

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“

in der Ortsgemeinde Kell am See

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M. Sc. Nathalie Kremer



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Kell am See



Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	3
3.	Bestandsbeschreibung	5
4.	Planungsziel und Zweck des Bebauungsplans	7
5.	Verfahrensart	7
6.	Übergeordnete Planungen	8
6.1	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995	8
6.2	Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf 2014.....	9
6.3	Bestehender Flächennutzungsplan	10
7.	Artenschutz	11
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Verkehrsflächen	12
8.3	Grünflächen und Bepflanzung	12
8.4	Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO	12
9.	Entwässerung	13
10.	Hinweise und Empfehlungen	13
11.	Auswirkungen der Planung	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“, o.M. (Grundlage: Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Bearbeitung P&P GmbH).....	4
Abb. 2:	Lage des Planbereichs in der Ortslage, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).	5
Abb. 3:	Drohnenaufnahme des Plangebietes, Blickrichtung Nordost, o.M. (Quelle: P & P GmbH).	6
Abb. 4:	Drohnenaufnahme des Plangebietes, Blickrichtung Nordwest, o.M. (Quelle: P & P GmbH).	6
Abb. 5:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985/ 1995 (Quelle: https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan , Bearbeitung P&P GmbH).	9
Abb. 6:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 2014-Entwurf (Quelle: https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/rrop_beteiligungsverfahren_a0h_website.pdf , Bearbeitung P&P GmbH).....	10
Abb. 7:	Auszug Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Kell am See mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bearbeitung P&P GmbH).	11

1. Aufstellungsbeschluss

Kell am See ist anerkannter Luftkurort und bietet ein attraktives und vielfältiges touristisches Angebot.

In den vergangenen Jahren gewinnt der Wohnmobiltourismus zunehmend an Bedeutung.

Um Reisenden die Möglichkeit zu bieten mit dem Wohnmobil im Ort Station zu machen, hat sich die Gemeinde entschlossen in der Bahnhofstraße, südwestlich des historischen Bahnhofs Kell, bestehende Parkplatz- und Verkehrsflächen in Wohnmobilstellplätze umzuwandeln.

Auf die Installation von spezieller Infrastruktur für die Wohnmobile wird dabei weitestgehend verzichtet. D.h. die Wohnmobile müssen über eine eigenständige Trinkwasser – und Abwasserbevorratung verfügen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwandlung der entsprechenden Flächen bedarf es eines Bebauungsplans. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat entsprechend in seiner Sitzung am __.__.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“ gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“ befindet sich in der Ortslage der Ortsgemeinde Kell am See. Er erstreckt sich in der Gemarkung Kell in der Flur 42 auf Teilflächen der Flurstücke 147 und 151.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.940 m² überplant.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den bestehenden historischen Bahnhof Kell,
- im Osten durch eine bestehende gewerbliche Bebauung und eine Wohnbebauung,
- im Süden durch Verkehrsflächen der Bahnhofstraße und
- im Westen durch den bestehenden Ruwer-Hochwald-Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse.

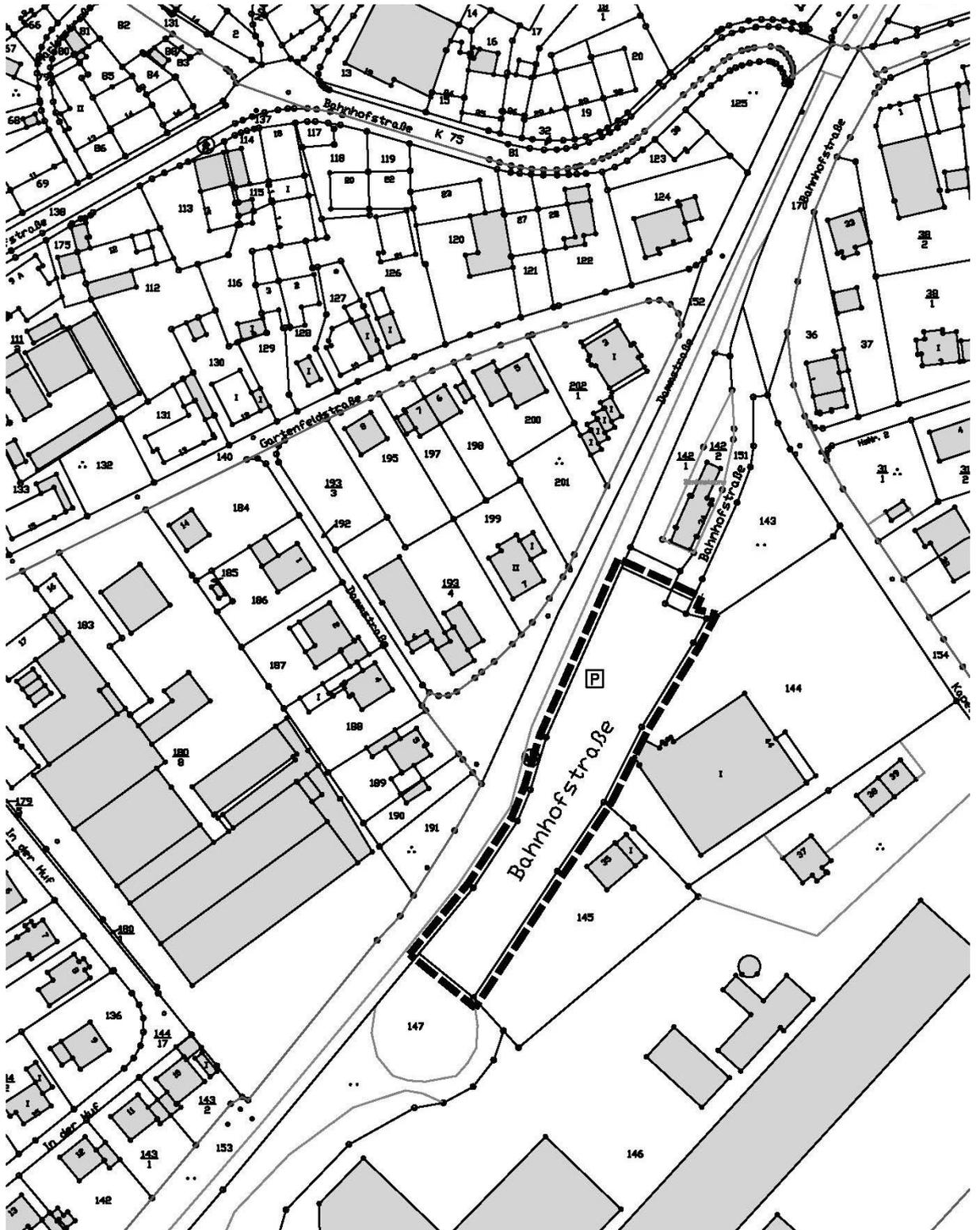


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“, o.M. (Grundlage: Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Bearbeitung P&P GmbH).

3. Bestandsbeschreibung

Lage

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Gemeinde Kell am See, südlich des ehemaligen Bahnhofs Kell.



Abb. 2: Lage des Planbereichs in der Ortslage, o.M. (Grundlage: TopPlusOpen, Bearbeitung P&P GmbH).

Topographie

Der Planbereich ist Teil der bestehenden Bahnhofstraße. Die Topographie ist nahezu eben.

Boden

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt es sich maßgeblich um bestehende Verkehrsflächen mit den technisch erforderlichen Tragschichten. Die Oberflächen sind mit Naturstein gepflastert. In den Randbereichen befinden sich Grünflächen, deren Bodenstruktur anthropogen überformt und bepflanzt ist.

Vegetation

Die Vegetation innerhalb des Planbereichs beschränkt sich auf die bestehenden Bäume, die linear entlang der Bahnhofstraße gepflanzt sind sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes.

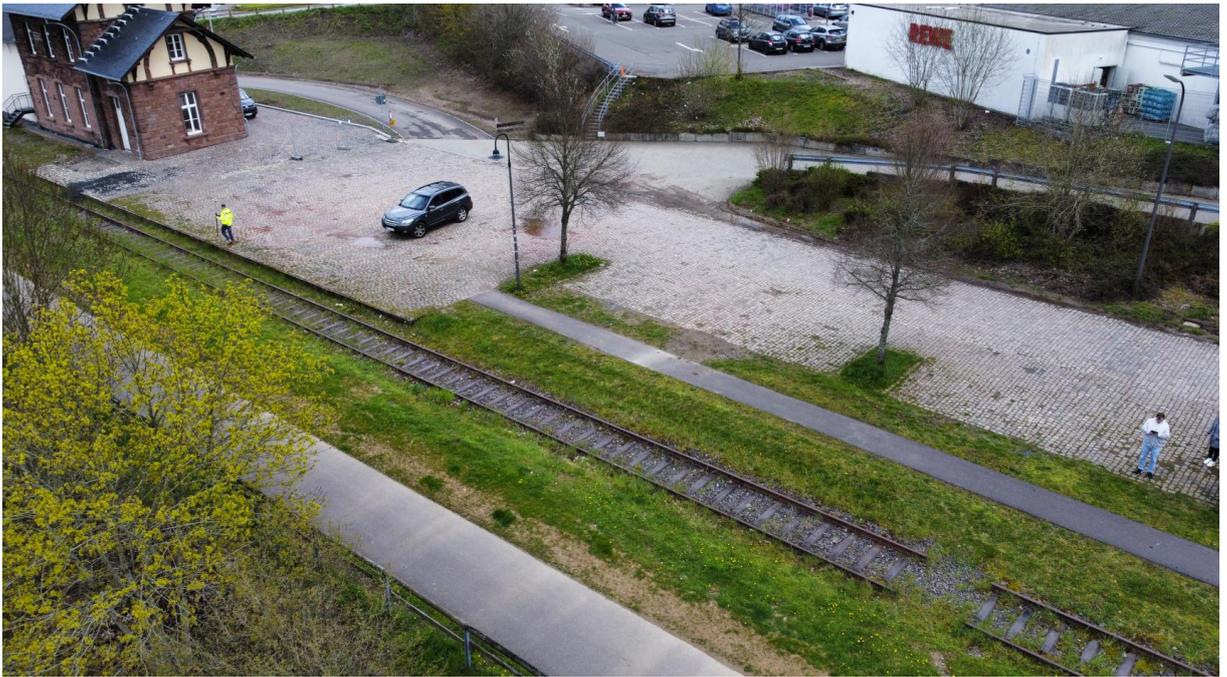


Abb. 3: Drohnenaufnahme des Plangebietes, Blickrichtung Nordost, o.M. (Quelle: P & P GmbH).



Abb. 4: Drohnenaufnahme des Plangebietes, Blickrichtung Nordwest, o.M. (Quelle: P & P GmbH).

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bahnhofstraße bereits voll erschlossen. Am südlichen Ende der Straße besteht eine Wendeanlage, die für Wohnmobile geeignet ist.

Über die Hochwaldstraße (Gemeindestraße) ist die Bundesstraße B 407, Hunsrückhöhenstraße, zu erreichen, die Kell ans regionale und überregionale Verkehrsnetz anbindet.

Der Standort verfügt entsprechend über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Städtebauliches Umfeld

Unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplanbereichs verläuft der Ruwer-Hochwald-Radweg.

Südöstlich des Bereichs befinden sich ein Einkaufsmarkt und ein Wohngebäude, nördlich des Radweges schließt sich die Ortslage Kell an.

Ver- und Entsorgung

Unterschiedliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in den bestehenden Verkehrsflächen.

4. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage von Wohnmobilstellplätzen im Bereich von bestehenden Verkehrsflächen.

Mit der Entwicklung der Stellplätze wird ein Beitrag zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde geleistet und zur Attraktivitätssteigerung des Luftkurortes Kell beigetragen.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Bebauungsplan "Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell" dient der Entwicklung von Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 2.940 m², entsprechend liegt auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Maß von 20.000 m².

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleich-

ermaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplans "Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell" gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon, bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

6.1 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985/1995

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 1985/ 1995 liegt die Gemeinde Kell am See in einem Schwerpunktbereich der „weiteren Fremdenverkehrsentwicklung“.

Die geplante Maßnahme dient der Entwicklung des Tourismus und steht entsprechend in Einklang mit der Landesplanung.

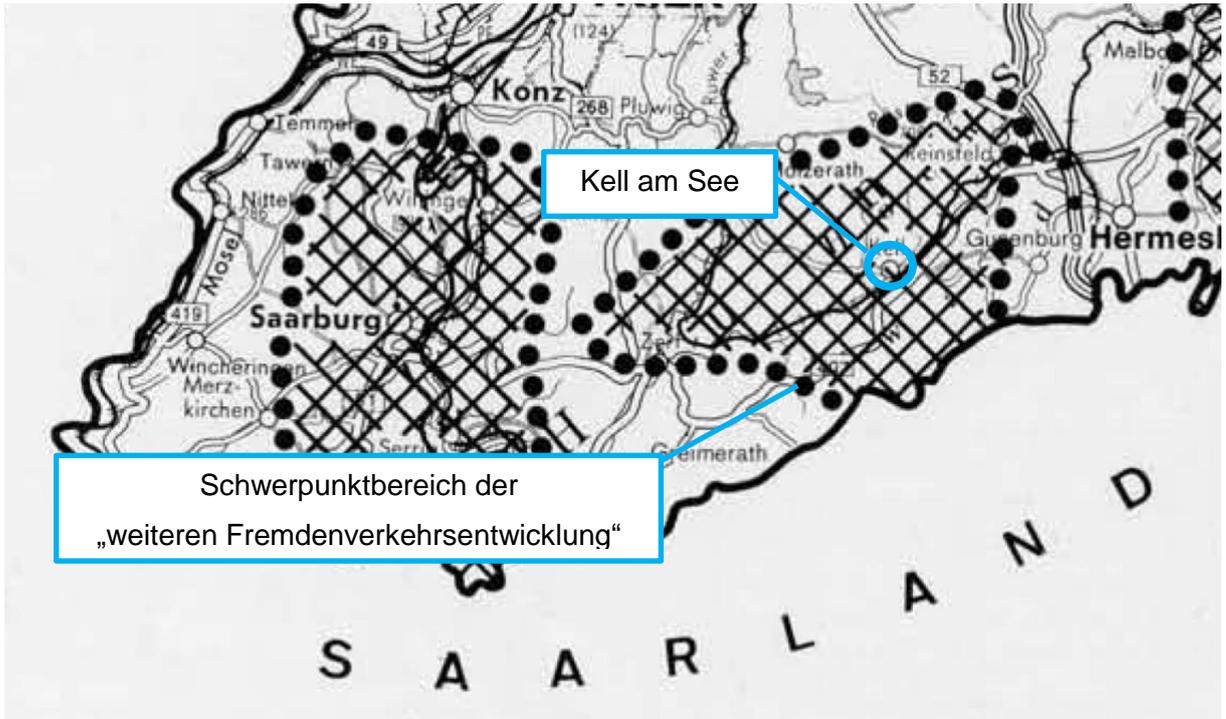


Abb. 5: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985/ 1995 (Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>, Bearbeitung P&P GmbH).

6.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf 2014

Kell am See ist im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf 2014 als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Planbereich selbst ist im Kartenwerk des Planentwurfs als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Gemeinde ist die besondere Funktion Wohnen zugewiesen. Weiterhin obliegen ihr die besonderen Funktion Gewerbe und Landwirtschaft.

Was die vorliegende Planung betrifft, ist die Ausweisung als Gemeinde mit der besonderen Funktion Freizeit/ Erholung von Bedeutung. Die Planung dient der Entwicklung von Maßnahmen zur Förderung des Tourismus und steht entsprechend in Einklang mit der Landesplanung.

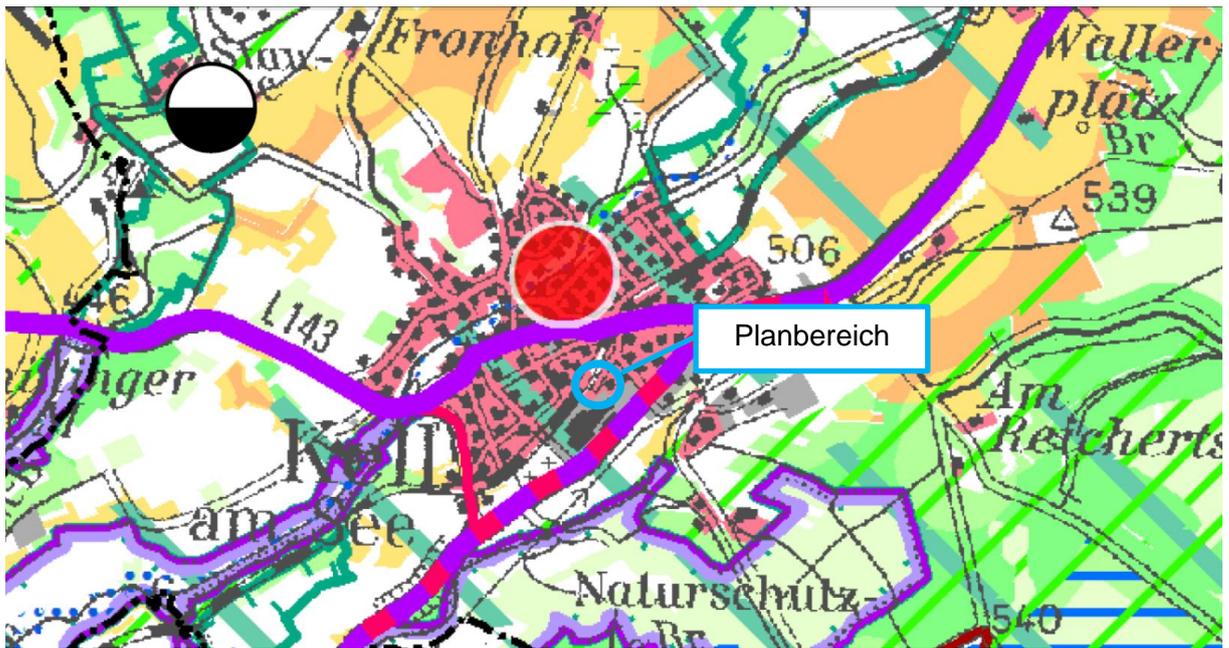


Abb. 6: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 2014-Entwurf (Quelle: https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/rrop_beteiligungsverfahren_a0h_webseite.pdf, Bearbeitung P&P GmbH).

6.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) der Ortsgemeinde Kell am See sind für den Bereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“ ausgewiesen:

- Flächen für Bahnanlagen.

Die Bahnstrecke Hermeskeil-Trier wurde bereits vor geraumer Zeit stillgelegt, zurückgebaut und als Radweg ausgebaut.

Die Flächenvorsorge des FNP für Bahnanlagen ist entsprechend obsolet.

Unter Bezugnahme auf § 13 a Abs. 2 Nr. 2 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

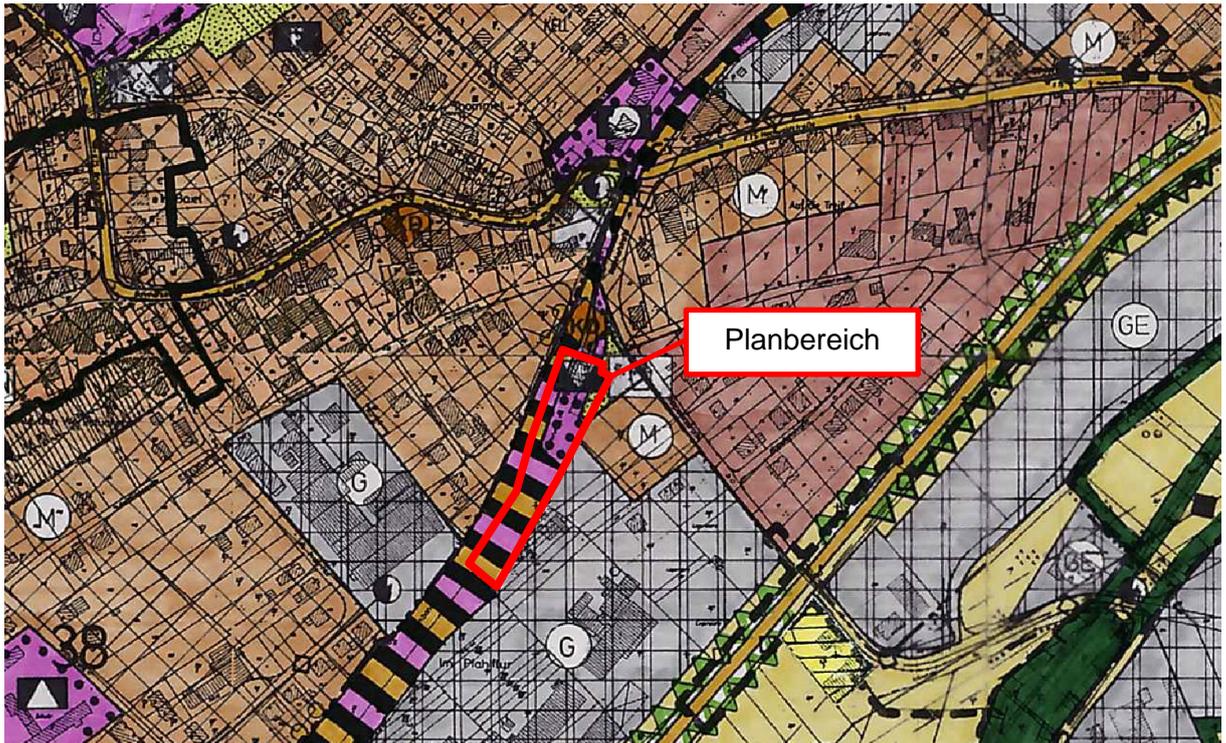


Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Kell am See mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M., (Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bearbeitung P&P GmbH).

7. Artenschutz

Beim Planbereich handelt es sich um bereits bestehende Verkehrsflächen. Bauliche Änderungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. Bestehende Bäume und Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert. Beeinträchtigungen des Artenschutzes sind nicht zu erwarten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Ermöglichung der Nutzungsänderung der bestehenden Verkehrsflächen in Wohnmobilstellplätze werden Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung getroffen. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zur Erhaltung des Grünbestandes. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 und § 10 BauNVO festgesetzt als Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Wohnmobilstellplätze (SO_{WOMO}).

Im Sondergebiet ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließlich die Nutzung von Stellplätzen für das vorübergehende Aufstellen von selbstständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser – und Abwasserbevorratung zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, hier:

- Anschlusssäulen, die der Versorgung der Stellplätze mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen vorgesehen sind und
- Anlagen und Einrichtungen für die touristische Information.

Begründung:

Die Festsetzungen begründen sich in der Zielsetzung des Bebauungsplans. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - SO_{WOMO} – wird das temporäre Abstellen von Wohnmobilen im Planbereich ermöglicht.

8.2 Verkehrsflächen

Die bestehenden verbleibenden Straßenverkehrsflächen der Bahnhofstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Fußwege sind zulässig innerhalb als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußwege, gekennzeichneten Flächen.

Begründung:

Die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen und der Fußwege begründet sich im Bestand der Flächen. Bestehende Straßenverkehrsflächen, die nicht als Wohnmobilstellplatz genutzt werden, werden planungsrechtlich gesichert.

8.3 Grünflächen und Bepflanzung

Die bestehenden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Bestehende Bäume werden als Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Erhaltung der bestehenden Grünflächen und des Baumbestandes. Die Aufenthaltsqualität des Planbereichs für Reisende wird gesichert.

8.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Vorgenannte Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

9. Entwässerung

Die Entwässerungsanlagen innerhalb des Planbereichs bleiben unverändert.

Die Wohnmobilstellplätze dürfen ausschließlich mit selbstständigen Wohnfahrzeugen (Wohnmobile) mit eigenständiger Trinkwasser – und Abwasserbevorratung genutzt werden; somit entstehen durch die Nutzungsänderung keine Auswirkungen auf die örtlichen Entwässerungsanlagen.

10. Hinweise und Empfehlungen**Einweisung**

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Umweltrelevante Hinweise/ Funde

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Denkmalschutz

Im Falle, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde zutage treten, sind diese gem. §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behandeln. Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Grenzabstände von Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

11. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur

Durch die Planentwicklung ergeben sich unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten keine maßgeblichen Veränderungen. Die bestehenden Verkehrsflächen erfahren lediglich in Teilbereichen eine Nutzungsänderung.

Städtebau

Die städtebauliche Situation bleibt im Grundsatz bestehen. Durch die Nutzungsänderung entstehen allenfalls geringfügige Veränderungen.

Landschaftsbild

Die bestehenden Flächen dürfen derzeit bereits als Kfz-Parkfläche genutzt werden; durch die Änderung der Nutzungsart ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Erschließung und Verkehr

Der Planbereich ist bereits voll erschlossen und ans Verkehrsnetz angebunden. Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen der Erschließung.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Planung sieht die Erhaltung der bestehenden Grünflächen und des bestehenden Baumbestandes vor. Bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange entstehen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Boden

Durch die Planung wird das Schutzgut Boden nicht beeinträchtigt, da keine Veränderungen der bestehenden Oberflächen erfolgen. Eine Neuversiegelung innerhalb des Bereiches erfolgt nicht.

Ökologie

Die Planung dient der teilweisen Umwandlung von Verkehrsflächen und Kfz-Parkflächen in Stellflächen für Wohnmobile. Die Nutzungsstrukturen und Auswirkungen im Quartierbereich werden sich demzufolge nur unwesentlich ändern. Aus ökologischer Sicht gibt es wertvolle Gehölzbestände (Bäume). Es ist davon auszugehen, dass das ökologische Gefüge des Planbereichs samt seines Umfelds sich nicht maßgeblich verändern wird, da die Baumbestände planerisch gesichert werden.

Klima

Eine von der geplanten Nutzungsänderung ausgehende zusätzliche Erwärmung ist nicht zu erwarten; die Temperaturwirkung des Planbereichs bleibt weitestgehend unverändert. Insgesamt ist von allenfalls marginalen klimatischen Auswirkungen durch die Nutzungsänderung auszugehen.

Emissionen

Unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen in die Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten Nutzungsarten, nicht zu einer signifikanten Veränderung der Emissionen kommt.

Zusammenfassung

Die Nutzungsänderung durch den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplätze am historischen Bahnhof Kell“ stellt eine sinnvolle Umnutzung bestehender Verkehrsflächen dar. Das touristische Angebot in der Gemeinde wird verbessert, die Gemeinde gewinnt an Attraktivität. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem, nicht erheblichem Maß. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten ist die Flächenentwicklung sinnvoll, knüpft sie doch an bereits derzeit versiegelte Flächen an und nutzt deren bestehende Erschließungs-, Versorgungs- und Infrastrukturen.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und ökologische Sachverhalte werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen minimiert und gebietsintern begrenzt. Demnach gestalten sie sich insgesamt als sehr gering.