

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond
Teilgebiet „Gewerbegebiet“ 2. Änderung**

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

GEMARKUNG: Bekond

FLUR 5

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

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

März 2001

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	4
3.1	Städtebauliche Konzeption	4
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	7
3.1.6	Erschließung	8
3.1.7	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4.0	Ver- und Entsorgung	10
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	10
4.2	Wasserversorgung	10
4.3	Stromversorgung	10
5.0	Eigentumsverhältnisse	10
6.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
	Gesamtabwägung	11
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	12
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	13
9.0	Flächenbilanz	13

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Landespflegerischer Textteil (Teil 2).**

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ aus dem Jahre 1992.

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

Der Bebauungsplaninhalt wird der sich geänderten Sachlage angepaßt. Bedingt durch ein Insolvenzverfahren konnte der Bebauungsplan bisher nicht realisiert werden. Da sich seit der Aufstellung des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1992 einige Anforderungen und Rahmenbedingungen verändert haben, soll der Bebauungsplaninhalt aktualisiert werden.

Die Änderungen beziehen sich auf:

- **Flächen für die Wasserwirtschaft**
Zwischenzeitlich ist durch Bereitstellung der dem Gewerbegebiet vorgelagerter Flächen eine Verlagerung der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlichen Flächen möglich. Zur Vermeidung von Betriebseinschränkungen wird auf die zwingende Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Betriebsgrundstück verzichtet.
- **Änderung der Plangebietsabgrenzung**
Es besteht derzeit kein Planbedürfnis zur Einbeziehung der Flächen der ehemaligen Kläranlage sowie angrenzender Flurstücke der Ortsgemeinde.
- **Änderung der Festsetzungen in Bezug auf die umgebende Randpflanzung**
Der geänderten Festsetzung beruhen auf neuen Sichtkontaktanalysen.

Die Änderung bzw. Gebietsausweisung steht in Einklang mit der Darstellung des derzeit in Fortschreibung befindlichen FNP. Aufgrund des bereits fortgeschrittenen Verfahrensstandes des FNP ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird. (vergl. § 8 Abs. 3 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan erfolgte am 05.09.2000 durch den Ortsgemeinderat Bekond.

Der überarbeitete Planbereich wird als eigenständiger B-Plan weitergeführt. Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ wird mit dem Satzungsbeschluß der 2. Änderung aufgehoben.

Auf die Durchführung einer erneuten Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da mit der Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, da weder die zulässig Nutzung noch das Erschließungssystem grundlegend geändert wurde.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Bekond, Flur 5
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 5:

Flurstücke: 15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag
- wasserwirtschaftliches Vorkonzept

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

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Durch die geänderten Nutzungsansprüche an die überplante Fläche wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Der überarbeitete Planbereich wird als eigenständiger B-Plan weitergeführt.

Die textl. Festsetzungen der noch rechtskräftigen Fassung wurden überarbeitet und der Nutzung sowie der aktuellen Gesetzgebung angepaßt.

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

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

Ausweisung von Flächen für:

- „Gewerbegebiet“ (GE)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- Abgrenzung zur gewachsenen Ortsstruktur sowie zur L 48
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen der Ursprungsplanung festgestellt.

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Zwischen der Gemeindestraße und der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Höhenunterschied von ca. 4,0 m. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis ist in Form von Höhenschichtlinien in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Einbindung in die Landschaft in Bezug auf Einsehbarkeit bzw. der hieraus resultierenden Erfordernisse in Hinblick auf Gebäudehöhe, äußere Abschirmung durch Bepflanzung sowie Farbgebung.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung

B) Bauverbotszone entlang der L 48

Die auf Grundlage des Landesstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone von 20,0m entlang der L 48 wird durch die ausgewiesene der Bebauung vorgelagerte Grünfläche gewährleistet.

C) Leitungsschutzstreifen der 110 kV und 20 KV Freileitungen

Für die 110 KV Freileitung wird ein Schutzstreifen von 15,0 m beiderseits der Leitungsachse sowie je 7,50 m für die 20 KV-Freileitung ausgewiesen.

D) Lärmtechnische Vorgaben

Gewerbelärm / Lärmkontingente

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen, steht im Bebauungsplanverfahren das Mittel der Lärmkontingentierung zur Verfügung. Im Bebauungsplan werden für einzelne Flächen zulässige Schalleistungspegel festgelegt, die vom künftigen Benutzer nicht überschritten werden dürfen.

Folgende Schalleistungspegel wurden ermittelt, damit an der angrenzenden Mischbebauung die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Lage der Flächen kann der Bebauungsplandarstellung entnommen werden:

Gebiet	Fläche (ca.) m ²	Flächenbezogener Schalleistungspegel dB(A)/m ²	
		tags	nachts
1	16.550	78	63
2	8.050	75	60
3	14.800	70	55
4	3.050	67	52
5	2.800	65	50

Bei der Ermittlung der Schalleistungspegel durch die künftigen Betriebe ist die mögliche Ton- und Impulshaltigkeit von Geräuschen zu berücksichtigen. Außerdem kann durch eine gezielte Abschirmwirkung, z.B. optimierte Gebäudestellung eine zusätzliche Minderung erzielt werden.

Mit den flächenbezogenen Schalleistungspegel ergeben sich folgende Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung:

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der zuvor berechneten und in den Planunterlagen dargestellten Lärmkontingentierungen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm an der betroffenen und nächstgelegenen Bebauung (MI) von Bekond eingehalten.

Die Bedingungen des Lärmschutzes sind erfüllt.
--

Für den Fall, daß von den Lärmkontingentierungen abgewichen werden muß, z.B. durch andere Flächenaufteilungen und/oder Gebietsnutzungen, so sind die Verschiebungen der vorgesehenen Kontingentierung gesondert nachzuweisen.

Zulässigkeit des betriebsbedingten Wohnens

Das betriebszugehörige Wohnen wird durch das Gewerbegebiet selbst und durch die Schallabstrahlung der Autobahn Nr. 1(48) belastet. Durch die optimiert bemessene Lärmkontingentierung ist eine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm nicht auszuschließen. Darüber hinaus werden bei freier Schallabstrahlung der Autobahn A1(48) die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls überschritten.

Die Richtwerte können jedoch durch geeignete Baukörperstellung und Nutzungskonzeption des Betriebsgeländes in Verbindung mit den betrieblichen Anlagen und Gebäude selbst, sowie durch passive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) so abgeschirmt werden, daß die Richtwerte (TA-Lärm für Gewerbelärm) und die Orientierungswerte (DIN 18005 für Verkehrslärm) eingehalten werden.

Belastung der Wohnstätte durch das Gewerbegebiet

Das betriebsbedingte Wohnen ist zulässig, wenn vor Baubeginn im Zusammenhang mit dem Bauantrag vom jeweiligen Bauherrn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, außerhalb der Wohnstätte, für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) (Tag / Nacht) außerhalb, vor geöffnetem Fenster, eingehalten sind. Die Einhaltung gilt für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohn- und Schlafräume etc.).

Belastung der Wohnstätte durch Verkehrslärm

Grundsätzlich wirkt sich die Autobahn A48(1) belastend auf das Wohnen aus. Der Orientierungswert nachts wird im ungünstigsten Fall nachts bis zu 4 dB(A) überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich. Tagsüber werden die Orientierungswerte eingehalten.

Hier sind passive Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- Schallschutzfenster der Klasse II bis IV (je nach Fensterflächenanteil),
- Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume, und/oder Grundrißorientierungen in Verbindung mit Abschirmwirkungen durch die Betriebsstätte.

Das betriebsbedingte Wohnen ist zulässig, wenn vor Baubeginn im Zusammenhang mit dem Bauantrag vom jeweiligen Bauherrn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten sind. Die Einhaltung gilt für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohn- und Schlafräume etc.).

E) Leitungsrechte

Aufgrund des vorliegenden wasserwirtschaftlichen Vorkonzeptes sind zur Herstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen sowie zur Herstellung von „Versickerungsgräben“ die Ausweisung von Leitungsrechten erforderlich.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur erstmaligen Herstellung von offenen Gräben und Mulden zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und
- Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Die Ableitungsmulden sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird der Änderungsbereich als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 ausgewiesen.

Einschränkungen der Nutzungen sind erforderlich aus Gründen des Umweltschutz (Lärmvorsorge) sowie hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzung.

Darüber hinaus wird zum Ausschluß von Nutzungsüberlagerungen im Industriepark die Nutzungsart „Tankstellen“ ausgeschlossen. Da die Ortsgemeinde Bekond in den Zweckverband IRT eingebunden ist, ist diese Rücksichtnahme geboten.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Gewerbegebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Gewerbegrundstücke bereitgestellt werden können. Gedacht ist hier an Grundstückseinheiten von ca. 2.500 bis ca. 12.000 m².

Es ist nur ein Erschließungsabschnitt vorgesehen.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden folgende Regelungen getroffen:

- Festlegung der maximal zulässigen Höhenlage des Fußboden der künftigen Hallen, Dachneigung, First- und Traufhöhe.

Ein Ausschluß einer oder mehrerer Nutzungsarten erfolgt nach § 1, Abs. 5 BauNVO durch textliche Festsetzungen soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Gemäß dem gewählten städtebaulichen Grundraster sowie der sich hieraus ergebenden vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 2.500 m² bis ca. 13.000 m².

Begrünungs- / Ökologiekonzept sowie wasserwirtschaftlichen Maßnahmen

Als Übergang und Pufferzone zu den umgebenden öffentlichen Straßen sowie zur gewachsenen Ortslage von Bekond umschließen private Grünflächen das Gewerbegebiet. Durch intensive Pflanzgebote auf privaten Flächen wird eine wirksame Randeinpflanzung des Gewerbegebietes erzielt.

Die Grünflächen dienen teilweise zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserversickerung bzw. Ableitung. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Entlang der Erschließungsstraße wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, einseitige, alleinartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen und Stellplätzen.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Die von der vorgesehenen Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die Absicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde.

Erforderliche Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches untergebracht. (vergl. Kap. 5 landespfl. Planungsbeitrag)

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die wasserwirtschaftlichen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ergänzt durch ein, im Auftrag des Investors erstelltes, eigenständiges Vorprojekt. (siehe Kap. 4.1)

3.1.6 Erschließung

A) Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung ist durch Anschluß an die L 48 sichergestellt.

B) Innere Erschließung

Die Erschließungskonzeption sieht einen Erschließungsbügel in einer Gesamtausbaubreite von 9,80m vor. Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

Parallel der Verbindungsstraße zwischen L48 und Ortslage Bekond wird ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 2,50 m ausgewiesen. Die erforderliche Querungshilfe im Verlauf der L48 wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt hergestellt.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen sowie den ausgewiesenen Leitungsrechten zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

3.1.7 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

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.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung, sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1. A1.1	§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen des Ortsgemeinderat i.V.m. Aufstellungsbeschuß sowie in Umsetzung der Vorgaben aus dem rechtskräftigen B-Plan.
A2.	§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO	Die festgesetzten Ausnutzungsziffern entsprechen den tatsächlich erzielbaren Werten.
A4	§ 23(5) BauNVO	Bei den nicht überbaubaren Grundstücksteilen handelt es sich um wünschenswerte Abstandsflächen zu öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. dem Gebietsrand. Diese Abstandsflächen sollten aus optischen Gründen einer Nutzung entzogen werden.

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1.	§ 88(1)1 LBauO § 16(2) u. 18(1) BauNVO	Die Beschränkung der Gebäudehöhe dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters.
B2 B3 B4	§ 5(2) i.V.m. § 88(1)1 LBauO	Die Beschränkung der Materialwahl, Dachneigung, Eindeckung und Werbeanlagen dient einer harmonischen Einfügung in die Umgebung. Die Nähe zur Ortslage führt zu einer Zusammenführung von bestehenden und neuen Gebietsteilen und erfordert hier eine gestalterische Abstimmung und eine besonders behutsame Einfügung.
B5	§ 5 i.V.m. § 52 LBauO	Die Angabe des „Hellbezugswertes“ gibt die Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, an. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang mit der umgebenden Grünstruktur angestrebt. Die vom Plangebiet ausgehende Wirkung auf das Ortsbild sowie die räumliche Nähe zur Autobahn sowie zur Landesstraße erfordern einen sensiblen Umgang mit raumwirksamen Werbeanlagen
C Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag		

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag des Investors durch das Ing.-Büro John und Partner Wittlich ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Nach dem entwässerungstechnischen Vorkonzept wird das Oberflächenwasser der Gewerbebetriebe und der Verkehrsflächen einer zentralen Rückhalteanlage zugeführt. In einem System von untereinander folgenden Mulden wird das Regenwasser bewirtschaftet. Um einen Dauerstau im System zu vermeiden, ist eine gedrosselte Ableitung von ca. 11 l/s in den benachbarten Vorfluter vorgesehen.

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.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände wurde durch einen Investor erworben der es für neue Nutzungen aufbereitet. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden.

6.0 ABWÄGUNG

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen durch die geplante Nutzungsänderung

Wasserhaushalt

Aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung ein erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser. Die vorher auf den Grundstücken selbst vorgesehen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll für eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke in den unmittelbar angrenzenden Bereich westlich des Gewerbegebietes verlagert werden. Da hier ausreichende Flächen für eine örtliche Rückhaltung und Versickerung zur Verfügung stehen, ergeben sich durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet.

Landschaftsbild / Erholung

Durch das Gewerbegebiet werden bereits stark durch angrenzende Straßen und Autobahn, Hochspannungsleitungen sowie intensive Ackernutzung vorbelastete Flächen genommen, die nur eine sehr geringe landschaftsbezogene Erholungseignung aufweisen. Eine für die Eingrünung zum Ortsrand bedeutsame Baumhecke an der Kläranlage kann durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten werden. Eingriffe in das Landschaftsbild betreffen darüber hinaus die Sichtbarkeit der Gewerbebauten in östlicher Richtung vom Schloß Bekond aus. Um eine wirksame Außenbegrünung des Baugebietes festlegen zu können, wurden mehrere Fotomontagen mit Bepflanzungsvarianten erstellt. Als günstigste Variante erwies sich eine beiderseitige Alleebeplanzung entlang der Ortszufahrt nach Bekond. Diese Möglichkeit konnte jedoch wegen Grundstücksschwierigkeiten nicht realisiert werden. Mit der nun vorgesehenen doppelreihigen Baumpflanzung auf einem zusätzlich mit Sträuchern bepflanzen Wall wird ebenfalls eine gute Abschirmung des Gewerbegebietes erreicht.

Arten und Biotope

Wesentliche Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich nicht, da von den Gewerbeflächen ausschließlich ausgeräumte Äcker mit geringer Eignung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Als Lebensraum für Vogelarten bedeutsame Strukturen an der Kläranlage und in der Nähe des Autobahndammes bleiben erhalten bzw. werden durch landespflegerische Maßnahmen aufgewertet, womit die vorgenommenen Eingriffe kompensiert werden.

Boden

Gravierende Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich im Bereich Bodenschutz, da auf dem neu überbauten und wasserundurchlässig befestigten Flächenanteil alle Funktionen des belebten Bodens verloren gehen. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar und könnte nur durch die Entsiegelung befestigter Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Stattdessen wird daher auf Acker- und Grünlandflächen etwa im Verhältnis 1 : 1 zum Bodenverlust die bisher intensive Nutzung aufgegeben.

Lokalklima

Wesentliche Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich nicht, da keine für die Ortslage Bekond bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete oder Abflußbahnen für Frischluftmassen betroffen sind. Der Beeinträchtigung des Lokalklimas durch verstärkte Aufheizung der Luftmassen über den neu bebauten und versiegelten Flächen in den Sommermonaten wird durch die Anpflanzung von Laubbäumen, Gehölzen und Wald auf den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und den ausgewiesenen Grünflächen gemindert.

Gesamtabwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Gemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen ange-

sichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet. Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

- **Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und unter Berücksichtigung der Denkmalzone „Schloß Bekond“ ist die Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhen von 10,00 m hinsichtlich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu prüfen**

Die Wechselwirkung der Sichtbeziehung Schloss Bekond – Gewerbegebiet wurde Mittels einer Sichtbarkeitsanalyse mit Fotomontagen überprüft. Zur Ermittlung einer wirksamen Eingrünung des Gewerbegebietes wurden 4 Fotomontagen mit unterschiedlichen Bepflanzungsvarianten erstellt. In Teil 2 der Begründung (Landespfl. Planungsbeitrag/Grünordnungsplan) sind Bildsimulationen vom Schloß aus dargestellt.

Eine einreihige Bepflanzung ohne Wall und ohne Unterpflanzung mit Sträuchern ist nicht für eine wirksame Begrünung geeignet. Als optimale Bepflanzungsvariante erwies sich eine beidseitige Bepflanzung der Zufahrtsstrasse nach Bekond mit Baumreihen. Ein nahezu gleichwertig wirksame Eingrünung wurde auch mit einer zweireihigen, gegeneinander versetzte Baumpflanzung am Rand des Gewerbegebietes erreicht, wobei auch hier auf die Aufschüttung eines Walles und Strauchunterpflanzung nicht verzichtet werden kann. Diese Variante wurde ebenfalls zur L 48 hin auf einer um 5 m verbreiterten Pflanzfläche vorgesehen, so dass eine Sichtbarkeitsanalyse aus dieser Richtung nicht für erforderlich gehalten wird.

Bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 30m entspricht die Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe einer Dachneigung von ca. 13 Grad. Eine Reduzierung der Firsthöhe ist daher nicht möglich.

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

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

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

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

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Da es sich bei der geplanten Maßnahme und eine Investorenplanung handelt, wird auf die Erstellung einer Kostenschätzung verzichtet.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	56.619	100,0
<ul style="list-style-type: none">• öffentliche Verkehrsfläche	4.183	7,4
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	644	1,1
<ul style="list-style-type: none">• Private Grünflächen	5.573	9,8
Netto-Bauflächen (Gewerbegebiet)	46.219	81,6

Bekond, den

.....