Plan sind diese Flächen, welche zwischen 13,0 und 22,0 m breit sind, als Ausgleichsflächen A1 und A3 markiert. Die grünplanerische Zielsetzung der Ausgleichsfunktion ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der nördliche und westliche Ortsrand wird von einem durchgehenden Grünstreifen, (ebenfalls mit Ausgleichsfläche A2 und A3 bezeichnet), eingefasst. Dieser ist zwischen 6,00 und 20,00 m breit und stellt den Übergang zwischen Bebauung und verbleibender Gemarkung entlang der neuen Ortsränder dar.

Im Zentrum des Gebietes ist um einen dominanten Obstbaum herum eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche liegt am Hauptkreuzungspunkt der Hauptschließung und zweier Stichstraßen und soll als „platzartige „ Aufweitung des Straßenraumes dienen unter Erhalt des vorhandenen Obstbaumes.

Alle Flächen sollen mit Sträuchern und Hochstammbäumen gem. den textlichen Festsetzungen bepflanzt werden.

Für die Begrünung der privaten Baugrundstücke sind Flächen-bezogene Pflanzbindungen in den Textfestsetzungen enthalten. Dabei ist ein Baum pro Grundstück vorzusehen. Damit wird eine homogen verteilte, innere Begrünung des Gebietes erreicht.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau- / anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Netz der Gemeinde angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt.

Im Vorgriff auf den vorliegenden B-Plan wurden die Retentionsanlagen des darunterliegenden Baugebietes „Auf'm Gehsteg“ so groß dimensioniert, daß die Rückhaltemenge des vorliegenden Gebietes ebenfalls aufgenommen werden können.

Zur Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes wurde das Ing.-Büro Zimmer/Freudenburg beauftragt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

### **Zitat Anfang**

#### **A) Schmutzwasserentwässerung**

Der Schmutzwasseranfall ist bei den geplanten 20 Wohngebäuden bei einem maximalen Abfluß von 0,5 l/s gering und könnte an das vorhandene Ortsnetz, bzw. an die vorhandenen SW-Leitungen des Baugebietes „Oberm Stegweg“, angeschlossen werden.

B) Niederschlagswasser

Auch das Regenwasser kann an die vorhandenen RW-Leitungen des Baugebietes „Oberm Stegweg“ und damit an die vorhandenen Versickerungsmulden angeschlossen werden.

Für das Baugebiet „Schied“ ist jedoch ein Antrag auf Änderung der für das Baugebiet „Oberm Stegweg“ erteilten Erlaubnis erforderlich. In den vorzulegenden Planunterlagen sind beide Baugebiete darzustellen und entsprechend angepaßte Nachweise und Abflußberechnungen vorzulegen.

**Zitat Ende**

#### **4.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

#### **4.3 Stromversorgung**

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

### **5 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Gemeinde ist bestrebt, alle Flächen des Plangebiets zu erwerben. Auf ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB soll verzichtet werden.

### **6 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELTBERICHT**

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht inkl. landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der Umweltbericht / landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

## **7 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Aufgrund der Vornutzung der Flächen und der Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen können keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, die nicht ausgleichbar wären.

weitere Ausführungen siehe Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespl. Planungsbeitrag)

### **Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse werden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 17.12.2008 erörtert.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Im Beteiligungsverfahren gem. § 4(1) BauGB wurde folgende, abwägungsrelevante Anregung vorgebracht.

#### **Kreisverwaltung Trier-Saarburg:**

*Abwägungsrelevant waren seitens der Kreisverwaltung Trier-Saarburg geäußerten Kompensationsdefizite in Verbindung mit den Ergebnissen des im Verfahren noch nicht vorgelegenen Fledermausgutachtens.*

Nach Vorlage des Fledermausgutachtens wurde das städtebauliche Konzept in enger Abstimmung mit der Ortsgemeinde, der Gutachterin Gessner, der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Heckel) und der beauftragten Landschaftsarchitektin Högner gegenüber dem Vorentwurf zum Scoping-Verfahren modifiziert.

- ⇒ Im Nordosten wurden die Baugrundstücke verschoben, so dass hier eine zusätzliche ca. 10 m breite Ausgleichsfläche als Puffer zu den bestehenden Streuobstwiesen entstehen konnte.
- ⇒ In dem östlichen Plangebiet wurde auf eine Baustelle verzichtet, um den südlichen der beiden Birnbäume, der ein potentielles Winterquartier der Abendsegler beherbergt, auf einer öffentlichen Ausgleichsfläche erhalten zu können.
- ⇒ Das westliche Plangebiet wurde um ein Baugrundstück erweitert, so dass hier ein "verzahnter" Ortsrand entstehen kann.

Weitere Details zu den Ergebnissen des Fledermausgutachtens und dessen Auswirkung auf die Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Mit der starken Berücksichtigung der Naturschutzbelange gehen die ausgewiesenen Bauflächen über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Die Ortsgemeinde sieht diese Überschreitung jedoch als "aus dem FNP entwickelt" an.

Diese modifizierte Planversion wurde eingehend im Rat erörtert und als Grundlage für den nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) beschlossen.

In den Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

## 8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Öfftl. Verkehrsfläche neue Straße	m² 2.433 qm	105	255.465
2. Straßenbeleuchtung	12 Stk	1.800	21.600
3. Entwässerung			
4. Wasserversorgung (inkl. HA)			
5. Ersatzfläche A1	Lt. UB		2.000
6. Ersatzfläche A2	Lt. UB		5.000
7. Ersatzfläche A3.1 und 3.2			3.400
8. Ersatzfläche A4			4.250
9. Ersatzfläche A5			4.000
10. Pflege für 30 Jahre auf den Ausgleichsflächen	Lt. UB		9.310
<b>Summe (Netto)</b>		ca.	<b><u>289.775</u></b>

zuzüglich Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 15% der Baukosten), MWSt. (und ggf. Verfahrenskosten der Umlegung) **wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt**

### Kostenangaben:

- (3) (4) Ing.-Büro .....
- Bepflanzungen (5)-(7) Büro für Landschaftspflege Högner, Minheim

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Serrig.

## 9 FLÄCHENBILANZ

	Σm <sup>2</sup> ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	28.884	100,0
• Verkehrsfläche	2.568	8,9
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	1.341	4,6
• öffentliche Grünflächen	8.026	27,8
Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	16.948	58,7

Kastel-Stadt, den .....

.....