

## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines .....	1
1.1 Vorbemerkungen .....	1
1.2 Städtebauliche Vorgaben übergeordneter Planungen .....	1
1.3 Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung .....	1
1.4 Lage und Gebietsabgrenzung .....	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I .....	2
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen .....	2
4. Erläuterungen zum Städtebau .....	3
4.1 Konzeptionelles .....	3
4.2 Erschließung .....	3
5. Ver- und Entsorgung .....	4
5.1 Wasserver- und Entsorgung .....	4
5.2 Stromversorgung .....	4
5.3 Verbringung von Niederschlagswasser .....	4
6. Eigentumsverhältnisse .....	4
7. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II .....	5
8. Abwägung .....	5
9. Flächenbilanz .....	6
10. Erschließungskosten .....	6

# K E N N

## ABRUNDUNGSSATZUNG „GEISCHGARTEN“

### BEGRÜNDUNG

---

---

Trier, im Februar 1999, überarbeitet im April 1999

Helmut Ernst  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Mühlenstr. 80, 54296 Trier  
Telefon: 0651 / 91042-0  
Telefax: 0651 / 91042-30  
(ABS11553)

Sachbearbeiter(in):  
Sabine Turk  
Landschaftsarchitektin (bis 15.3.99)  
Horst Blaschke  
Landschaftsarchitekt BDLA (ab 15.3.99)

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Kenn beabsichtigt mit der Aufstellung der Abrundungssatzung „Geischgarten“ gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB, einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Die Abrundung begründet sich insbesondere durch das dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegende Neubaugebiet „Reihstraße / Schweicher Straße“, das dann in seinen östlichen Ausläufern über die Bauflächen „Geischgarten“ auf gesamter Länge Anschluss an die bestehende Ortslage erhält.

Durch die Abrundungssatzung soll die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich neu definiert und begründet werden, wobei die konzipierte Arrondierung die nachstehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen / Kriterien zum Erlaß einer Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. Nr. 3 BauGB erfüllt:

- das Vorliegen umfangreicher im Zusammenhang bebauter Ortsteile und
- die Prägung einbeziehender Außenbereichsflächen durch die faktische bzw. über B-Plan vorgesehene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches

### 1.2 Städtebauliche Vorgaben übergeordneter Planungen

- Regionaler Raumordnungsplan (Fassung '85 inkl. Fortschreibung '95 und Teilfortschreibung '97):
  - Den Grundfunktionen Wohnen, Erholung, Gewerbe und Landwirtschaft ist nur im Rahmen der Eigenentwicklung Rechnung zu tragen
  - Schwerpunktbereiche der Fremdenverkehrsentwicklung oder der Naherholungsfunktion sind nicht betroffen.

### 1.3 Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die geplante Ortsabrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar - die grundsätzliche Frage der Inanspruchnahme von Teilen des Außenbereichs für zusätzliche Bauflächen wurde bereits durch Darstellung als Gemischte Baufläche im aktuellen Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes beantwortet.

### 1.4 Lage und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet schließt im Südosten an die Ortslage an und erstreckt sich über die folgenden Flurstücke:

Flur 9, Flurstücks-Nummern: 55, 56, 57, 58, 59, 60 und 61.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 0,36 ha; Flurstück 61 ist bereits teilweise bebaut.

## 2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I

Der landespflegerische Planungsbeitrag Teil I (Fachgutachten) ist als Anlage beigefügt.

## 3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, somit bleiben u.a. die aus naturschutzfachlicher Sicht formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen in die Abwägung des Planungsträgers einzustellen. Das Abweichen von den Zielvorstellungen wird durch den Planungsträger wie folgt begründet:

- Mit Blick auf die östliche Bebauungsgrenze des Neubaugebietes „Reihstraße / Schweicher Straße“ wird einer „Abrundung“ der Bauflächen „Geischgarten“ grundsätzlicher Vorrang vor landespflegerischen Belangen eingeräumt.
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schweicher Straße an, eine weitere verkehrliche Erschließung wird somit nicht erforderlich, Ver- und entsorgungstechnisch kann weitgehend auf die Leitungssysteme, die innerhalb der Schweicher Straße geführt werden, zurückgegriffen werden. Das vorhandene System ist somit primär über Hausanschlüsse zu erweitern. Hierdurch reduziert sich letztlich neben dem Erschließungsaufwand auch die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft (weniger Versiegelungen als bei Bauflächen gleichen Umfangs an anderer Stelle).
- Das Plangebiet ist durch langjährige private Gartennutzung geprägt. Das Konfliktpotential mit Natur und Landschaft reduziert sich somit nachhaltig (→ keine Zerstörung / Besetzung unberührter Natur).

## 4. Erläuterungen zum Städtebau

### 4.1 Konzeptionelles

In der konstitutiven Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Diese dienen jedoch primär der Gewährleistung, daß sich die Bauvorhaben der beigezogenen Außenbereichsgrundstücke in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Maßgebliche Orientierung erfolgte an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reihstraße / Schweicher Straße“, wobei insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß baulicher Nutzung und Bauweise zur Verdeutlichung der umgebenden Siedlungsstruktur beitragen sollen. Mit einem abgeschwächten Höchstmaß der zulässigen, vertikalen Gebäudekubatur (Firsthöhe) soll jedoch der Ortseingangssituation und der Grundstücksreihung unmittelbar an der Ein- / Ausfallstraße Rechnung getragen werden.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, insbesondere um im Kreuzungsbereich Schweicher Straße / St. Margarethenstraße ein gefährloses Zu- und Abfahren der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen (→ keine Behinderung des Verkehrs durch in den Straßenraum ragende PKW-Hecks).

Die Ausweisung von privaten Grünflächenanteilen dient der Sicherstellung einer landschaftsseitigen Mindestbindung der künftigen Baugrundstücke. Gleichzeitig soll eine bandartige Verknüpfung zwischen den sich im Nordosten des Plangebietes erstreckenden Streuobstbeständen und der im Süden der konzipierten Bauflächen anschließenden Brache- und Sukzessionsstrukturen entstehen.

### 4.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Schweicher Straße.

Lage und Größe der im Zuge des Straßenausbaues eingerichteten Verkehrsinseln im Kreuzungsbereich von Schweicher Straße und St. Margarethenstraße wurden geodätisch erfaßt, um ggf. auf Konflikte mit Grundstückszufahrten reagieren zu können; durch das Aufmaß konnte jedoch belegt werden, daß durch die künftige Bebauung keine Gefahren- oder Hindernispunkte geschaffen werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz gewährleistet, da auf die bereits innerhalb der Schweicher Straße geführten Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgegriffen werden kann. Für die Erschließung der Flurstücke 55 - 58 ist allerdings eine Ergänzung des Leitungsnetzes zu Lasten der vorteilhabenden Grundstückseigentümer notwendig.

### 5.2 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen sicherzustellen. Einzelheiten sind mit dem RWE abzustimmen.

### 5.3 Verbringung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird gem. aktueller Gesetzeslage zunächst auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht. Lediglich Überschußwasser wird gem. Vereinbarung mit den VG-Werken in Ermangelung weiterführender offener Grabensysteme o.ä. in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. Hierbei handelt es sich faktisch um den in der Ortslage verrohrt geführten Geischbach.

Das Niederschlagswasser kann zudem in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

## 6. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gebiet befindet sich in Privateigentum von insgesamt 3 Grundeigentümern / Erbengemeinschaften. Da die Größe der jeweiligen Flurstücke eine ordnungsgemäße Bebauung ermöglicht, werden keine weiterführenden Grundstücksverhandlungen / Grenzkorrekturen erforderlich.

## 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

Der landespflegerische Planungsbeitrag Teil II (Grünordnung), als Anlage beigefügt, ist Bestandteil der Begründung. Der Beitrag dokumentiert die eingriffsbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft und formuliert vermeidende, mindernde und kompensationswirksame Maßnahmen.

## 8. Abwägung

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegeneinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu prüfen.

### Ausdehnung des Baustreifens auf Flurstück 55

Gem. landespflegerischer Bestandsaufnahme ist das „Besondere“ an der östlichen Ortschaft von Kenn, daß - von Schwweich kommend - auf weite Offen- und Reblandflächen beidseits der Straße ein Abschnitt intensiver Gehölzstrukturen befindet bevor die bebaute Ortslage beginnt. Die zur Abrundung herangezogenen Flächen sind Teil dieser Gehölzstruktur, weshalb zur Wahrung des grundsätzlichen Landschaftsbildmotivs zumindest Flurstück 55 von Bebauung frei und zu einer weitgehend dichten Bepflanzung herangezogen werden müßte. Dem stehen die Interessen der Grundstückseigentümer gegenüber, die ansonsten nicht gleichwertig mit „Baustellen“ begünstigt werden können. Die Gemeinde räumt deshalb der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer höheren Wert als der Erhaltung eines - fragwürdigen und halbherzigen - Restes eines für die Allgemeinheit nicht nachvollziehbaren Landschaftsbildmotivs ein. Die Vorpflanzung von 3 Obsthochstämmen vor den künftig ortstrandbildenden Giebel erscheint den politischen Entscheidungsträgern als Ortsrandeingerüstung ausreichend.

### keine externe Kompensation auf Flurstück 54

Flurstück 54 wird aktuell noch intensiv als Rebland genutzt und ist nicht zu erwerben. Auch hier räumt die Gemeinde der Erhaltung der traditionellen Sonderkultur Vorrang gegenüber einer Wiederherstellung eines für die Allgemeinheit nicht nachvollziehbaren Landschaftsbildmotivs ein.

### Zurückbleiben hinter dem Maß der Vollkompensation für Bodenfunktionsverluste

Der landespflegerische Fachbeitrag Teil II wirft ein Defizit von nominal 915 m<sup>2</sup> aus. Aus Sicht der Gemeinde sind wegen der steilen Hanglage (Erosionsgefahr!) der externen Kompensationsfläche die über hilfswise biotopentwickelte Maßnahmen hinausreichenden unmittelbar bodenfunktionsbezogenen Effekte durch Erosionsschutz nicht hinreichend berücksichtigt. Mit dem Faktor 1,5 angesetzt, ergäbe sich bereits eine Reduzierung des nominalen Defizits auf rd. 520 m<sup>2</sup>, somit rd. 30 % des Ausgangswertes von 1.700 m<sup>2</sup>. Da zudem eine vollständige Ausnutzung der formal zulässigen Versiegelungsrate nicht zu erwarten ist, wird mit Verweis auf das Übermaßverbot für kompensierende Maßnahmen auf eine ergänzende Kompensation verzichtet.

## 9. Flächenbilanz

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	3.642	100
Private Grünfläche	548	15
Nettobauland	3.094	85

Externe Kompensationsfläche: 785 m<sup>2</sup>

## 10. Erschließungskosten

Neue Erschließungskosten fallen nicht an, da das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem lediglich - zu Lasten der Grundstückseigentümer / Bauherren - erweitert werden muß.

Die Kosten der externen Kompensationsfläche können gem. Zuordnungsfestsetzung per Satzung auf die Eingriffsversursacher umgelegt werden; öffentliche Kostenanteile fallen somit nicht an.

57

56

MD	II
06	° ED
TH = 560 FH = 1160	
2Wo	

STR.

110

600

1800

58

59

60

Geischgarten

61

79

Weg

83

63  
1

62

63  
2

64

82

