

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond  
„Am alten Wasserhaus“**

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

GEMARKUNG: Bekond

FLUR: 12

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

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

Dezember 2007

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

# 1 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

## 1.1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch weitere Bauflächen den akut anstehenden Baulandbedarf kurzfristig decken. Es wird hierbei ein bislang als Acker genutzter Bereich erschlossen.

## Regionaler Raumordnungsplan

Der Ortsgemeinde Bekond sind im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1984/85 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP; unter Beachtung des Fortschreibungsentwurfes zur Windenergienutzung aus dem Jahre 2002) übergreifend die **Schwerpunktfunktion „Landwirtschaft“ (L)** zugewiesen, während „Wohnen“ (W) und Gewerbe (G), sowie die besondere Funktion „Erholung“ allein der Eigenentwicklung unterliegen sollen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum „Industriepark Region Trier“ sowie der guten Verkehrsanbindung ist jedoch eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen.

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

In der Bauflächenbilanzierung sind laut dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan in der Ortsgemeinde Bekond ein Fehlbedarf an Ausweisung von Wohnbauflächen zu verzeichnen. Der Ortsgemeinde Bekond wird ein zusätzlicher Bedarf zugeteilt. Demzufolge hat die Gemeinde den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan "Im Tal" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Die Umsetzung dieses Gebietes verzögert sich aufgrund der Bodenordnungsmaßnahmen, so daß mit dem hier geplanten B-Plan der akute Bedarf an Baugrundstücken gedeckt werden soll.

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

Die Gemeinde ist gehalten gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 01.10.2007 gefaßt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als Mischbauflächen (M) ausgewiesen.

Der FNP ist seit 16.06.2006 in Form der dritten Fortschreibung wirksam und der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Geringe Überschreitungen im Süden betreffen die grünplanerischen Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild und sind mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.07.2007 bis 24.08.2007

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Bekond, Flur 12  
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 12

Flurstücksnummern: 55 tlw.(Mehringer Weg), 59 (Weg), 60 tlw.(Weg), 63/2 tlw., 64 tlw.(Mehringer Weg), .

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse

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

## **3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Die derzeitige Ackernutzung der Fläche wird aufgegeben und eine Umnutzung als Wohnbaufläche angestrebt. Dabei soll die vorhandene Ortsstruktur um eine Gebäudezeile nach Süd-Westen erweitert werden.

#### **3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**

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

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen
- „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

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

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

### 3.1.3 Topographische Situation

Es handelt sich bei dem Gebiet um einen nach Westen geneigten Hang. Auf eine örtliche Geländeaufnahme wurde verzichtet. Für die Höhenfestlegungen in den textlichen Festsetzungen wird auf das Urgelände Bezug genommen.

### 3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und technische Vorgaben

#### A) Landespfl ege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Erhaltenswerte bzw. schützenswerte Grünbereiche sind im Planbereich nicht vorhanden. Aufgrund der exponierten Hanglage ist jedoch auf eine optimale Eingrünung zu achten. Weitere Inhalte hierzu sind in Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargelegt.

#### B) Wasserleitung

Im Kataster ist eine Leitung dargestellt, welche das Gebiet diagonal durchquert. Dabei handelt es sich um eine alte Versorgungsleitung aus Richtung Schweich, welche aber nicht mehr in Benutzung ist.

Weitere Nutzungseinschränkungen bestehen nicht.

### 3.1.5 Nutzungsverteilung

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

Es wird die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Um sich der vorhandenen Bauweise der angrenzenden Wohnbebauung anzupassen werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

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

### Flächen für Versorgungsanlagen

Parallel zu dem vorhanden, befestigten Weg auf Flurstück Nr. 59 soll ein 2,00 m breiter Streifen als Versorgungstreifen ergänzt werden. Die Gemeinde möchte darauf einen Gehweg errichten.

Über den Versorgungstreifen werden die neuen Grundstücke an die Wasserversorgung und Entwässerung im "Mehringener Weg" angeschlossen.

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

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht).

## **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Art und Umfang der Entwässerungsanlagen wurden im Vorfeld mit der Verbandsgemeinde abgestimmt.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 4.

### **3.1.6 Erschließung**

Die Grundstücke werden über einen Gemeinde-eigenden Weg, welche den unteren mit dem oberen "Mehringer Weg" verbindet, erschlossen. Der Weg ist befestigt.

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

#### **Nutzungsverteilung**

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

#### **Äußere Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen werden auf das notwendige reduziert und orientieren sich im wesentlichen an dem angrenzenden, rechtskräftigen B-Plan "Im Tal".

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

Weitere gestalterische Festlegungen regeln die Art der Dachform, die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachgauben) sowie Farb- und Materialien von Dächern und Fassaden.

Ziel ist es, die neuen Gebäude im Sinne einer Weiterentwicklung eines intakten Ortsbildes einzufügen.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

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

Die Entwässerungstechnischen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit den VG-Werken abgestimmt.

Demnach ist geplant:

#### **Zitat Anfang**

#### **Schmutzwasser**

Die Ortsgemeinde Bekond wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser soll an die vorhandene Leitung im "Mehringener Weg" angeschlossen werden.

#### **Regenwasser**

Bei der Erschließung ist davon auszugehen, dass die aktuellen wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu erfüllen sind und somit für den Ausgleich der Versiegelung die entsprechenden Oberflächenwasserrückhaltungen in den Grundstücken vorzusehen sind. Denkbar sind z.B. Aufstau-Zisternen mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 50 Liter pro qm versiegelter Fläche mit einem gedrosselten Überlauf an den Mischwasserkanal einzubauen. Die technischen Details sind mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.

#### **Zitat Ende**

### **4.2 Wasserversorgung**

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

### **4.3 Stromversorgung**

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

## **5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die zu bebauenden Flächen befinden sich im Privatbesitz. Die Bildung der Grundstücke ist durch Fortführungsmessung geplant. Die Übertragung des Geländestreifens für den Gehweg soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

## **6 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

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

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

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

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

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

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

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

### **Abwägung**

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) (2) BauGB wurden von einem Bürger aus Bekond Anregungen und Bedenken im wesentlichen bezüglich einer Zerklüftung des Ortsrandes durch die Neubebauung und dem Vorkommen diverser Tierarten (Fledermaus, Greifvogel, Feldhase, Reh) vorgebracht. Ferner wurde der akute Baulandbedarf in Frage gestellt sowie eine Ausdehnung des Gebietes nach Norden gefordert.

Der Gemeinderat hat nach eingehender Abwägung hierzu auszugsweise folgende Beschlüsse gefaßt:

Arrondierung heißt nicht, daß die Gebäude am Ortsrand in einer Linie aufgereiht sein müssen, sondern, daß im Zusammenhang mit vorh. Erschließung sinnvolle Abgrenzungen der Baustruktur erzielt werden. Die in der Landschaft verzahnte Ortsrandgestaltung entspricht der ländlichen Bauweise.

Weiterhin erhält der Ortsrand in diesem Bereich durch vorhandenen Bewuchs entlang des Mehringer Weg und des unterhalb des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftswegs einen eigenständigen Charakter.

Die geplante Neubebauung ist somit gefaßt, so daß eine Bebauung des nordwestlichen Bereichs nicht zwingend erforderlich ist, um einen geschlossenen Siedlungsraum zu erzielen.

Fledermäuse nutzen die vorhanden Strukturen lediglich als Flugroute zwischen Wochenstuben in der Ortslage und Nahrungsräumen im Freiland. Bejagt werden vor allem artenreiche Saumstrukturen und insektenreichere wärmere bodennahe Luftschichten wie z. B. auch über Asphaltwegen. Winterquartiere oder Altbäume die als Sommerquartier geeignet sind, werden von der Baulandausweisung nicht betroffen.

Fledermäuse nutzen auch Siedlungsräume als Lebensraum, vor allem Nischen, Risse im Mauerwerk und Dachstühle. Aktuell wird kein Lebensraum beseitigt.

Greifvögel wie Rotmilan und Bussard nutzen großräumig die gesamte Feldflur um die Ortslage und im Föhrener Kuppenland als Nahrungshabitat. Vorhandene Sitzwarten in den umliegenden Hecken bleiben erhalten. Brutvorkommen werden nicht betroffen.  
Die kleinräumige Beanspruchung stellt in Bezug auf den gesamt genutzten Nahrungsraum keine Beeinträchtigung dar.

Eine Testabfrage der Marktsituation steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Situation hinsichtlich der Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde Bekond.

Inhalt des B-Plans ist es, in Abstimmung auf eine vorhandene Erschließung und vorh. Grünstrukturen bauliche Arrondierung zu erzielen. Er dient nicht als Grundlage um nicht ausgebaute Wegeverbindungen zu rechtfertigen.

In den Verfahren § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB wurden weiter keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

<b>8 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>
--

Es werden mit dem Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Die Kostenverteilung der zusätzlichen Hausanschlüsse und der Gehweganlage werden mit dem Investor vertraglich geregelt.

<b>9 FLÄCHENBILANZ</b>
------------------------

	Σm <sup>2</sup> ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	4.461	100,0

• Verkehrsfläche	826	18,5
• Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	201	4,5
• öffentliche Grünfläche	472	10,6
• private Grünfläche	809	18,1

Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	2.153	48,3
---	-------	------

Bekond, den .....

.....