

3.8 Ortsgemeinde Kesseling

Der Ort ist der erste in der näheren Umgebung und an der Mittelahr, der in einer Urkunde erwähnt ist. 762 schenkte König Pippin die Klosterzelle Casleoca mit einem Wald dem Kloster Prüm. Im dortigen Güterverzeichnis wird der reiche Besitz des Klosters im damaligen "Keslighe" und dem dazugehörenden Ort Staffel nachgewiesen.

Die Kirche wird schon 772 erwähnt und im 13. Jahrhundert neu erbaut.

Kesseling und Staffel sollten zu Beginn des 2. Weltkrieges dem Truppenübungsplatz Ahrbrück geopfert und dem Erdboden gleich gemacht werden. Diesem Schicksal konnten die beiden Dörfer nur mit knapper Not, nicht zuletzt dank des tapferen Einsatzes einiger Ortsbewohner, noch entgehen. Das heute ebenfalls zu Kesseling gehörende ehemalige Dorf Weidenbach musste jedoch bereits 1938 den Kriegsvorbereitungen weichen.

3.8.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan:

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Kesseling ableitbaren Kriterien des Regionalen Raumordnungsplanes in tabellarischer Form wiedergegeben. Weitergehende Angaben finden sich in der landesplanerischen Stellungnahme zu den jeweiligen Änderungsflächen.

Kriterien RROP		Einstufung OG Kesseling	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	4	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	X	
Zuordnung/ Betroffenheit	Vorrang /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	XX	Vorrang: im Bereich des Denner Rott, Vorbehalt: fast flächendeckend
	Vorrang /Vorbehalt Landwirtschaft	X	Kleinflächig jeweils südöstlich der Ortslage Kesseling und nördlich Staffel
	Vorbehalt Erholung	X	Fast flächendeckend
	Erholungsraum	X	
	Regionaler Grünzug	---	
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Nördlicher und östlicher Teil des Gemeindegebietes
	Natura 2000: FFH-Gebiet	X	Siehe Karten 1 und 2 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan
Natura 2000: Vogelschutzgebiet	X		
Funktions- zuweisung	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	---	
	Funktion Erholung*	---	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

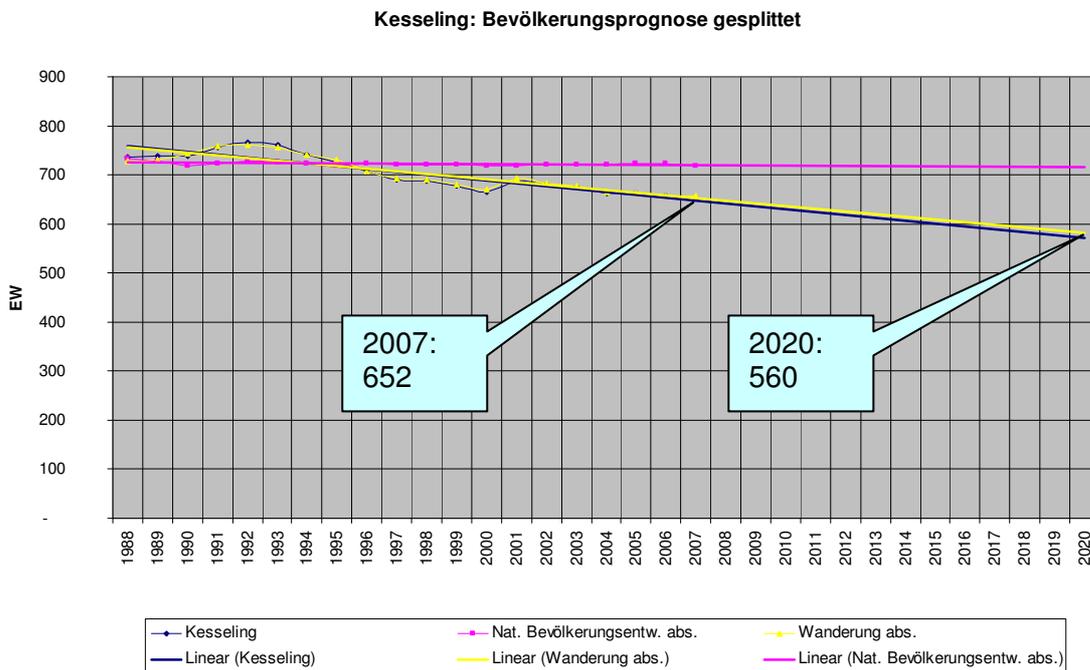
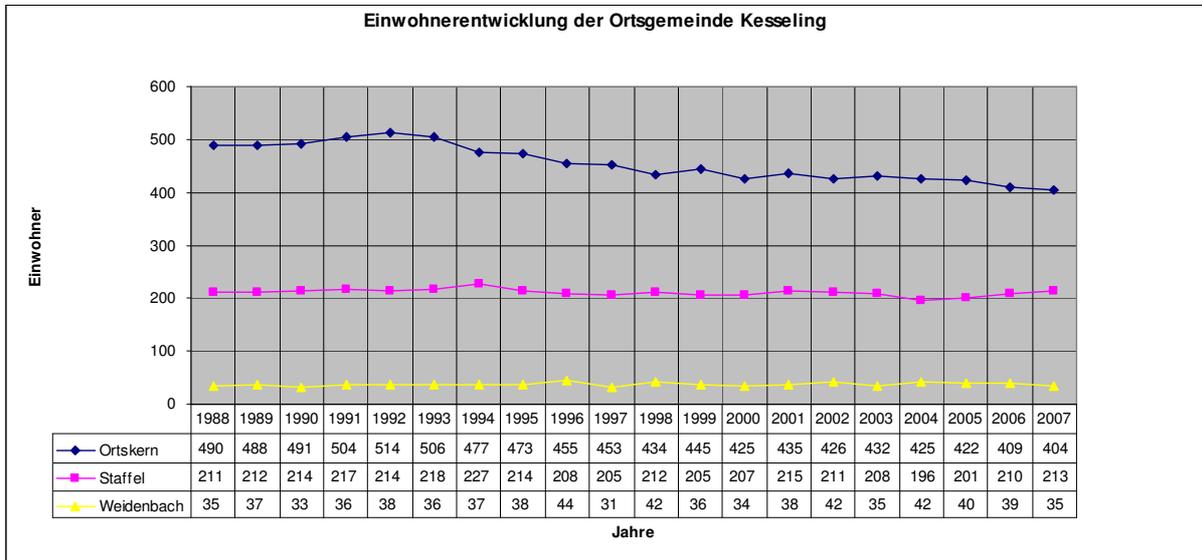
* gemäß Kurortegesetz

Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Die Ortsgemeinde hat mit der Anerkennung als Schwerpunktgemeinde in der Dorferneuerung die Gelegenheit, ihre Potentiale durch Verbesserung der Infrastruktur und des Ortsbildes forciert zu nutzen. Bausubstanz und private Infrastruktur bilden beste Voraussetzungen hierfür.

3.8.2. Einwohnerentwicklung:

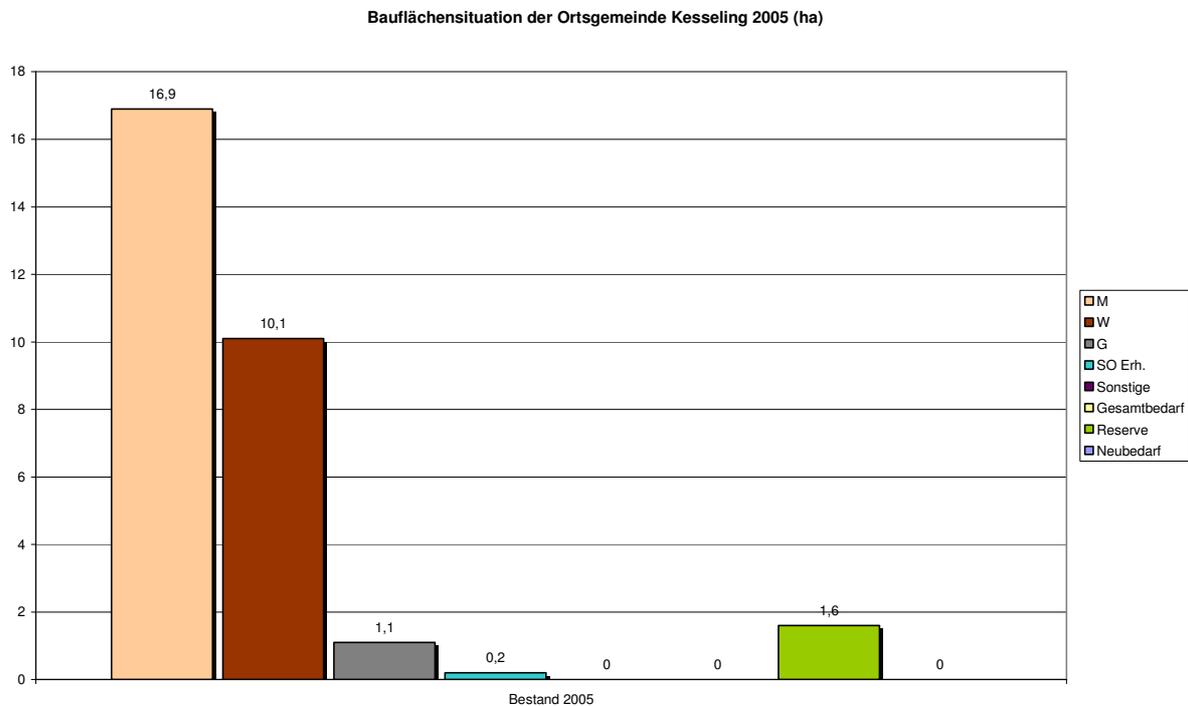
Die Einwohnerentwicklung in Kesseling hat 1992 mit 766 Einwohnern einen Höchststand erreicht und sinkt seitdem kontinuierlich (2005: - 14%). Ausgenommen von dieser Entwicklung bleibt der Ortsteil Weidenbach, dessen Einwohnerzahl weitgehend stabil geblieben ist.



Die Prognose zeigt, dass neben einer leicht negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung vor allem die Wanderungsverluste die Gesamtentwicklung beeinflussen.

Da die tatsächliche Entwicklung jedoch von mehr Faktoren beeinflusst wird, als in die schematische Trendberechnung einfließen, kann die Darstellung nur als grobe Tendenz angesehen werden.

3.8.3 Bauflächensituation



Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Kesseling

1. → Einwohnerentwicklung:

Bestand 2004: → → 671 EW

Trendprognose 2020: → 570 EW → Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= -1,7%): → 560 EW

EW-Zuwachs bis 2020: → -11 EW = bei 2,1 EW/WE = -5 WE

2. → Sanierungsbedarf:

1% der WE vor 1918 pro Jahr

Geschätzt 12% der insgesamt 333 WE = 40 WE × 1% × 16 Jahre = 6 WE

3. → Wohlstandsnachfrage:

Veränderung von 2,1 EW/WE 2004 zu geschätzt 1,9 EW/WE in 2020:

(EW 2020) 560 / 1,9 = 295 WE - (Anz. WE bei 2,1 EW/WE) 267 WE = 28 WE

SUMME 1.-3.: → 29 WE bei 1,3 WE/ Baumöglichkeit = 22 Baumöglichkeiten (BM)

Abzüglich Baulandreserven: → Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB → 24 BM × 80% = 19 BM

→ → → → → → gem. § 34 BauGB → → 33 BM × 50% = 16 BM

Bedarf: → → 22 - 35 BM = -13 BM = ca. 0,6 Bruttobauland-Reserve**

Baulandreserven: Stegling → → 1,2 ha M-Fläche

→ → → Stegling → → 0,4 ha W-Fläche → → gesamt: 1,6 ha

Neubedarf: → 0 ha

* Berechnung gemäß Landesplanerischer Stellungnahme

** bei durchschnittl. 450 m² Grundstücksgröße und 30% Erschließungsanteil

VG/Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann → → → → → → → → → → Stand: Okt. 2009

In der Bedarfsberechnung wurde die für den Kreis Ahrweiler durch das statistische Landesamt prognostizierte demographische Entwicklung bereits durch einen Abzug von 1,7 % von der potenziellen Einwohnerzahl 2020 berücksichtigt.

3.8.4 Fortschreibung der Ortslagepläne

Sofern in der nachfolgenden Tabelle Veränderungen nach dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen wurden, sind diese farbig hellgrün hinterlegt.

Ergänzend wurden notwendige redaktionelle Änderungen (Flächenzugehörigkeit) mit aufgenommen, die sich jedoch kaum auf die Flächenbilanz auswirken (z.B. Bereinigung einer Flächenüberschneidung).

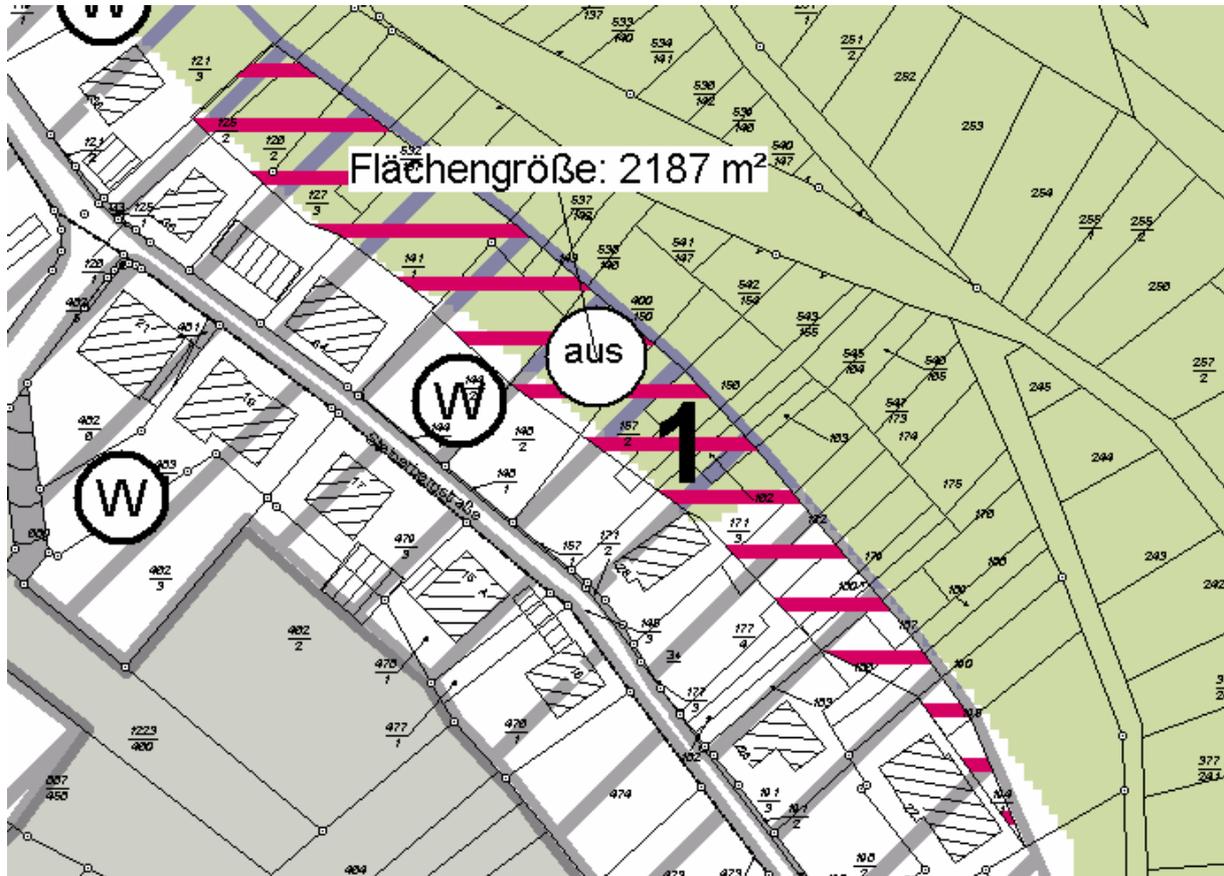
		KESSELING (Rechnerischer Bedarf: 0 ha)	FNP-Flächen (ha)					
			M	W	G	SO	Sonstige	Summe M+W:
		Bestand 2005:	16,9	10,1	1,1	0,2		27,0
Lfd. Nr.	Vorschlag:	Änderungen mit Bezeichnung:						
1	VG/OG	Herausnahme W nördl. Steinerbergstr.		-0,22				
2	VG/OG	Herausnahme W östl. Steinerbergstr.		-0,22				
3	VG/OG	Umwandl. M in W (Stegling)	-0,04	0,04				
4	VG/OG	Umwandl. W in M (Stegling)	0,37	-0,37				
5	VG/OG	Herausnahme M Waldstr.	-0,05					
6	VG/OG	Einbez. M Best. Kirchstr	0,02					
7	VG/OG	Herausnahme M Kirchstr.	-0,05					
(8)		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat 03.03.09)						
		Staffel:						
9*	VG/OG	Einbez. Best. M Waldweg	0,06					
10*	VG/OG	Einbez. Best. M Bergstr.	0,08					
11	OG/VG	Einbez. Best. am Gewerbegebiet			0,1			
12	VG	Zusätzl. M-Fl. Hauptstraße	0,16					
		Saldo:	0,55	-0,77	0,1	0		- 0,22
		Einbeziehung:	0,16	0	0,1	0		0,16
		Herausnahme:	-0,1	-0,44	0	0		- 0,54
		Zusätzl. Fläche:	0,16	0	0	0		0,16
		Planungsstand Mai 2009:	17,45	9,33	1,20	0,2		26,78

** von der Genehmigung zunächst ausgenommen gemäß Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 23.10.2009, Az.: 1.4-219-6-1009
Nachträglich genehmigt mit Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.03.2010 Az.: 1.4-219-6-2009*

OG Kesseling, Fläche Nr. 1 (Oberhalb Steinerbergstraße)

Herausnahme aufgrund Topographie (Steilhang) und Wald

Bisher: W Künftig: Fläche für Wald



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

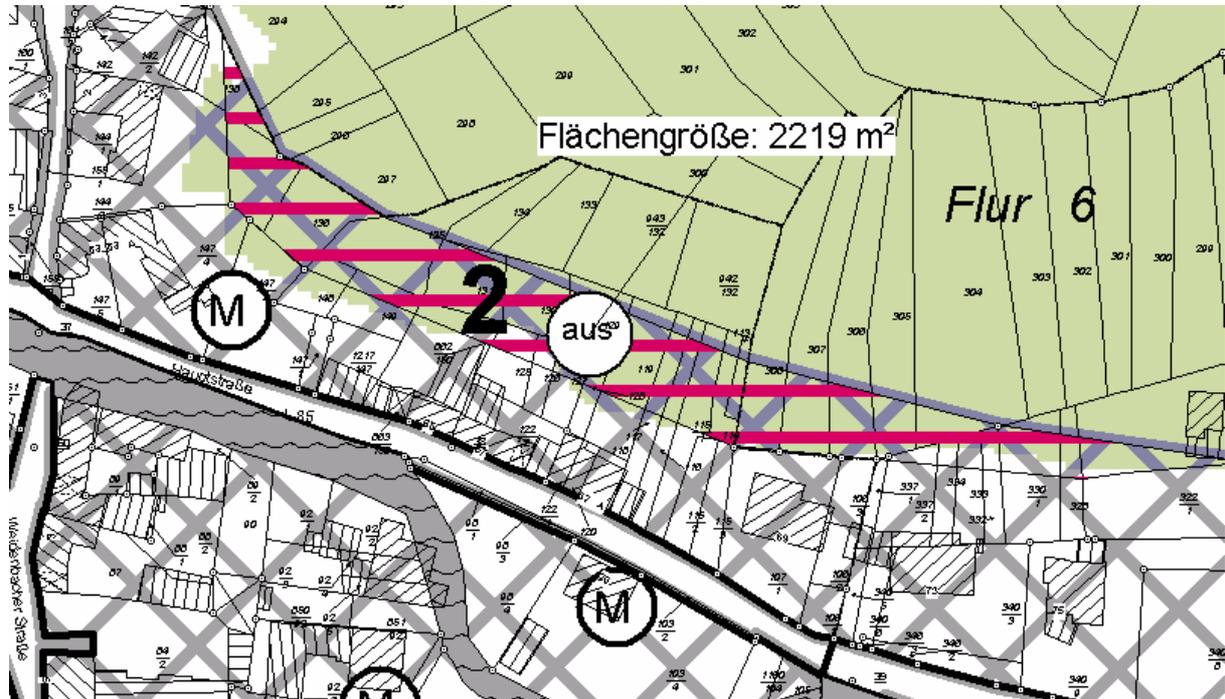
Fläche 1: Oberhalb Steinerbergstraße (0,2 ha)

Infolge dessen findet die beabsichtigte Planänderung die volle landesplanerische Zustimmung.

OG Kesseling, Fläche Nr. 2 (Oberhalb Hauptstraße)

Herausnahme aufgrund Topographie (Steilhang) und Wald

Bisher: M Künftig: Fläche für Wald



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Oberhalb Hauptstraße (0,2 ha)

Infolge dessen findet die beabsichtigte Planänderung die volle landesplanerische Zustimmung.

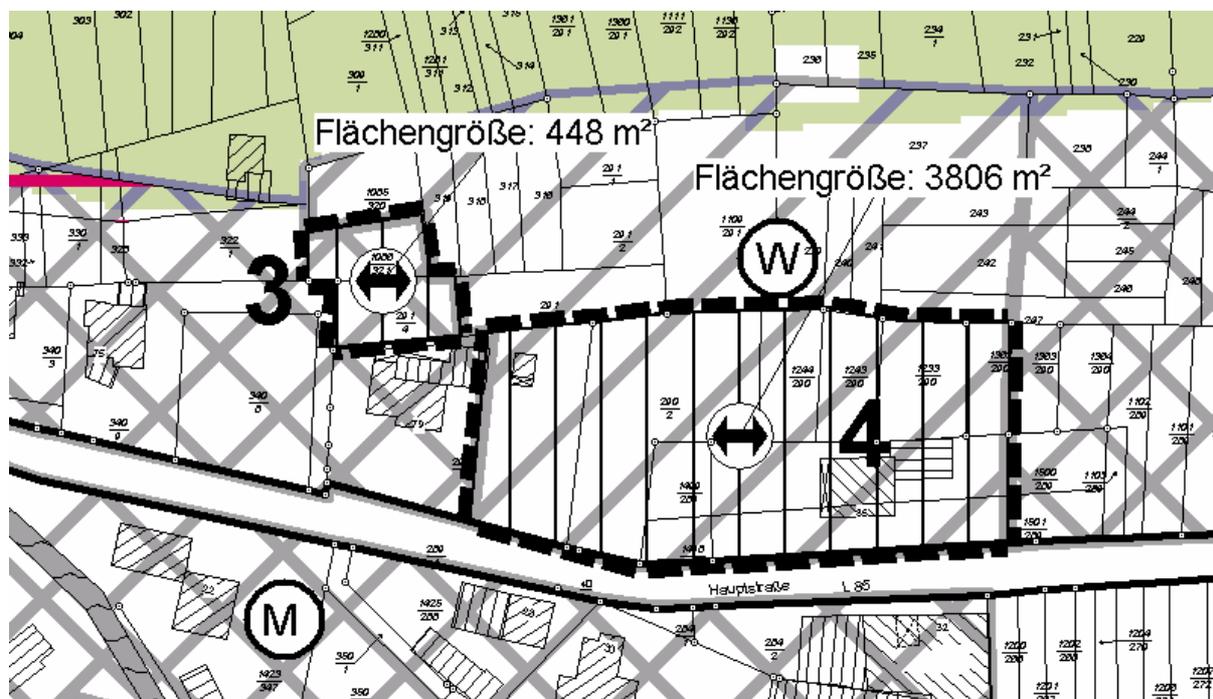
OG Kesseling, Flächen Nr. 3 und 4 (Bereich: „Im Stegling“)

Bauflächenänderung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Im Stegling“.

Die Bauflächenumwandlung wird aufgrund der im Bebauungsplanverfahren nach sorgfältiger Prüfung vorgenommenen Abwägung erforderlich: Der Bebauungsplan setzt die zu ändernden Bauflächen bereits fest und gibt so den Rahmen für die planerische Konfliktbewältigung der bestehenden örtlichen Gemengelage vor.

3: Bisher: M Künftig: W

4: Bisher: W Künftig: M



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Bereich Im Stegling (0,04 ha)

Aufgrund der Flächendimensionierung und aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bereits als Siedlungsfläche im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen war, sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs stimmen wir der Flächenausweisung landesplanerisch zu.

Fläche 4: Bereich Im Stegling (0,4 ha)

Aufgrund der Flächendimensionierung und aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bereits als Siedlungsfläche im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen war, sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs stimmen wir der Flächenausweisung landesplanerisch zu.

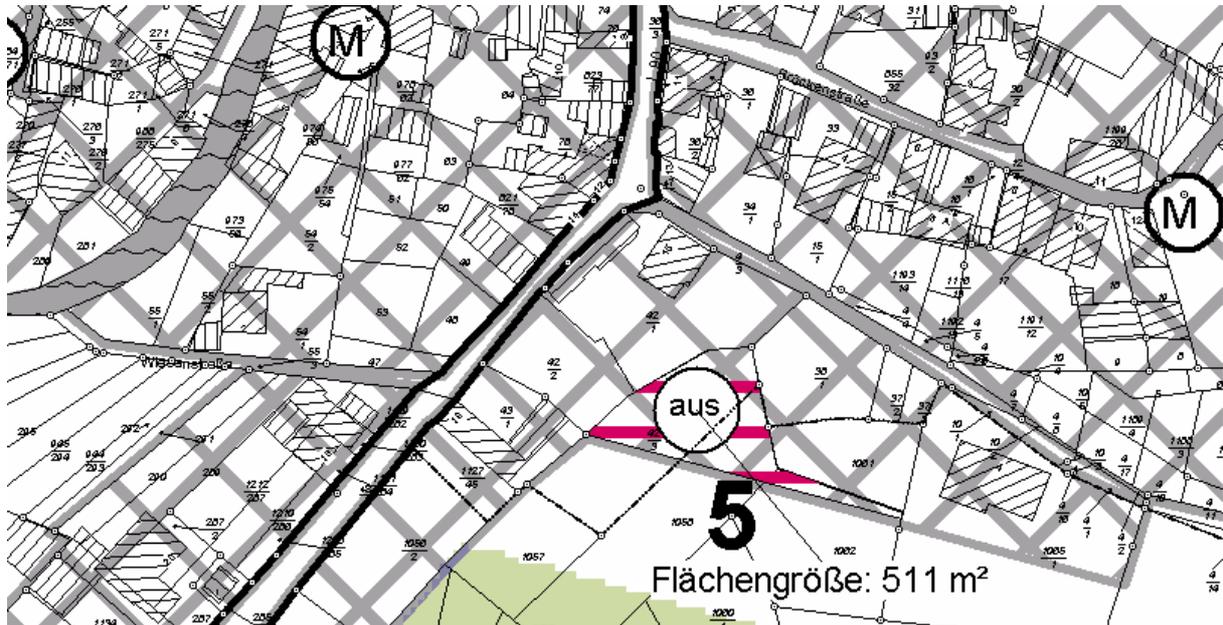
Ergebnis der Umweltprüfung für Flächen Nr. 3 und 4:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 171 ff.).

Erschließung:

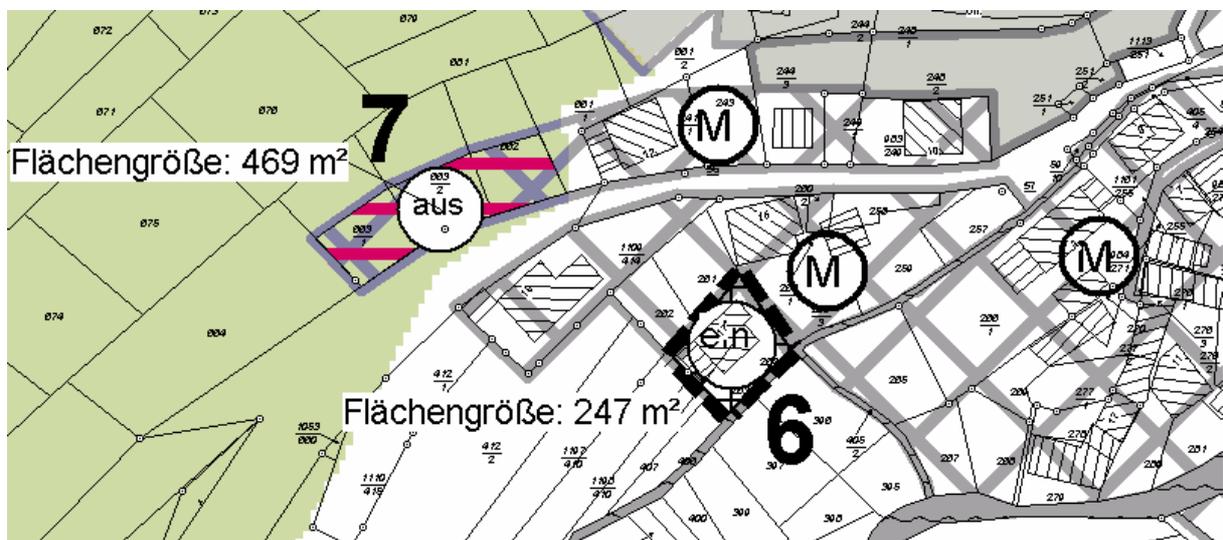
Die Flächen sind gemäß Bebauungsplan „Im Stegling“ bereits voll erschlossen.

OG Kesseling, Fläche Nr. 5 (Oberhalb Waldstraße)
Herausnahme aufgrund fehlender Zuwegung u. Topographie (Steilhang)
Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):
Fläche 5: Oberhalb Waldstraße (0,05 ha)
Infolge dessen findet die beabsichtigte Planänderung die volle landesplanerische Zustimmung.

OG Kesseling, Flächen Nr. 6 und 7 (Kirchstraße)
6 Einbeziehung von genehmigtem Bestand (private Erschließung)
Bisher: Fl. f. Landwirtschaft Künftig: M
7 Herausnahme aufgrund Topographie (Steilhang) und Wald
Bisher: M Künftig: Fläche für Wald



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 6: Kirchstraße (0,02 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen.

Fläche 7: Kirchstraße (0,05 ha)

Infolge dessen findet die beabsichtigte Planänderung die volle landesplanerische Zustimmung.

Ergebnis der Umweltprüfung zu Fläche Nr. 6:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 175 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Kesseling, Fläche Nr. 8 (Dorfgemeinschaftshaus am Bolzplatz)

(entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03.2009)

Auszug aus der Abwägung:

Gegen die Ausweisung der Fläche Nr. 8 wurden wiederholt schwerwiegende Bedenken umweltrechtlicher Natur vorgetragen. Um diese auszuräumen zu können, wären umfangreiche Untersuchungen erforderlich, die aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten und des ungewissen Ergebnisses nicht gerechtfertigt erscheinen. Auf die Ausweisung der Fläche Nr. 8 soll daher unter Hinweis auf den gegebenen Bestandsschutz für die vorhandenen baulichen Anlagen und der aktuellen Nutzung ersatzlos verzichtet werden.

Damit ist sichergestellt, dass die Versiegelung und die mit dem Betrieb der Anlage verbundenen Immissionen auf den Bestand festgeschrieben werden und keine planungsrechtliche Verfestigung der Situation zu erwarten ist.

landesplanerischen Grundsätzen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, also noch keine „bandartige Siedlungsentwicklung“ in Gang gesetzt wird, die es zu vermeiden gilt.

Die beabsichtigte Flächenausweisung orientiert sich an der Grundstücksgrenze und schafft aufgrund des geringen Abstandes zwischen dieser und den baulichen Anlagen keine neue Verdichtungsmöglichkeit.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrandes und Schaffung einer Torsituation am Wirtschaftsweg zur freien Landschaft hin zu treffen. Die planungsrechtliche Sicherung des (genehmigten) Bestandes stellt ein legitimes städtebauliches Ordnungsziel dar und begründet dadurch auch ein entsprechendes Planungserfordernis.

Hinsichtlich der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB vertritt die Verbandsgemeinde eine abweichende Tatsachenauffassung:

Eine Prüfung der planerischen Veränderung im Hinblick auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV kann ohne Betrachtung der faktischen Situation nicht vollständig sein:

Eine solche Betrachtung gebietet schon die Ordnungsfunktion des Flächennutzungsplanes, die (neben seiner Steuerungs- bzw. Entwicklungsfunktion) wesentlich dazu beiträgt, einen gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange zu erreichen. Es handelt sich um den städtebaulich nachvollziehbaren Abschluss der baulichen Entwicklung am Waldweg bzw. an der Bergstraße, der sich aus der Topographie (Waldweg) bzw. der benachbarten Bebauung heraus (Bergstraße) logisch ergibt.

Durch den Bebauungszusammenhang und die gewidmeten Straßen sind die betreffenden Bereiche in die städtebauliche Ordnung eingebunden, so dass aus den dargelegten Gründen ein Verstoß gegen das Ziel 34 des LEP IV nicht gesehen werden kann.*

** (Ergänzung gemäß Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 19.05.09)*

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 9: Waldweg (0,06 ha)

Nach alledem empfehlen wir dem Planungsträger die beabsichtigte Flächendarstellung in diesem Bereich nicht weiter zu verfolgen. Sollte die Gemeinde an der Ausweisung festhalten, so halten wir es einerseits für erforderlich, die Flächenabgrenzung im nördlichen Bereich entsprechend den Ausführungen der Begründung unmittelbar am Bestand abzugrenzen und andererseits den Nachweis der Verträglichkeit mit den Anforderungen des Erholungsraums und des Raums für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes im Zuge der weiteren Verfahren nachzuweisen.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht S. 180 f.).

Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

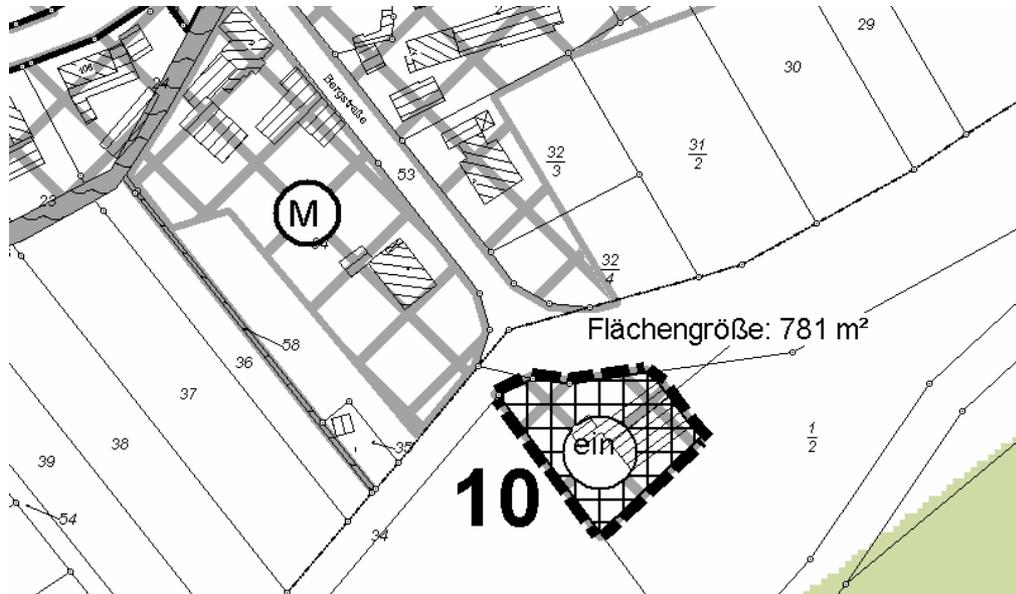
OG Kesseling, Ortsteil Staffel, Fläche Nr. 10* (Bergstraße)

**** von der Genehmigung zunächst ausgenommen gemäß Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 23.10.2009, Az.: 1.4-219-6-1009***

Nachträglich genehmigt mit Bescheid der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 03.03.2010 Az.: 1.4-219-6-2009

Einbeziehung von genehmigtem Bestand planungsrechtliche Absicherung; eine Erweiterung nach Westen oder Osten ist wegen der fehlenden Erschließung nicht beabsichtigt.

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Die Fläche Nr. 10 soll den entlang der Bergstraße vorhandenen Gebäudebestand abrunden und zugleich die Straße räumlich fassen. Damit, sowie durch den Straßenausbau mit entsprechend dimensionierter Wendemöglichkeit wird verdeutlicht, dass eine weitere bauliche Entwicklung in die Landschaft hinein gerade nicht vorgesehen ist, sondern der Ortsrand hier seine abschließende Form erfahren hat.

Eine Betrachtung der gesamten Ortslage von Staffel (siehe nachfolgendes Luftbild) zeigt keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung, sondern vielmehr, dass die Bergstraße und mit ihr die Fläche 10, wie auch die Fläche 9, der örtlichen Struktur des Straßendorfes, die von einer meist lockeren, durchgrüntem Bebauung geprägt ist, entsprechen. Dass die Bergstraße und die Kapellenstraße, beide aus Wirtschaftswegen entstanden, dabei quer zur Hapterschließungsrichtung liegen, ist keine Fehlentwicklung sondern Ergebnis der topographischen Bedingungen. Zudem wird der Fläche 10 im Umweltbericht eine gute Eingrünung und Integration in die Landschaft bescheinigt.

Mit der Einbeziehung wird letztlich auch die Grundlage für eine Gleichbehandlung der Bergstraßen-Anlieger (als in die Abwägung einzustellender, privater Belang) in beitragsrechtlicher Hinsicht begründet: Vor dem Hintergrund des geschilderten Straßenausbaues wäre ein Beitragsausfall der Fläche 10 den betroffenen Bürgern nicht zu vermitteln.

Hinsichtlich der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung des § 1 Abs. 4 BauGB vertritt die Verbandsgemeinde eine abweichende Tatsachenauffassung: Eine Prüfung der planerischen Veränderung im Hinblick auf die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV kann ohne Betrachtung der faktischen Situation nicht vollständig sein:

Eine solche Betrachtung gebietet schon die Ordnungsfunktion des Flächennutzungsplanes, die (neben seiner Steuerungs- bzw. Entwicklungsfunktion) wesentlich dazu beiträgt, einen gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange zu erreichen.

Es handelt sich um den städtebaulich nachvollziehbaren Abschluss der baulichen Entwicklung am Waldweg bzw. an der Bergstraße, der sich aus der Topographie (Waldweg) bzw. der benachbarten Bebauung heraus (Bergstraße) logisch ergibt. Durch den Bebauungszusammenhang und die gewidmeten Straßen sind die betreffenden Bereiche in die städtebauliche Ordnung eingebunden, so dass aus den dargelegten Gründen ein Verstoß gegen das Ziel 34 des LEP IV nicht gesehen werden kann.

** (Ergänzung gemäß Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 19.05.09)*



Auch wenn aus naturschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Ausweisung der Mischbaufläche vorgetragen wurden (siehe Ergebnis der Umweltprüfung) so beziehen sich diese auf potentielle Störungen durch die vorhandene Nutzung, welche jedoch unabhängig von der planungsrechtlichen Situation nicht isoliert von der Fläche 10, sondern von der Ortslage insgesamt auf die Natura-2000-Gebiete (vor allem das Vogelschutzgebiet) einwirken. Hier muss jedoch die allgemeine Regel greifen, nach der bestehende Ortslagen mit den üblichen Nutzungen von den Natura-2000-Gebieten ausgespart bleiben. Die planungsrechtliche Sicherung des (genehmigten) Bestandes stellt ein legitimes städtebauliches Ordnungsziel dar und begründet dadurch auch ein entsprechendes Planungserfordernis.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 10: Bergstraße (0,08 ha)

Nach alledem werten wir die Flächenausweisung aus landesplanerischer Sicht nicht mehr für vertretbar.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist bedenklich (siehe Umweltbericht Seite 182 f.). Der Bestand soll belassen, der Status Quo gesichert werden, ohne dass eine Umwidmung in Mischbaufläche erfolgt. Die Gründe hierfür liegen in der visuellen Störung, die in die freie Landschaft transportiert wird.

Lärm, Licht und stoffliche Emissionen würden zudem näher an das Vogelschutzgebiet herangebracht.

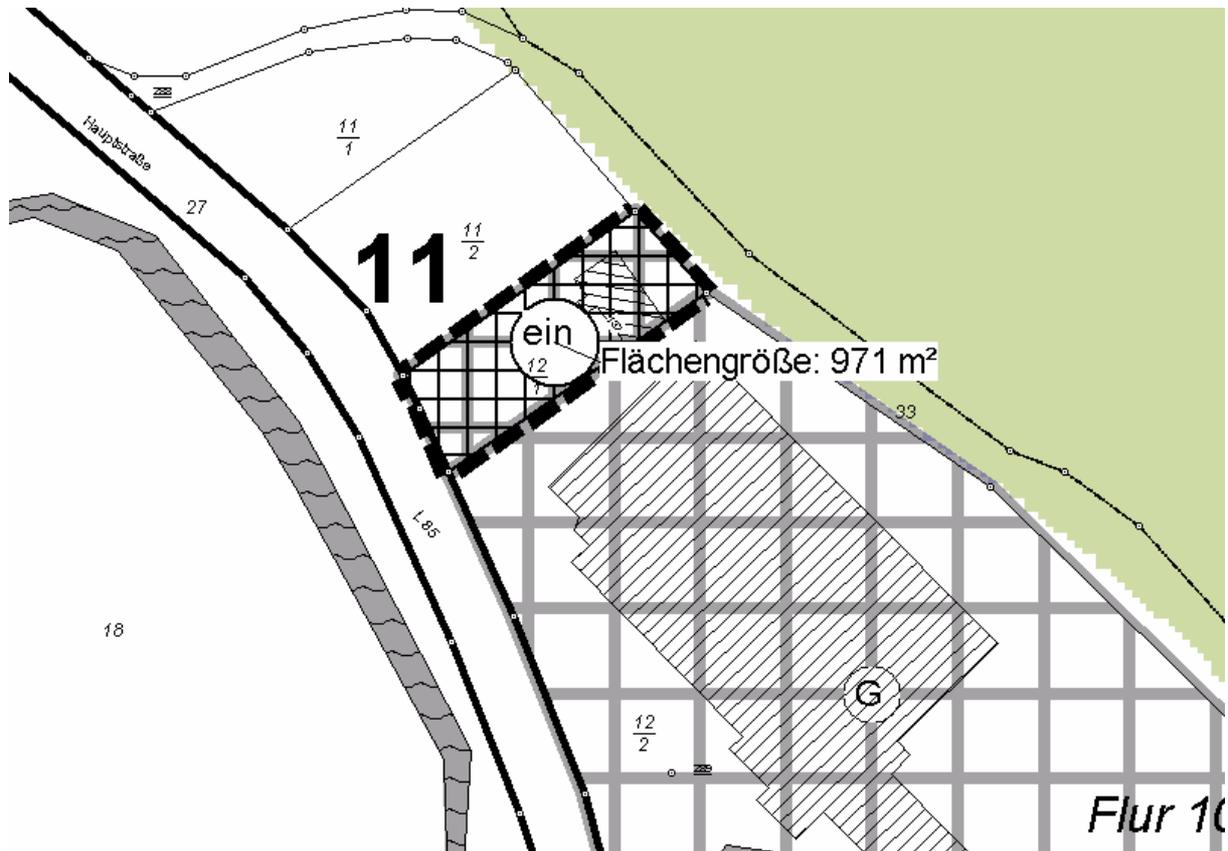
Erschließung:

Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung über die Bergstraße vorhanden.

OG Kesseling, Ortsteil Staffel, Fläche Nr. 11 (Gewerbegebiet)

Einbeziehung Bestand zur planungsrechtlichen Absicherung der genehmigten Betriebswohnung und –freifläche zur Gewährleistung einer entsprechenden Folgenutzung. Durch die Ausweisung einer Gewerbefläche wird sichergestellt, dass keine (unbeabsichtigte) Ausdehnung der Wohnnutzung erfolgt, sondern die Fläche für Büro- und Verwaltungsgebäude, ggf. mit privilegiertem Wohnen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Verfügung steht.

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: Gewerbefläche



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 11: Gewerbegebiet (0,1 ha)

Nach alledem werten wir der Flächenausweisung landesplanerisch letztlich noch als vertretbar, solange die Zielaussage des künftigen Ziels Z 55 des LEP IV Entwurfs in der vorgelegten Formulierung nicht verbindlich ist bzw. wird.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit dem Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms IV, dessen Inhalt sich nur auf Wohn- und Mischbauflächen bezieht.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht Seite 184 f.).

Erschließung:

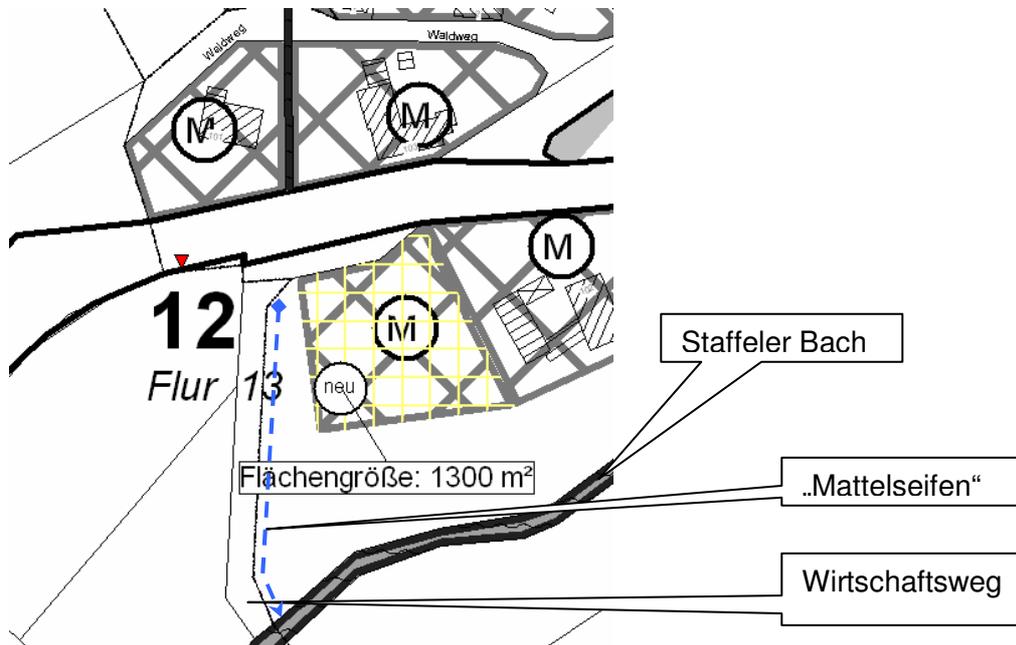
Die Fläche ist bereits bebaut, eine ausreichende Erschließung vorhanden.

OG Kesseling, Ortsteil Staffel, Fläche Nr. 12 (Hauptstraße)

(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 03.03. und 19.05.2009)

Zusätzliche Fläche zur Abrundung der Ortslage und Betonung der Ortseinfahrtssituation.

Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: Mischbaufläche



Da im Ortsteil – wie in der gesamten Ortsgemeinde – keine größeren Bauflächen ausgewiesen werden, empfiehlt es sich, im Rahmen der Eigenentwicklung alle Möglichkeiten der Baulückenschließung und Abrundung der Ortslage zu nutzen, die ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen als Bauflächen bereitgestellt werden können.

Aus diesem Grunde soll die südlich der Hauptstraße gelegene Mischbaufläche in der bestehenden Tiefe innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Landesstraße 85 bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg nach Westen erweitert werden (siehe o.a. Planausschnitt: die OD-Grenze ist durch ein rotes Dreieck markiert).

Damit erhält die nördlich der Straße bereits vorhandene Bebauung ein Pendant, die Ortseinfahrt somit ein erlebbares „Tor“, das neben dem gestalterischen Aspekt beim Einfahren in den Ort auch eine geschwindigkeitshemmende Wirkung hat.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind Eingrünungsmaßnahmen mit Großgrün zur freien Landschaft hin gemäß Umweltbericht verbindlich festzusetzen.



Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung der Mischbaufläche bedingt vertretbar ist (siehe Umweltbericht, Seite 186 f.): Vorausgesetzt wird die landschaftsgerechte Eingrünung der Fläche am Ortsrand mit Schwerpunkt „Großgrün“, wobei die Realisierung der Eingrünung gleichzeitig einen Ausgleich für die Eingriffe bilden kann.

Durch die Ausweisung bzw. die spätere Bebauung der Fläche 12 wird der Ortsrand von Staffel um ca. 30 m nach Westen verlagert, ohne dass die landschaftliche Struktur eine wesentliche Veränderung erfährt. Als Voraussetzung einer Bebauung der Fläche ist eine verbindliche Bauleitplanung, z.B. in Form einer Ergänzungssatzung, erforderlich, in der die Rahmenbedingungen so definiert werden sollten, dass sich das Vorhaben harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist auf diese Weise nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes lassen die im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommenen Abgleiche den Schluss zu, dass keine unmittelbare Konkurrenz zwischen diesem Schutzregime und den Belangen der Ortsentwicklung besteht:

Nach der Planung vernetzter Biotopsysteme sind ausschließlich Wiesen und Weiden mittlerer Standorte betroffen, was sich in der örtlichen Situation bestätigt. Auch relativieren sich nach Aussage der Umweltprüfung Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiet (jeweils benachbart), sofern eine landschaftsgerechte Eingrünung mit Schwerpunkt „Großgrün“ vorgenommen wird.

Daneben wird ein ausreichender Abstand zu den benachbarten Fließgewässern eingehalten, die – vor allem der Staffeler Bach - für die Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt eine höhere Bedeutung haben als die geplante Baufläche.

Mit Herstellung der noch festzusetzenden Eingrünung wird zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Bereich der Bachaue geschaffen, so dass die Gesamtbilanz trotz Wegfall eines Teils der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte eher positiv ausfallen dürfte. Auch unter Berücksichtigung seines besonderen Gewichtes in der Abwägung steht der Arten- und Biotopschutz daher der Ausweisung der Mischbaufläche nicht entgegen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Fachbeitrag Naturschutz mit ggf. ergänzenden Gutachten vorzulegen, der vertiefende Aussagen hierzu enthalten sollte.

Analog ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild zu werten:

Die nur geringfügige Ausdehnung der baulichen Nutzung betrifft keine prägenden Strukturen, wie z.B. den durch Gehölze ablesbaren Bachsaum, sondern intensiv genutzte Grünlandflächen im Bereich der Ortseinfahrt. Die Ergänzung der Bebauung spart die landschaftsoptisch wirksamen Bereiche aus und wirkt sich daher – sofern der dörfliche Maßstab mittels entsprechender Festsetzungen gewahrt bleibt – nur unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.*

Erschließung:

Die Erschließung ist über die Hauptstraße (Landesstraße 85) gesichert, das Flurstück liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (siehe Planausschnitt).

Sonstige Vorgaben:

Die zusätzliche Fläche Nr. 12 liegt in über 20 m Entfernung zum Kesseling Bach, dessen Uferbereich durch eine Bebauung der Fläche nicht berührt wird.

Parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg verläuft ein Gewässer 3. Ordnung, der sog. „Mattelseifen“ in einem flachen Graben. Zum Schutz des Gewässers und zur Verdeutlichung der wasserrechtlichen Belange wird mit der Baufläche ein Abstand von mindestens 5,0 m zu dem Gewässer eingehalten.

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.*

* *(Ergänzungen gemäß Abwägungsbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 19.05.09)*