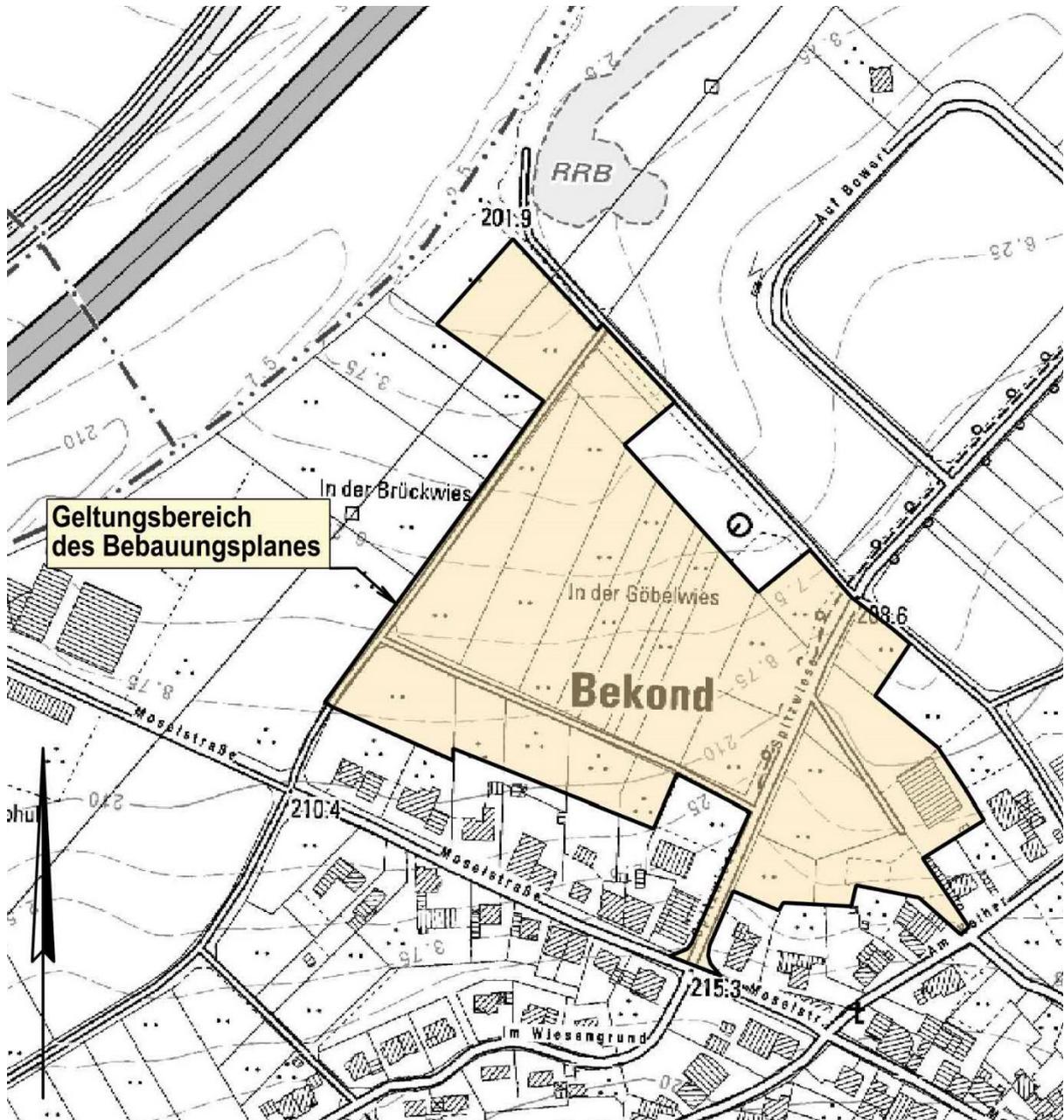


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond Teilgebiet „In der Göbelwies“

Begründung Teil 1 - Städtebaulicher Teil



Stand: Satzungsausfertigung

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH

Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0
Fax: +49 (0) 651 / 299 78
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Planungsalternativen.....	4
3	Verfahren	6
4	Erläuterungen zum Plangebiet	6
4.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	6
4.2	Vorhandene Struktur	6
4.3	Erschließung	7
4.4	Altablagerungen	7
4.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
5	Planungsvorgaben	8
5.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	8
5.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
5.3	Fachplanungen.....	9
5.4	Schutzgebiete/-objekte	10
6	Städtebauliches Planungskonzept.....	11
7	Ver- und Entsorgung	12
7.1	Medienseitige Erschließung.....	12
7.2	Entwässerung.....	12
7.3	Wasserversorgung	13
8	Begründung der Planinhalte	13
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	14
8.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	14
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	15
8.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO).....	16
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO).....	16
8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6).....	16
8.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11).....	16
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	17
8.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	17
8.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	17
8.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 16, 20, 25 BauGB).....	18
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	19
8.11.1	Dachgestaltung.....	19
8.11.2	Einfriedungen	20
8.11.3	Gestaltung privater Freiflächen.....	20
8.11.4	Stellplätze und Garagen	20

9	Bewertung der schalltechnischen Rahmenbedingungen	21
9.1	Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.....	21
9.1.1	Beurteilung Verkehrslärm	21
9.1.2	Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm.....	21
9.2	Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet.....	21
9.2.1	Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen	21
9.2.2	Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm	22
10	Geruchsgutachten.....	22
11	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	23
12	Bodenordnende Maßnahmen.....	23
13	Kosten.....	23
14	Städtebaulicher Vertrag.....	24
15	Hinweise und Empfehlungen.....	24
15.1	Stamm- und Wurzelschutz.....	24
15.2	Schutz des Bodens	24
15.3	Artenschutz	25
15.4	Baugrunduntersuchungen	25
15.5	Radonpotential	25
15.6	Externe Kompensationsfläche.....	26
15.7	Bodendenkmalpflegerische Belange	26
15.8	Herstellung von Pflanzungen.....	27
15.9	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	27
15.10	Altlasten	27
15.11	Erdkabeltrassen	27
15.12	Regenerative Energien.....	27
15.13	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	28
15.14	Telekommunikationsleitungen	28
15.15	Pflanzliste.....	28

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht in der Ortsgemeinde Bekond auf Teilflächen des Plangebietes gemeinsam mit einem privaten Erschließungsträger gewerbliche Nutzungen, Verwaltungen und Wohnungsbau zu etablieren. Weitere Flächen, östlich der Straße *Spitzwiese*, werden im Sinne einer Angebotsplanung in den Bebauungsplan mit einbezogen. Die Erschließung der rückwärtigen Teilbereiche erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von der Spitzwiese, bzw. mit einem Fußweg von der Straße *Am Weiher*.

Das Baugebiet soll als Bindeglied und Lückenschluss zwischen der Ortslage Bekond im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden fungieren.

Ein zentraler Ankerpunkt der gewerblichen Funktionen des Mischgebiets stellt die Ansiedlung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz dar. An dem Standort in Bekond sollen die Geschäftsstellen Trier und Wittlich zusammengeschlossen werden. Dies ist durch die Gremien der Kammer beschlossen. Der Umzug ist für 2022 vorgesehen. Umsiedlungsabsichten nach Bekond bestehen auch von weiteren sich ergänzenden Nutzungen. Die unmittelbare Nähe der Institutionen zueinander schafft nutzbare Synergien. Eine Entscheidung ist aber noch nicht getroffen. Die benötigten Flächen im Mischgebiet werden für diese Nutzung dennoch reserviert. Es existiert ein erstes Vorkonzept für die Standortplanung.

Eine funktionale Aufwertung für die Gemeinde, die nicht nur auf den Planbereich beschränkt ist, soll durch die Ansiedlung einer Bäckerei sichergestellt werden. Für ergänzendes, nicht wesentlich störendes Gewerbe stehen weitere Grundstücke unterschiedlicher Größe im Plangebiet zur Verfügung.

Im Mischgebiet sind auch Wohnungen zulässig. Durch die Umsetzung verschiedener Wohnformen soll eine soziale Durchmischung erreicht werden. Deshalb sollen neben seniorengerechten Wohnformen auch Angebote für junge Familien aber auch für Alleineinstehende jeden Alters geschaffen werden. Weiterhin sollen bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie beim Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum Maßnahmen entwickelt werden, die den inklusiven und altersgerechten Gedanken unterstützen und modellhaften Charakter erhalten können.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht der Ortsgemeinde erfolgen die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP). Durch die Planung erfolgt eine Arrondierung und Erweiterung des Siedlungsgefüges. Südlich des Plangebietes bestehen bereits Wohnbebauungen in der Straße *Am Weiher* und der *Moselstraße*. Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet eine Siedlungserweiterung zwischen der bestehenden Ortslage und dem nördlich liegenden Gewerbegebiet auf einen noch unbebauten Bereich darstellt.

2 Planungsalternativen

Für die 16. Teilfortschreibung des FNP der Verbandsgemeinde Schweich für Bekond wurde eine vergleichende städtebauliche Analyse der Standortbereiche "In der Göbelwies" und dem Alternativstandort "Auf der Bruchwiese" angefertigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort „In der Göbelwies“ Vorteile gegenüber dem Alternativstandort besitzt.

Beide Bauflächen liegen innerhalb von im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans vorgesehenen Vorbehaltsgebieten, einmal Grundwasserschutz und Landwirtschaft. Die Baufläche „Auf der Bruchwies“ liegt innerhalb eines im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans vorgesehenen Grünzugs „Regionalpark“. Es werden jedoch keine geeigneten Flächen überplant. Gemäß derzeit gültigem Regionalplan handelt es sich bei beiden Bauflächen um gut bis sehr gut geeignete landwirtschaftliche

Nutzflächen. Da hierunter jedoch alle in Bekond vom Relief für eine Bebauung geeigneten Flächen erfasst sind, ergeben sich keine Alternativen für eine Flächeninanspruchnahme.

Beide Areale liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Bei der Baufläche „In der Göbelwies“ wird eine Lücke zwischen Gewerbegebiet und Ortslage geschlossen. Bei der Baufläche „Auf der Bruchwies“ wird zwar die Ortslage Richtung Bundesautobahn A 1 arrondiert, hierbei handelt es sich jedoch um ein deutlicheres Vorstoßen in den freien Landschaftsraum als dies bei der Planung „In der Göbelwies“ der Fall wäre. Das Vorhaben „In der Göbelwies“ steht daher deutlich geringer im Konflikt mit den Zielsetzungen für das LSG.

Die geplante Baufläche „In der Göbelwies“ wird derzeit im südöstlichen Bereich von einem Hauptsammler (Kanal) durchschnitten, der im Rahmen der derzeitigen Planung verlegt wird. Die geplante Baufläche „Auf der Bruchwies“ befindet sich teilweise im 2x20m breiten Schutzsteifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Bekond - Detzem. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und mangelnder Vorflut bei beiden nicht unproblematisch. Für das Gebiet „In der Göbelwies“ liegt aber bereits ein Bewirtschaftungskonzept vor.

Im Bodenschutzkataster des Landes ist im Bereich der geplanten Baufläche „Auf der Bruchweise“ eine Altablagerungsstelle „Bekond, Raiffeisenstraße“ kartiert (abgelagerte Abfälle: Bauschutt und Erdaushub, geschätztes Volumen (bei der Erfassung): ca. 3.400 m³). Die Altablagerung wurde als nicht altlastenverdächtig eingestuft.

Die Lärmemissionen der Bundesautobahn A 1 und des Industriepark Region Trier (IRT) auf beide Gebiete sind in etwa gleich und können in Bezug auf Verkehrslärm nur durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der östlichen Seite der Bundesautobahn in ihren Auswirkungen verringert werden. Baurecht für einen solchen Lärmschutzwall entlang der Bundesautobahn besteht. Die Realisierung wird in Abschnitten erfolgen.

Für das nördlich des Plangebiets „In der Göbelwies“ liegende Gewerbegebiet sind Geräuschkontingente festgesetzt, sodass die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht überschreiten.

Bei der Baufläche „Auf der Bruchwies“ werden die Hauptquell- und Hauptzielverkehre zur Landesstraße 48 (L48) und BAB 1 über die Ortsstraßen *Raiffeisenstraße*, *Im Wiesengrund* und *Spitzwiese* abgewickelt und sorgen hier für zusätzliche Verkehrslärmemissionen und Verkehrsschadstoffemissionen in der Ortslage. Bei Realisierung der Fläche „In der Göbelwies“ entstehen keine Konflikte in bebauten Ortsbereichen.

Nur die Baufläche „In der Göbelwies“ ist von Geruchsemissionen des nördlichen Abwasserpumpwerkes betroffen. Jedoch zeigt ein Geruchsgutachten (vgl. Kapitel 10), dass Geruchsüberschreitungen nur auf einer sehr kleinen Fläche, in unmittelbarer Nähe zur Pumpstation, bestehen. Die Beeinträchtigungen können durch Begrünung und bauliche Maßnahmen am Pumpwerk (Abdeckung, Luftfilter) ausreichend gemindert werden.

Für die Baufläche „In der Göbelwies“ ist die Flächenverfügbarkeit westlich der *Spitzwiese* vollständig gegeben. Die Flächen wurden von privat erworben. Die Finanzierung und Risikotragung erfolgt durch den Erschließungsträger (vgl. Kap. 1). Die Flächen östlich der *Spitzwiese* befinden sich teilweise in Privateigentum sowie teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Die Planung kann ohne bodenordnende Maßnahmen unmittelbar und zeitnah umgesetzt werden. Die Bereitstellung der Flächen für Ansiedlungsbegehren kann sichergestellt werden. Für die Baufläche „Auf der Bruchwiese“ bestehen keinerlei Vorklärungen zur Flächenmobilisierung. Der Grundstücksankauf müsste durch die Ortsgemeinde noch finanziert werden. Das Kostenrisiko der Vorfinanzierung liegt bei der Ortsgemeinde.

Beim Gebietsvergleich zeigen sich ähnlich gelagerte Konfliktsituationen im Bereich Schallimmissionsschutz, die bei beiden Gebieten mit den gleichen Maßnahmen aber gelöst werden können. Im Hinblick auf die naturräumlichen Bedingungen und das Landschaftsbild ist das Gebiet „In der Göbelwies“ geringer eingreifend. Verkehrliche Auswirkungen auf die bestehende Ortstruktur erfolgen bei Planung der Fläche „In der Göbelwies“ nicht, da die

äußere Erschließung bebaute Bereiche nicht berührt. Ein besonderes Plus stellt die gesicherte Mobilisierung der Baugrundstücke im des Baugebiets „In der Göbelwies“ dar. Die Flächenverfügbarkeit im Baugebiet „In der Bruchwiese“ ist hingegen ungeklärt.

3 Verfahren

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Das Verfahren wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 u. 2 BauGB) wird der konkret ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats bzw. 30 Tagen öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB).

Die Planung besteht aus einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan (westlicher Teil) und einem reinen Angebotsbebauungsplan (östlicher Teil). Beim projektbezogenen Angebotsbebauungsplan sorgt ein Erschließungsträger auf der Basis eines Erschließungs- und städtebaulichen Vertrages für die Entwicklung des Gebietes und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen. In diesem Bereich verbleiben zwei private Grünflächen zur Selbstnutzung als Bewirtschaftungsland auf Wunsch der Eigentümer in deren Besitz. Für den Bereich östlich der *Spitzwiese* ist kein Tätigwerden des Erschließungsträgers vorgesehen. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde, teilweise in Privatbesitz. Der Bereich wird von der *Spitzwiese* aus über eine Stichstraße mit Wendehammer für PKW erschlossen. Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche wird durch einen Fußweg eine Verbindung zur Straße *Am Weiher* hergestellt. Für diesen Teil der Planung erfolgt eine reine Angebotsbebauungsplanung.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4,68 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 11:

Nummern 25 (teilw.), 27 (teilw.), 28, 29 (teilw.), 30/1, 30/2, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46 (teilw.), 47/3, 48/1, 50 (teilw.), 115, 117, 123/1, 123/4, 123/5, 124/2, 125/3, 127/1, 128 (teilw.);

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2022 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

4.2 Vorhandene Struktur

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen wird derzeit als Weidefläche oder Grünland landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teilbereich ist private Grün- oder Lagerfläche. Die Straße *Spitzwiese* durchläuft den Geltungsbereich von Süd nach Nord. Straßenbegleitend existiert ein Fußweg. Östlich der Straße *Spitzwiese* befinden sich gewerblich genutzte Flächen und Freiland. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die ehemalige Kläranlage Bekonds, die mittlerweile als Pumpstation mit Regenüberlaufbecken genutzt wird.

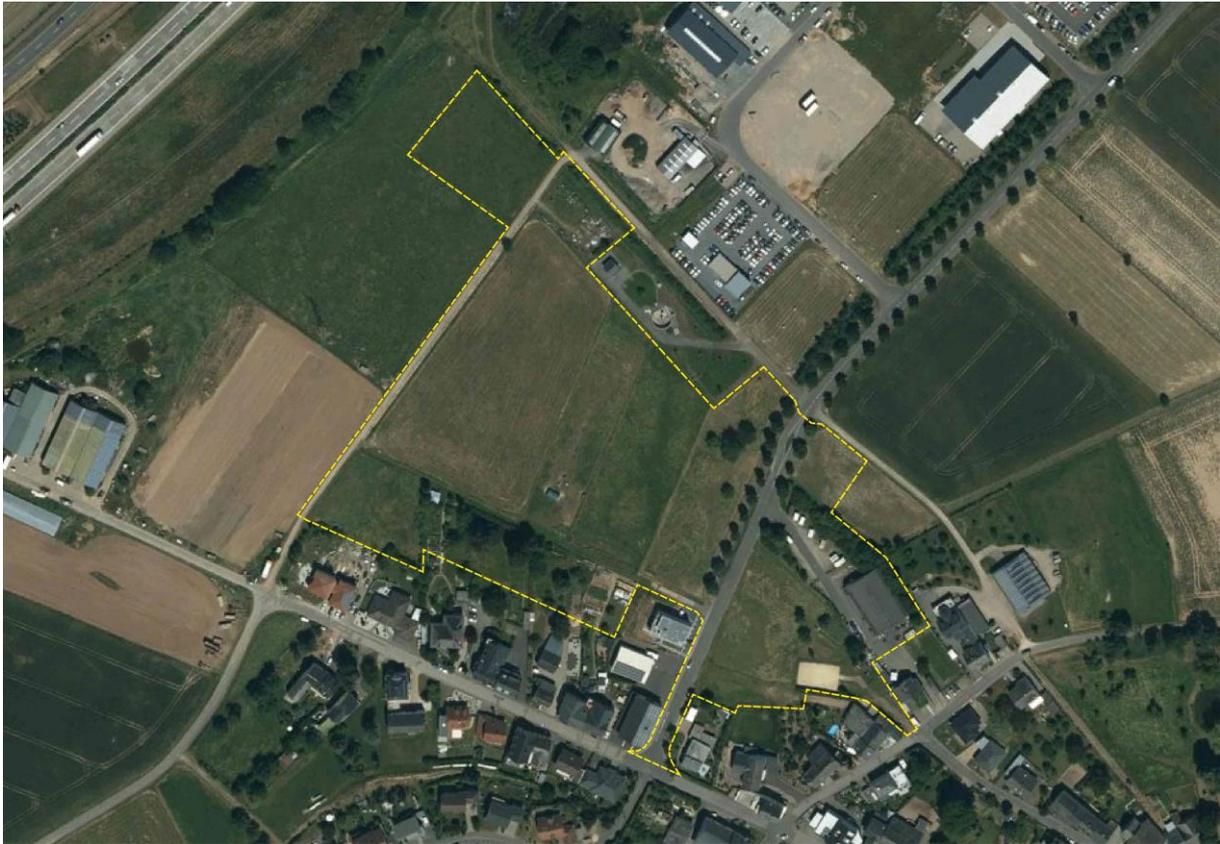


Abbildung 1: Planbereich mit Luftbild und Kataster; Quelle: LANIS, abgefragt am 19.03.2021

4.3 Erschließung

Der Planbereich ist bisher bis auf die o.g. Straße *Spitzwiese* unerschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt bisher über Wirtschaftswege, die an die Straße *Spitzwiese* bzw. *Moselstraße* angebunden sind. Der östliche Teil des Plangebietes wird bisher nur durch eine private Zufahrt erschlossen.

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich bezogen auf den Bereich westlich der *Spitzwiese* teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Bekond, teilweise in Privateigentum und überwiegend im Eigentum der Erschließungsträgersgesellschaft. Östlich der *Spitzwiese* stehen die Flächen teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde und teilweise in Privatbesitz. Die erschließende Verkehrsfläche wird auf dem Eigentum der Gemeinde errichtet.

5 Planungsvorgaben

5.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Bekond keine zentralörtliche Funktion. Der Gemeinde ist die besondere Funktion Landwirtschaft zugeordnet.

Im künftigen Regionalplan ist ebenfalls keine zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Grundzentrum Schweich zugeordnet. Der Gemeinde sind die besonderen Funktionen Wohnen, Landwirtschaft und Freizeit sowie Erholung zugewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planungsgebiet war im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich größtenteils als Flächen für „betreutes Seniorenwohnen“ (SO) dargestellt. 2019 wurde ein Änderungsverfahren des FNP (16. FNP-Teilfortschreibung) durch den Feststellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates abgeschlossen. Die 16. FNP Teilfortschreibung hatte u.a. zum Zweck, für den Planbereich überwiegend Wohnbaufläche darzustellen. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser Fortschreibung wurde erteilt. Die Ziele der 16. FNP Teilfortschreibung wurden entsprechend der neuen Planungsabsichten der Gemeinde abgeändert. Es sind künftig analog zum hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren gemischte Nutzungen, u.a. mit dem Ziel der Ansiedlung der Landwirtschaftskammer und der Option der ergänzenden Ansiedlung weiterer Institutionen geplant. Folgerichtig erhält der neue Entwurf der 16. FNP-Teilfortschreibung künftig überwiegend die Darstellung gemischter Bauflächen. Das Verfahren zur erneuten Änderung des FNP erfolgte gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren. Die 16. Änderung wurde am 29.6.2021 vom Verbandsgemeinderat als Satzung beschlossen.

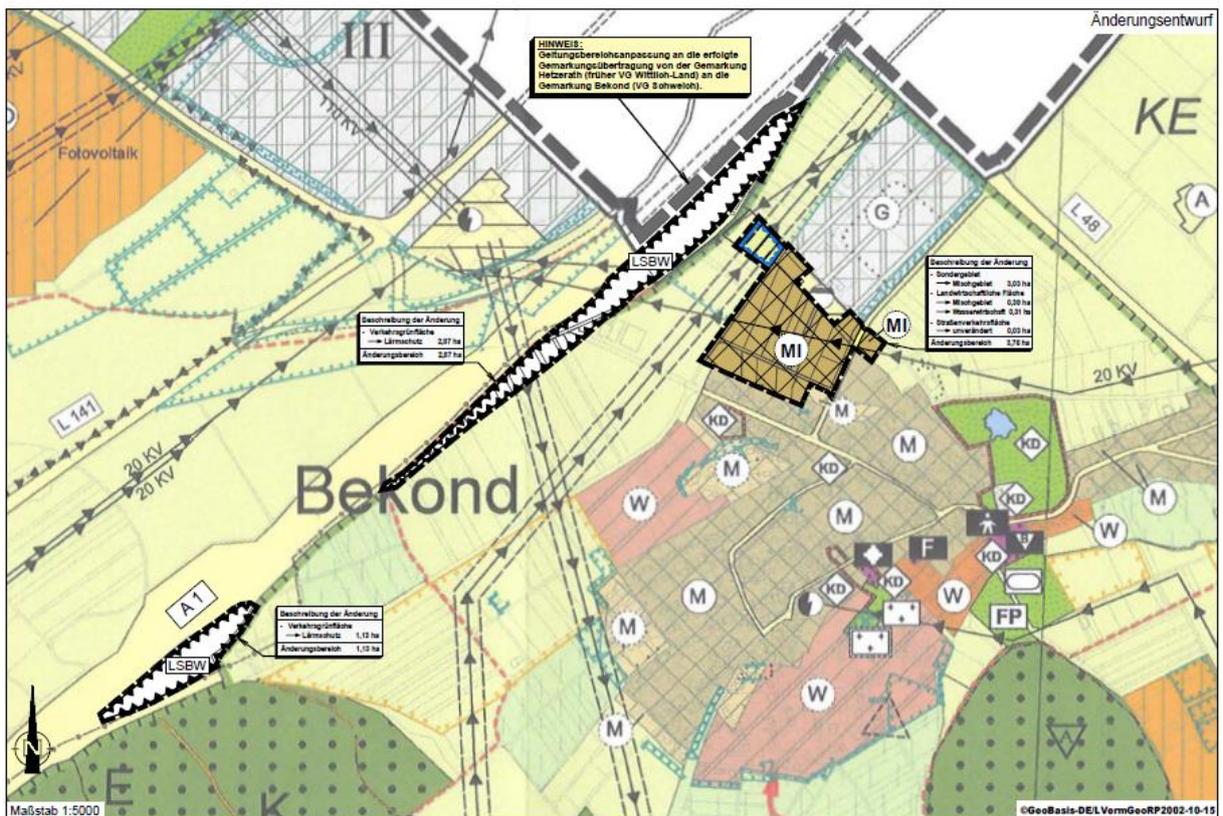
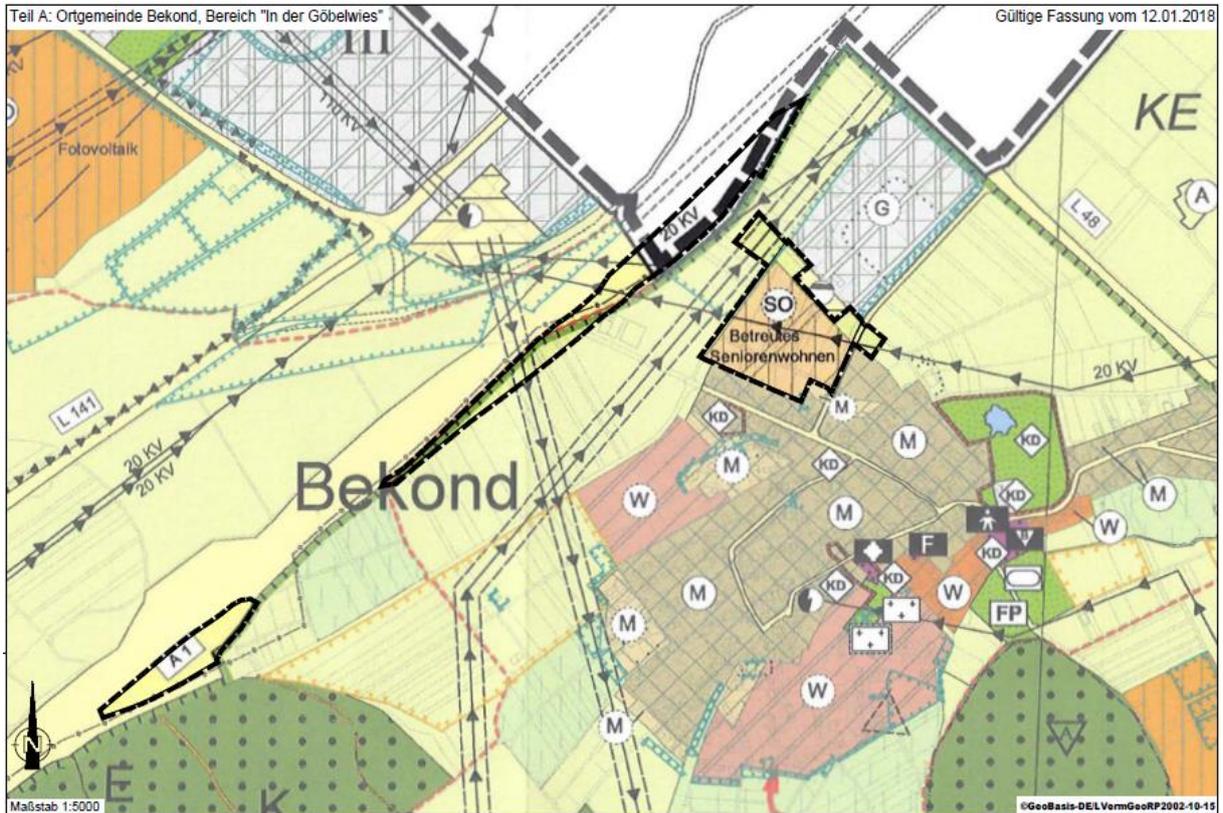


Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechte Gegenüberstellung zwischen bestehendem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich und der Teilfortschreibung.

5.3 Fachplanungen

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler, mit den das Landschaftsbild

prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen (§ 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979).

Das Planareal liegt nördlich der vorhandenen Wohnbebauung, westlich von Mischbauflächen und südlich eines Gewerbegebietes. Es füllt eine bestehende Lücke im Siedlungskörper Bekonds aus und ist damit von drei Seiten abgeschirmt. Das Gebiet ist nur aus Westen im Nahbereich wahrnehmbar. Da westlich des Geltungsbereichs allerdings die Bundesautobahn A 1 verläuft (mit einem Abstand von ca. 200m) sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt. Aus Norden, Süden und Osten wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage von Bekond wahrgenommen. Zudem ist keine Planung mit grundsätzlich technisch fremden Elementen geplant (wie z.B. bei Windrädern). Die Anpassung der Gebäudehöhen an die ortsüblichen zwei bis drei Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen bis 11 m ermöglicht es, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt und nicht wie ein Fremdkörper wirkt.

Weiterhin werden keine nachteiligen Auswirkungen der landschaftsbezogenen Erholung verursacht. Der Planbereich nimmt keine Vernetzungsfunktionen bei Rad- oder Wanderwegen wahr.

Weitere Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

5.4 Schutzgebiete/-objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

6 Städtebauliches Planungskonzept



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept westlich der Spitzwiese - Skizze. Quelle: GEG Bekond. 02.02.2021.

Die vorliegende städtebauliche Planung für den westlichen Teil des Geltungsbereiches zielt auf eine funktionale Mischung im Plangebiet zur Realisierung eines Lückenschlusses zwischen dem Gewerbegebiet im Norden, der Wohnbebauung im Süden und der bestehenden Mischbebauung im Osten ab. Zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen mehrere Flächen unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Ein zentraler Schwerpunkt wird die Ansiedlung der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sowie die potentielle Ansiedlung eines vergleichbaren Verbandes darstellen. Für beide Institutionen soll ein gemeinsamer repräsentativer Platz geschaffen werden. Die Ortsgemeinde plant im Nordosten den Standort ihres Bauhofes.

Um für den wohnbaulichen Teil des Mischgebietes eine soziale Durchmischung im Gebiet zu erreichen, sind im Hinblick auf Wohnungsbau Gebäudetypen mit unterschiedlichem Wohnraumangebot und Nutzungsdichte vorgesehen. Anschließend an die bestehende Wohnbebauung südlich des Plangebietes sind Baufelder für Einfamilienhäuser vorgesehen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baufelder zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Diese sollen neben seniorengerechten Wohnungen auch Wohnraum für jüngere Bewohner in unterschiedlichen Lebenssituationen bereitstellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzungsintensität werden für Wohnbebauung überwiegend Baufelder mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, sowie für die Verwaltungen Baufelder mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Drei Vollgeschosse sollen auch entlang der Autobahn zulässig sein, um eine möglichst hohe Gebiets-Selbstabschirmung im Hinblick auf Schallimmissionsschutz zu erzielen.

Zur Sicherung von fußläufigen Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sollen private Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit belegt werden. Damit soll die direkte fußläufige Erreichbarkeit von Freiflächen außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet werden. Auch innerhalb des Geltungsbereichs werden dadurch die Wege für Fußgänger kurz

gehalten. Des Weiteren sollen die mit Gehrechten belegten Flächen auch als Aufenthaltsorte dienen. Deshalb sollen diese eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und entsprechend bepflanzt und möbliert werden. Entlang der Bestandsstraße *Spitzwiese* sollen beidseitig Fußwege bis zur *Moselstraße* geschaffen werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine herzustellen ringförmige Straße mit einem Querschnitt von 5,50 m, die über eine Verbindung an die Bestandsstraße *Spitzwiese* angeschlossen wird. Um die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen wird an der Straße *Spitzwiese* eine Bushaltestelle geschaffen. Der Verkehrsfläche wird die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zugeordnet. Somit darf diese nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und das Parken ist nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs zurückgehalten.

Im Gebiet werden zwei private Grünflächen auf Wunsch der Eigentümer als Bewirtschaftungsland gesichert. Für sie erfolgt keine Ausweisung als Bauland.

Für die Flächen östlich der *Spitzwiese* werden zum einen Baufelder für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Haus entlang der *Spitzwiese* berücksichtigt. Es ist hier eine lockere Bebauung vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich, der durch die Stichstraße erschlossen wird, sind zwei größere Baufelder vorgesehen. Diese ermöglichen zum einen die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, zum anderen könnten diese auch als Standort für Gewerbe oder Verwaltungseinrichtungen genutzt werden. Eine fußläufige Anbindung an den Altort soll über einen 3 m breiten Weg erfolgen. Die Stichstraße wird mit einer Wendeanlage für PKW ausgestattet. Aufgrund dessen sind Müllbehälter der rückwärtig liegenden Nutzungen an der Straße Am Weiher bereitzustellen. Dort ist eine entsprechende Fläche als Sammelstelle vorgesehen.

Die äußere Erschließung des geplanten Mischgebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die Straße *Spitzwiese* an die Landesstraße 48. Über die L 48 ist eine Anbindung an Bundesautobahn A 1 möglich. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die neu herzustellende Planstraße, die einen Straßenquerschnitt von 5,50m aufweist, sichergestellt.

Eine direkte Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs wird durch die Schaffung einer Bushaltestelle an der Bestandsstraße *Spitzwiese* geschaffen. Die genaue Lage der Haltestelle wird im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren noch festgelegt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Medienseitige Erschließung

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraßen verlängert werden.

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom ist an der *Spitzwiese* eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt für das Teilgebiet westlich der Straße *Spitzwiese* im Trennsystem. In diesem Bereich wird das anfallende Oberflächenwasser zu dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten geführt. Das im westlichen Teil des Geltungsbereichs anfallende belastete Schmutzwasser wird über eine noch herzustellende Schmutzwasserleitung der Abwasserpumpstation zugeführt. Im östlichen Geltungsbereich kann das Schmutzwasser bereits bestehenden Mischwasserkanälen zugeführt werden. Das

Regenwasser dort ist Verursacher bezogen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der vorhandene Mischwasserkanal muss teilweise unter die zukünftige Planstraße verlegt werden, da der jetzige Verlauf des Kanals nicht mit der Planung vereinbar ist. Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

7.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im westlichen Teil des Baugebietes wird über eine entsprechende Ringleitung im Verkehrsbereich verlegt. Es erfolgt ein Anschluss an das bestehende Netz. Im östlichen Teil sind nur Hausanschlüsse vorgesehen.

8 Begründung der Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll die bestehende Lücke zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Ortslage Bekond schließen. Um einen geordneten städtebaulichen und einen funktionalen Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Norden, der überwiegend wohnbauliche Nutzung im Süden und der gemischten Nutzung im Südosten zu gewährleisten erfolgt für das gesamte Plangebiet die Festsetzung als Mischgebiet.

Das Ziel der Ausweisung ist ein gleichwertiges Nebeneinander der Wohnnutzung sowie von nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung und Verwaltungseinrichtungen. Grundsätzlich müssen die zwei Hauptnutzungsarten im Gebiet qualitativ und quantitativ im Einklang stehen. Die Dominanz einer Nutzungsart muss vermieden werden. Zu diesem Zweck werden Baufelder unterschiedlicher Größe ausgewiesen um ein attraktives, breitgefächertes Angebot für gewerbliche Nutzung und gleichermaßen Wohnnutzung zu schaffen. Die Flächen werden auch aktiv durch den Erschließungsträger und die Ortsgemeinde für die beabsichtigte und erforderliche Nutzungsmischung beworben.

Um Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs vorzubeugen wird eine räumliche Gliederung der Nutzungsarten angestrebt. Diese soll aber nicht festgesetzt werden um Gestaltungsspielräume zu wahren. Die Wohnnutzung soll vorwiegend im südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs angesiedelt werden. Dadurch wird eine Fortführung der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung erreicht. Die gewerbliche Nutzung soll verstärkt im Grenzbereich zum bestehenden Gewerbegebiet im Norden verortet werden. Dies wird aber im einen Angebotsbebauungsplan nicht festgesetzt, sondern ist Teil der städtebaulichen Konzeption, die realisiert werden soll. Der östliche Teil des Bebauungsplans sieht kleiner Baufelder für Wohnbebauung entlang der Spitzwiese vor. Die östlich daran angrenzenden Baufelder sind größer gestaltet und können auch zur Ansiedlung von Gewerbe oder Verwaltungseinrichtungen genutzt werden oder zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern.

Um die Baulandnachfrage für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe zu befriedigen wird ein breites Spektrum unterschiedlicher Baufeldgrößen ausgewiesen. Auch für die Wohnnutzung werden neben Baufeldern für Einfamilienhäuser gleichermaßen Möglichkeiten zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Dadurch soll eine soziale Durchmischung im Plangebiet angestrebt werden.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird ein sinnvoller funktionaler Übergang zwischen der Ortslage Bekonds und dem bestehenden Gewerbegebiet hergestellt. Der Standort ist gut geeignet zur Schaffung von Wohnraum als auch zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den geplanten Verwaltungseinrichtungen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind im Plangebiet allerdings nicht zulässig. Zudem schließt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie Kraftfahrzeugwerkstätten aus.

Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet ist vor allem die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie für eine Wohnbauliche Nutzung um ein Bindeglied zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Ortslage zu schaffen. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG soll, durch eine unterschiedliche Bemessung der Baufelder, gefolgt werden. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund deren äußerer Erscheinung und dem Flächenbedarf nicht mit der Planungsabsicht der Ortsgemeinde vereinbar. Auch Tankstellen passen wegen ihrer baulichen Struktur und deren Außenauftritt nicht zum Planungsziel der Gemeinde. Großflächige Werbetafeln und Preisausweisungen würden die Außenwirkung des Gebietes negativ beeinträchtigen. Hinzu kommt eine konflikträchtige verkehrliche Belastung, die mit einer Tankstelle zwangsläufig einhergeht. Die Ausweisung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und einer damit einhergehenden Gleichstellung von Verkehrsteilnehmern, würde durch ein verstärktes Kraftfahrzeugaufkommen durch eine Tankstelle gefährdet werden. Ebenfalls ist das Betreiben einer KFZ-Werkstatt im Plangebiet aufgrund der zu erwartenden Emissionen nicht mit dem Planungsziel der Ortsgemeinde vereinbar. Aufgrund der Flächenintensität und auch der optischen Wirkung sind auch Betriebe des KFZ-Handels im Plangebiet nicht zulässig. Zudem stehen im angrenzenden Gewerbegebiet bereits geeignetere Flächen für diese Nutzung zur Verfügung.

Durch die Auswahl an zulässigen Nutzungen im Plangebiet soll eine verträgliche Mischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltung und Wohnnutzung sichergestellt werden. Mit dieser Nutzungsmischung ist ein städtebaulich sinnvoller funktionaler Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Ortslage im Süden gewährleistet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

8.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des Baugrundstückes ist hierzu notwendig und zweckmäßig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist zulässig. Durch die getroffene Festsetzung ist eine flächenschonende, dichtere Bebauung mit unterschiedlicher Nutzungsausrichtung möglich. Trotz der angestrebten Nutzungsdichte lässt die festgesetzte GRZ noch Gestaltungsraum zur Begrünung von Freiflächen.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln, Geländer und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten.

Die untere Bezugshöhe wird je Baugrundstück in der Planzeichnung als NHN-Höhe vermerkt. Im Fall einer Zusammenlegung von mehreren Baugrundstücken ist der untere Messpunkt durch Interpolation der jeweils festgesetzten Höhen zu ermitteln.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in Abhängigkeit der jeweils zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Für die Bereiche A1, A2, D1 und D2 beträgt die maximale Gebäudeoberkante für Flachdächer und auch geneigte Dächer 11,0 m. Dies ermöglicht die Umsetzung von bis zu drei Vollgeschossen bei einer Bauweise mit Flachdach und mindestens zwei Vollgeschosse bei einer Bauweise mit geneigtem Dach.

In den Bereichen B, C, E, F und G ist für Gebäude mit geneigten Dächern eine maximale Oberkante von 11,0 m zulässig. Damit wird die Umsetzung von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) ermöglicht. Um eine optische Dreigeschossigkeit zu verhindern erfolgt für Flachdächer die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m. Für Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern, mit einer Neigung von bis zu 5°, beträgt die maximal zulässige Gebäudeoberkante 8,0 m.

Zusätzlich zur Festsetzung der Gebäudeoberkante wird in dem Bereich A2 die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) auf maximal 50 cm über der unteren Bezugshöhe beschränkt. Durch diese Festsetzung soll eine ansprechende optische Fassadengliederung sichergestellt werden.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei und in Bereichen mit einer höheren Nutzungsdichte auf drei festgelegt. Dies entspricht dem Wunsch der Gemeinde im Gebiet sowohl Bauland für Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Auch für die gewerbliche Nutzung und vor allem für die Verwaltungen stehen Flächen mit jeweils maximal zwei oder drei möglichen Vollgeschossen zur Verfügung. Mit diesen Festsetzungen zur Geschossigkeit werden einem Mischgebiet entsprechende Regelungen getroffen. Es wird in Teilbereichen eine erhöhte Nutzungsdichte angestrebt ohne eine ortsuntypische Verdichtung und Höhenentwicklung zuzulassen.

Die Bebauung wird entlang der Spitzwiese zweigeschossig in Erscheinung treten, obwohl drei Vollgeschosse zugelassen wurden. Die Topografie begünstigt diese städtebauliche Wirkung der Bebauung entlang der Spitzwiese, da das Gelände von der Straße aus um rund 3 m abfällt. Die drei geplanten Vollgeschosse u.a. der Landwirtschaftskammer werden ihren Fußpunkt im unteren Geländeteil an der Planstraße haben, so dass an der Spitzwiese nur maximal zwei Vollgeschosse sichtbar werden. Das Erdgeschoss wird sich nur geringfügig über das Straßenniveau Spitzwiese erheben (siehe nachfolgend Abb. 4).



Abbildung 4: Gebäudeanimation Landwirtschaftskammer RLP, Darstellung der sichtbaren Geschossigkeit. Quelle: GEG Bekond. 02.02.2021. Ergänzt durch BKS Stadtplanung.

Die Baufenster in denen eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt ist befinden sich zum einen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (Flächen A1 und A2) und zum anderen an zentraler Stelle des Plangebietes (Flächen D1 und D2). Die Baufenster die unmittelbar an die bestehende Bebauung Bekonds angrenzen sind auf eine maximal zweigeschossige Bauweise beschränkt. Durch diese Festsetzung soll möglichst fließender optischer Übergang zwischen der neuen Bebauung und der Ortslage gewährleistet werden.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Das Ziel der Planung ist eine Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltungseinrichtungen sowie Wohnen. Um einen sinnvollen Staffelung der Nutzungen und einen funktionalen Übergang vom im Norden angrenzenden Gewerbegebiet und der im Süden angrenzenden Altortslage zu gewährleisten erfolgte die Ausweisung unterschiedlich großer Baufenster. Diese überschreiten teilweise eine Länge von 50 m um auch Entwicklungsmöglichkeiten für flächenintensive Gewerbebetrieb oder größere Verwaltungseinrichtungen zu bieten. Damit diese Baufenster in ihrer vollen Länge baulich genutzt werden könnten erfolgt teilweise die Festsetzung einer abweichenden Bauweise die besagt, dass eine Längenbeschränkung von 50 m (§ 22 Abs. 2 BauNVO) überschritten werden kann. Trotzdem müssen die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird dem Wunsch entsprochen, eine größere Gestaltungsfreiheit für die spätere Objektplanung zu bieten.

Um die in Kapitel 7.1 dargestellte innergebietliche Gliederung umzusetzen, werden entsprechende Baufelder mit Hilfe von Baugrenzen definiert. Im Teilbereich, der vorwiegend für wohnbauliche Nutzung in Form von Einfamilienhäusern vorsieht, sind die Baufelder entsprechend eng bemaßt. In den anderen Bereichen ermöglichen weiter gefasste Baugrenzen die gewerbliche Nutzung, die Verwaltungen aber auch Mehrfamilienhäuser.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

Für die Teilbereiche die mit dem Kennbuchstaben „F“ gekennzeichnet sind erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei bei Einzelhäusern oder eine je Doppelhaushälfte. Für die davon betroffenen Teile des Plangebietes strebt die Gemeinde Bekond eine lockere Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an. Dadurch soll ein optischer und funktionaler Übergang von der bestehenden Bebauung der Ortslage gewährleistet werden. Eine übermäßige Verdichtung der Wohnbebauung ist für diese Bereiche nicht erwünscht.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Spitzwiese. Von dieser Ausgehend wird der westliche Teil über eine Ringstraße erschlossen. Die Ringstraße verfügt durchgängig über einen Querschnitt von 5,5 m und wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. In einem verkehrsberuhigten Bereich dürfen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt die Straßenverkehrsfläche nutzen. Kraftfahrzeuge dürfen deshalb maximal Schrittgeschwindigkeit fahren um eine Gefährdung von Fußgängern und Fahrradfahrern zu verhindern. Das Parken ist lediglich auf dafür vorgesehenen Flächen erlaubt.

Der Teilbereich östlich der Spitzwiese wird ebenfalls über eine 5,5 m breite Stichstraße erschlossen. Auch diese soll als verkehrsberuhigter Bereich umgesetzt werden. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage für Pkw vorgesehen. Für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ist diese nicht nutzbar. Für die Bereitstellung von Abfällen am Tag der Abholung ist für die hinteren Baugrundstücke (Kennziffer G) deshalb eine Fläche an der Straße Am Weiher vorgesehen. Im Anschluss an den Wendehammer wird durch einen 3,0 m breiten Fußweg eine direkt Anbindung zur Ortslage hergestellt.

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll an der Spitzwiese eine Bushaltestell geschaffen werden. Um die Umsetzbarkeit der Haltestelle sicherzustellen wird auf der östlichen Seite der Spitzwiese ein ca. 27,0 langer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die davon berührten Baugrundstücke besteht die Möglichkeit Zufahrten an anderer Stell zu schaffen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist gewährleistet.

8.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

An der Spitzwiese ist eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen um die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherzustellen. Die Fläche hat die Maße von 5,0 m mal 2,6 m. bei einem größeren Flächenbedarf kann der angrenzende im Rahmen der Herstellung in Richtung Spitzwiese verschoben werden oder die Verfügbarkeit der westlich angrenzenden Mischgebietsfläche geprüft werden.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine Versorgungsfläche zur Bereitstellung von Abfällen am Tag der Abholung vorgesehen. Diese Fläche wird von den zwei Baugrundstücken mit der Kennzeichnung G benötigt, da diese nicht direkt von einem Müllfahrzeug angefahren werden können.

8.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, um eine städtebaulich adäquate Freiflächen- und Grüngestaltung zu ermöglichen und um einen Freiflächenausgleich zu schaffen. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Regenwasserbewirtschaftung. Hier sind Retentionsmulden vorgesehen, die öffentliche Aufgaben erfüllen. Daher erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Die Festsetzung privater Grünflächen erfolgt auf Eigentümerwunsch. Die Gartenbewirtschaftung soll hier erhalten bleiben. Eine Bebauung ist nicht gewollt.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren Abwasserleitungen, die nicht verlegt werden sollen. Diese werden durch die Belegung mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

Innerhalb des ringförmig von der Planstraße umschlossenen Areals wird ein großflächiges Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Dadurch sollen Fußwegeverbindungen gesichert und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit setzt sich in Richtung Westen fort. Dadurch wird die direkte fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden Wirtschaftsweges zu Erholungszwecken gewährleistet. Die mit der Kennzeichnung G 3 versehenen Flächen sind außerdem gemäß Absatz G) Maßnahme 4 der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Dadurch soll für diese öffentlich zugänglichen Bereiche eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die dort geschaffenen Wege zur Sicherstellung der kurzen, fußläufigen Verbindungen sind in einer Mindestbreite von 2,0 m auszuführen.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 16, 20, 25 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung erfolgt, in der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft wurden.

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Für weitergehende Informationen zur Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen wird auf den **Umweltbericht** zum Bebauungsplan verwiesen.

Maßnahme 1: Dauerhafter Erhalt von Laubbäumen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist spätestens nach einem Jahr eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Maßnahme 2: Anpflanzung von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als Hochstämme gemäß pflanzliste A und B vorzunehmen. Die Gehölzstandorte können bei Bedarf (z.B. für die Anlage der notwendigen Grundstückszufahrten) um maximal 3 m verschoben werden.

Maßnahme 3: Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Private Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten um ein gewisses Maß an Durchgrünung innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Zu diesem Zweck ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Begrünung von Freiflächen kann die Bodenfunktion verbessert werden.

Maßnahme 4: Versiegelung und Mindestbegrünung der Flächen mit Gehrecht „G 3“

Bilanziell dürfen die Flächen höchstens einen Abflussbeiwert von 0,25 aufweisen. Dementsprechend sind die Flächen überwiegend versickerungsfreundlich herzustellen. Hierzu sind je angefangener 100 m² Fläche der Gesamtläche G3 mindestens 30 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft in gutem Zustand zu erhalten. Durch die Durchgrünung dieser Bereiche soll eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden und die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten werden.

Maßnahme 5: Eingrünung der Grundstücke am südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsrand

Am süd- und nordwestlichen Geltungsbereichsrand sind die in der Planzeichnung dargestellten Grünstrukturen als mindestens dreireihige Baum- und Strauchhecke anzulegen. Es wird empfohlen die Gehölzarten der Pflanzlisten B und C zu verwenden. Die Bepflanzung dient hauptsächlich zur Abgrenzung des Plangebiets vom Außenbereich.

Maßnahme 6: Eingrünung des Grundstücks am nordöstlichen Plangebietsrand

Zur Abgrenzung von dem bestehendem Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereichs sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Laubgehölze als mindestens zwei- bis dreireihige Baum- und Strauchhecke anzulegen. Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe ist hier auch eine zweireihige Hecke möglich.

Maßnahme 7: Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°, auf den Baufeldern A2, B, C, D1 und D2, E sowie F westl. Spitzwiese, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Durch die Umsetzung von begrünten Dächern kann der Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Versiegelung ausgeglichen werden. Durch die Begrünung wird das Niederschlagswasser nicht direkt abgeleitet sondern zurückgehalten.

Maßnahme 8: Versickerungsfördernde Maßnahmen

Um das Maß der Versiegelung so gering wie möglich zu halten sind Freiflächen so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Für notwendige Befestigungen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Gebäudevorzonen, sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zu verwenden.

Maßnahme 9: Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Retention

Die Retentionsmulde ist gemäß der textlichen Festsetzungen zu Begrünen. Hierbei ist der 30 m breite Schutzstreifen der Bahnfreileitung zu berücksichtigen.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Baugebietes nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Sie sollen zudem gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen.

8.11.1 Dachgestaltung

Das neue Siedlungsbild wird u. a. auch durch seine Dachlandschaft geprägt. Diese ist in ihrer Wirkung untereinander aber auch im Hinblick auf die Sicht von außen auf das Baugebiet von nicht unerheblicher städtebaulicher Bedeutung.

Es erfolgt eine räumlich differenzierte Festlegung von zulässigen Dachformen, die der Planurkunde zu entnehmen ist.

In allen Baufenstern ist die Umsetzung von Gebäuden in Flachdachbauweise möglich. Insbesondere auf den größeren Baufenstern, auf denen sich auch größere Gewerbetriebe ansiedeln könnten, ist eine solche Festsetzung erforderlich.

Mit den Festsetzungen verfolgt die Gemeinde das Ziel die bauliche Entwicklung mit zeitgemäßen Bauformen fortzuführen. Trotzdem soll insbesondere in den Baufeldern, die für kleinere Wohnnutzungen vorgesehen sind, eine gewisse Auswahl an möglichen Dachformen bestehen. Die dort möglichen Sattel- oder Zeltdächer wirken als Bindeglied zur Altortslage, in der Satteldächer dominieren.

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Dies entspricht dem in der Ortslage und regional dominierenden Farbtönen der Dacheindeckung.

8.11.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten zulässig. Zusätzlich können innenliegende Stabmatten- oder Drahtzäune verwendet werden, allerdings nur mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m. Zur Wahrung der Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind die Einfriedungen um mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen. Für Einfriedungen zu Nachbargrundstücken gelten die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes.

8.11.3 Gestaltung privater Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, sofern die Flächen nicht für andere Nutzungen wie Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen, benötigt werden. Durch diese Festsetzung soll die Versickerungsfähigkeit des Bodens weitestgehend erhalten und die Schaffung von sogenannten „Steingärten“ unterbunden werden.

8.11.4 Stellplätze und Garagen

Für Wohngebäude sind je Wohneinheit mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Alternativ können auch Garagen und Carports hergestellt werden. Die Stellplätze müssen über eine eigene, ausreichend dimensionierte Zufahrt frei anfahrbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze, die nur in Abhängigkeit eines anderen Stellplatzes nutzbar sind, können nicht angerechnet werden. Hierzu zählen auch die Flächen vor Garagen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann von der festgesetzten Anzahl von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die vorgesehene Nutzung ein geringerer Stellplatzbedarf erforderlich ist. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen die Anzahl der herzustellenden Parkmöglichkeiten individuell an die zukünftigen Nutzungen anzupassen. So kann bei kleineren Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern oder auch für Wohneinheiten in Seniorenwohnanlagen oder betreuten Wohneinrichtungen, die nachweislich einen geringeren Parkraumbedarf haben, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze reduziert werden. Damit kann verhindert werden, dass nicht benötigter Parkraum geschaffen werden muss.

Für sonstige im Plangebiet zulässige Nutzung richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz.

Die Stellplätze die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, dürfen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie geschaffen werden. Sie sind mindestens 2,0 m zurück zu versetzen. Der abstandsstreifen ist vollständig zu begrünen und dauerhaft in dem Zustand zu erhalten. Die Zufahrt der Stellplätze darf nicht über die unmittelbar davor liegende Erschließungsstraße erfolgen. Durch diese Regelung soll eine Durchgrünung des Straßenraums erreicht werden. Das Entstehen von großflächigen versiegelten Flächen, unmittelbar anschließend an die öffentliche Verkehrsfläche, wird damit verhindert und eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt.

9 Bewertung der schalltechnischen Rahmenbedingungen

Im Plangebiet konnten schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Lärmeinwirkungen durch die Bundesautobahn BAB 1, sowie den Industriepark Region Trier und das Gewerbegebiet „Auf Bowert“. Eine detaillierte Darstellung der Rahmenbedingungen ist dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

9.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind zu untersuchen und zu beurteilen. Für das Plangebiet sind die von der Bundesautobahn BAB 1 ausgehenden Verkehrslärmeinwirkungen maßgeblich. Zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls südlich der BAB 1 geplant, dessen Fertigstellung jedoch nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des geplanten Mischgebiets werden ohne Berücksichtigung des geplanten Walls untersucht.

9.1.1 Beurteilung Verkehrslärm

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet sind im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) in den Baufenstern der geplanten Mischgebiete Verkehrslärmeinwirkungen von 56 bis 63 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird bis zu einem Abstand von weniger als 60 m zum festgesetzten Wirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze überschritten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) wird in den geplanten Mischgebieten nicht überschritten.

In der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) ist bei freier Schallausbreitung innerhalb der geplanten Mischgebiete mit Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 49 dB(A) im Südosten des Plangebiets und 56 dB(A) an der der BAB 1 nächstgelegenen nordwestlichen Plangebietsgrenze zu rechnen. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird im westlichen Drittel des Plangebiets überschritten.

9.1.2 Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt J) 1 genannten Gleichung.

9.2 Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Zu beurteilen waren die Lärmeinwirkungen durch den Industriepark Region Trier, der nordwestlich der Bundesautobahn 1 liegt sowie die Lärmeinwirkungen durch das nördlich liegende Gewerbegebiet „Auf Bowert“.

9.2.1 Beurteilung Gewerbelärmeinwirkungen

Derzeit sind innerhalb des Plangebiets keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen wahrnehmbar. Die zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Gewerbegebiet Bekond sind durch eine Kontingentierungsfestsetzung so begrenzt, dass die Immissionsrichtwerte im geplanten Mischgebiet deutlich unterschritten werden. Mögliche Gewerbelärmeinwirkungen

durch Betriebe im Industriepark Region Trier (IRT) werden durch die Fremdgeräuschbelastung des Kfz-Verkehrs auf der Autobahn A1 überdeckt. Nach der derzeitigen Kontingentierungsfestsetzung im Bebauungsplan für den Industriepark Trier sind im Plangebiet theoretisch Gewerbelärmeinwirkungen zulässig, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Nacht von 45 dB(A) an den nordöstlichen Baugrenzen überschreiten. Aber auch diese theoretisch zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen in der Nacht werden durch den Verkehrslärm der Autobahn A1 deutlich überdeckt. Damit führen die nach der Kontingentierungsfestsetzung theoretisch zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Industriepark Trier wegen der Fremdgeräuschbelastung nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtlärmsituation innerhalb des Plangebiets.

Die wegen der Fremdgeräuschbelastung durch die dominierende Hauptlärmquelle Verkehrslärm der A1 erforderlichen geplanten Lärmschutzmaßnahmen wirken auch gegenüber dem Gewerbelärm. Der geplante Wall entlang der Autobahn wird auch die Gewerbelärmeinwirkungen durch die bodennahen Hauptlärmquellen (Lkw-Fahrten und Ladevorgänge) aus dem Industriepark Region Trier mindern. Der wegen des Verkehrslärms festzusetzende passive Schallschutz stellt innerhalb der Aufenthaltsräume der geplanten Wohngebäude auch bezogen auf die Gewerbelärmeinwirkungen wohnverträgliche Innenpegel sicher. Am Tag halten die nach den Kontingentierungsfestsetzungen der beiden Bebauungspläne IRT und Gewerbegebiet zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen den Immissionsrichtwert von 60 dB(A).

In der Nacht können bei vollständiger Ausschöpfung der in den beiden Bebauungsplänen festgesetzten Geräuschkontingenten im nördlichen Teil des Plangebiets geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für Mischgebiete von 45 dB(A) um maximal 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden.

9.2.2 Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm

Aufgrund der möglichen geringfügigen Überschreitungen in der Nacht erfolgt die Festsetzung einer Grundrissorientierung. An den gekennzeichneten Baugrenzen dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Nachtzeitraum keine öffenbaren Fenster aufweisen. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung mit einem X gekennzeichnet.

10 Geruchsgutachten

Im Vorfeld der Planung hat sich die Ortsgemeinde bereits mit der im Norden, direkt am Rand des Plangebietes, befindlichen Regenwasserbehandlungsanlage (Regenüberlaufbecken, RÜB) mit Abwasserpumpstation und deren Geruchsemissionen beschäftigt und eine Geruchsimmissionsprognose von der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Hamburger Straße 273a, 38114 Braunschweig (Stand: 21.09.2018) erstellen lassen. Die Aussagen des Geruchsgutachtens werden durch die geänderten Planungsziele (Ausweisung der gesamten Fläche als Mischgebiet) der Gemeinde nicht beeinträchtigt, da der Immissionsrichtwert für Wohngebiete und Mischgebiete identisch ist.

Bei einer Geruchsimmissionsprognose/-bewertung sind Wahrnehmungshäufigkeiten der Gerüche pro Jahr als Anteil der Jahresstunden maßgebend für Gebiete, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie gilt dabei für die Gesamtbelastung für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionsrichtwert $\leq 0,10$.

Die erstellte Immissions-Prognose zur "IST-Situation" für die Pumpstation Bekond ergibt folgende maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit

Übliche Betrachtung:

- | | |
|---|-------------|
| - in <u>einer Fläche</u> des geplanten Wohngebiets von: | 0,13 |
| - alle sonstigen Flächen des geplanten Wohngebiets von | $\leq 0,05$ |

"Worst-Case" Betrachtung (Kaltluftabfluss-Berücksichtigung):

- | | |
|---|------|
| - in <u>einer Fläche</u> des geplanten Wohngebiets: | 0,15 |
|---|------|

- alle sonstigen Flächen des geplanten Wohngebiets von $\leq 0,07$

Das Geruchsgutachten belegt eine verhältnismäßig kleinflächige Geruchsüberschreitung. Lediglich in unmittelbarer Nähe zum Pumpensumpf ist mit geringfügigen Überschreitungen zu rechnen. Im restlichen Geltungsbereich werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Gemäß Gutachten können beim Übergang zum Gewerbegebiet im Einzelfall im Randbereich höhere Wahrnehmungshäufigkeiten angesetzt werden mit bis zu 15%. Im Einzelfall sind somit Werte bis 15 % am Rand des Gebietes tolerierbar.

Zusätzliche Maßnahmen, die laut Gutachten zu einer Geruchsverringerung beitragen, sind:

- Abdeckung des Pumpensumpfes;
- Keine Bebauung direkt am RÜB bzw. am Pumpensumpf oder Festsetzung eines Grünstreifens entlang des Pumpensumpfes;

Im Bebauungsplan wird daraus folgend entlang der Grenze zur Parzelle der Abwasserpumpstation die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Abdeckung des Pumpensumpfs, die durch den Erschließungsträger im Plangebiet finanziert wird. Die Verpflichtung dazu wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Durch diese Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen durch die Abwasserpumpstation und das Regenrückhaltebecken minimiert.

11 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die räumliche Entwicklung der Ortslage von Bekond in nördlicher Richtung. Die Wohn- und Mischnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehenden Nutzungsarten einpasst. Es erfolgt die Schließung der Lücke zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und der Ortslage. Das neu entstehende Baugebiet wird an die in den angrenzenden Gebieten bestehenden Versorgungsleitungen angebunden.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds wird der Bebauungsplan, der letztlich als Satzung beschlossen werden wird, geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude enthalten die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit vorhersehbar, nicht eintreten.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung voraussichtlich ohne die Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden.

13 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Bekond keine Kosten. Der Erschließungsträger wird diese vollständig übernehmen. Die Kosten für die Baumaßnahmen und Erdarbeiten auf den

von dem Erschließungsträger zu entwickelnden Flächen (also dem Teil westlich der *Spitzwiese*) werden von diesem übernommen. Gleiches gilt für Maßnahmen der inneren Erschließung dieses Teiles des Plangebietes einschließlich der Begrünungsmaßnahmen, der Entwässerungsmaßnahmen, Planungskosten, Ausgleichsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen.

Für den Bereich östlich der Straße *Spitzwiese* wird das Planungsrecht einschließlich ökologischer Ausgleichsmaßnahmen, eventueller Gutachten etc. ebenfalls im Zuge dieser Bauleitplanung kostenneutral für die Ortsgemeinde und die Anlieger geschaffen. Dies regelt der städtebauliche Vertrag. Öffentliche Erschließungen oder Maßnahmen durch den Erschließungsträger sind hier nicht Ziel der Planung.

14 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde / Verbandsgemeindewerke einerseits und der Erschließungsträgersgesellschaft andererseits abgeschlossen. Dieser wird die Regelungen zur Kostentragung der Bauleitplanung einschließlich von Gutachten und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erschließung enthalten. Außerdem werden Regelungen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Planung getroffen.

15 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

15.1 Stamm- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Einzelbäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wurzelverschluss).

15.2 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter

Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

15.3 Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

15.4 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

15.5 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

15.6 Externe Kompensationsfläche

Als externe Kompensationsmaßnahme Nr. 1 wird eine Extensivierungsmaßnahme auf ehemaligen Rebkulturen und Rebbrachen in der Gemarkung Bekond, Flur 15, Flurstücke 70, 73, 83, 84, 90 und 94/3 (Gesamtfläche Entwicklung Extensiv-Grünland ca. 7.350 m²) durchgeführt.

Maßnahmenbeschreibung: Extensivierung von Rebkulturen, Rebbrachen und Entwicklung extensiv genutzter Fettwiesen (mind. 1 –malige und max. 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes; keine Düngung)

Als externe Kompensationsmaßnahme Nr. 2 wird eine Umwandlung von Schmuckreisigkulturen (Nordmantanne) in einen naturnahen gestuften Waldmantel mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen in der Gemarkung Bekond, Flur 13, Flurstück 6/6 (Teilfläche von 2.610 m²) durchgeführt.

Maßnahmenbeschreibung: Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein gestufter Waldrand aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Dazu werden Bäume 2. Ordnung direkt angrenzend an den bestehenden Waldrand gepflanzt. Daran schließen in Richtung Leitungsachse zunächst höherwüchsige und danach niedrigwüchsiger Straucharten an. Die Strauchpflanzung erfolgt gruppenweise mit jeweils ca. 3 bis 10 Pflanzen pro Art in einem Raster von 1,5 x 1,5 m. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mind. 10 m. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss wirksam zu schützen und zu pflegen (insbesondere Freistellen der Pflanzen in den ersten 3 Jahren). Pflanzausfälle in den ersten 3 Jahren nach erfolgter Pflanzung sind umgehend zu ersetzen.

Die Flurstücke befinden sich jeweils im Eigentum der Ortsgemeinde Bekond. Die notwendige dauerhafte Sicherung der Flächen für diese Zweckbestimmung erfolgt in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Trier-Saarburg, untere Naturschutzbehörde.

15.7 Bodendenkmalpflegerische Belange

Aufgrund eines hohen Aufkommens von Funden gemäß § 16 DSchG RLP in der unmittelbaren Umgebung, die zahlreiche Epochen der Vor- und Frühgeschichte abdecken, und aufgrund von geographischen und topographischen Gesichtspunkten stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das Gebiet des Bebauungsplanes gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können, die vor ihrer Zerstörung fachgerecht untersucht werden müssen. Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen, fordert die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier zur Sachstandsermittlung, dass im Vorfeld von Erdeingriffen jeglicher Form geophysikalische Prospektionen nach archäologischen Vorgaben durchgeführt werden, um Art und Umfang der von der Planung betroffenen archäologischen Befunde festzustellen. Aufgrund der Prospektionsergebnisse wird dann die weitere archäologische Begleitung des überplanten Areals erfolgen. Da nach § 21 (3) DSchG RLP der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden kann, sind die Prospektionen von dem Bauherren bzw. Veranlasser zu finanzieren und von einem nachweislich befähigten Dienstleister durchzuführen. Die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung der Prospektionsmaßnahmen zu beteiligen. Bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten ist die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier dann nachrichtlich zu beteiligen. Die ausführende Fachfirma benötigt für die Prospektion eine von der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 (1) DSchG RLP. Die Prospektionsergebnisse sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier sowohl in digitaler als auch in analoger Form rechtzeitig zu übermitteln. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere

archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Die archäologischen Untersuchungen eines Kulturdenkmals und die Bergung und Sicherung von Funden nach wissenschaftlichen und denkmalpflegerischen Standards können einen zeitintensiven Aufwand bedeuten. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden. Des Weiteren ist gemäß § 21 (2) DSchG RLP die rechtzeitige, d. h. mind. 2 Wochen vorher, Anzeige sämtlicher bodeneingreifender Maßnahmen erforderlich. Die vor Ort beschäftigten Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

15.8 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

15.9 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

15.10 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

15.11 Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

15.12 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

15.13 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die angrenzenden, westlich und nordöstlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

15.14 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

15.15 Pflanzliste

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	lateinischer Name
Nussbaum	Juglans regia
Schnurbaum	Sophora japonica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Dichtkronige Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta'
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'

B Bäume 2. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia

C Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Bekond, den

20.06.2022



Andreas Müller
- Ortsbürgermeister -