

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond  
Teilgebiet „Im Tal“**

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

Gemarkung Bekond  
Flur 6, 12 und 14

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)

Februar 2007

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Gebietsabgrenzung .....	5
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b> .....	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben .....	5
3.2	Topographische Situation.....	6
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Lärmauswirkungen sowie Leitungsrechte .....	6
3.4	Nutzungsverteilung .....	7
	Siedlungsstruktur .....	7
	Begrünungskonzept .....	8
	Flächen für Versorgungsanlagen .....	8
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	8
	Flächen für die Wasserwirtschaft .....	8
3.5	Erschließung .....	9
3.6	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen..	9
<b>4.0</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG</b> .....	<b>9</b>
<b>5.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
5.2	Wasserversorgung .....	11
5.3	Stromversorgung.....	11
5.4	Telekommunikationsleitungen .....	11
<b>6.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>11</b>
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen .....	11
<b>8.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> ..	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>15</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

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

### 1.1 Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch weitere Bauflächen den anstehenden Bedarf sowohl kurzfristig als auch langfristig decken. Es wird hierbei ein bislang landwirtschaftlich genutzter Bereich unmittelbar am Ortskern gelegen erschlossen. Die Flächen werden derzeit noch weitestgehend landwirtschaftlich (Weinbauflächen) genutzt.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurden 2000 / 2004 mehrere Erschließungsalternativen untersucht. Hierbei wurden insbesondere folgende Aspekte untersucht:

- Abgrenzung des Plangebietes
- Anbindung an die Ortslage
- innere Aufteilung und Bauformen
- Anforderungen aus Sicht der Landespflge
- Forderungen der Forstwirtschaft
- Ver- und Entsorgung
- Erschließungskosten
- Realisierungsabschnitte / gesetzliche Bodenordnung

Die jetzt gewählte Abgrenzung sowie Bauflächenverteilung ist das Ergebnis einer Optimierung aller v.g. Anforderungen.

### 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 zu Baugrundstücken zu verzeichnen.

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als Wohnbauflächen (W) 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 sind durch Anpassungen an Flurstücksgrenzen begründet 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.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Die Abweichungen gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung sind in der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

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

In der Bauflächenbilanzierung von 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. In Abwägung verschiedener Standortalternativen ist für eine kurzfristige Bereitstellung von Baulandflächen nur der jetzt überplante Bereich geeignet.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und langfristige Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Die Realisierung von Wohnbebauung an dieser Stelle entspricht dem städtebaulichen Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Forderung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, nach der „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll“.

Der Bedarf ergibt sich neben einer Nachfrage aus der Ortslage Bekond, insbesondere aus der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben im Industriepark Region Trier.

Die Bebauungsplankonzeption ist darüber hinaus so angelegt, dass eine bedarfsgerechte Erschließung in Teilabschnitten möglich ist.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Plandarstellung. Das Gebiet umfaßt insgesamt eine Nettobaufläche von ca. 5,0 ha.

Die grundsätzliche Eignung der Flächen in Bezug auf landespflegerische und wasserwirtschaftliche Aspekte wurde im Vorfeld untersucht.

### **Aufstellungsbeschluß**

Mit Beschluß vom 15.05.2006 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bekond beschlossen, für den Bereich „Im Tal“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.06.2006 durch Erörterung der Planungsalternativen.

Der Erörterungstermin gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde im Juli 2006 durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Beteiligung besteht Klärungsbedarf hinsichtlich:

- Bedarfsnachweis
- Untersuchung und Auswirkung der zusätzlichen Verkehrsströme

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## 1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Bekond, Flur 6, 12 und 14. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 6

Flurstück Nr. 1 (Weg), 2, 5, 6 (Straße), 7, 8 tlw., 9 tlw. (Graben), 21 tlw. (Weg).

Flur 12

Flurstück Nr.56/1, 56/2, 55tlw. (Mehringer Weg), 64 tlw. (Mehringer Weg),72, 73 ,74, 75, 76 tlw. (Weg), 77, 78, 79, 80, 83 tlw., 84, 85 (Weg), 86 (Weg), 87, 88 tlw. (Weg), 89 (Weg), 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 (Weg), 98, 99, 100, 101, 102, 103, 108 tlw. (Weg), 109.

Flur 14

Flurstück Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 18, 104 tlw. (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP sowie Festlegungen für die Teilfortschreibung des FNP
- landespflegerischer Planungsbeitrag / Umweltbericht und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- entwässerungstechnische Konzeption.

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

## 3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

### 3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

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:

- Ausweisung von Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude in Teilbereichen auf 6 Wohnungen zu beschränken.
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser einschl. Fragen der Außengebietsentwässerung.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept 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.

### **3.2 Topographische Situation**

Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und stellt einen sinnvollen Lückenschluß zwischen der Bebauung „Mehringener Weg“ und dem Neubaugebieten im Nord-Osten (Talweg) dar. Eine Ausweitung der Ortslage in den Außenbereich wird somit nicht erfolgen. Das Gelände fällt mit wechselnder Neigung von ca. 6% bis 18% in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung.

Für die B-Planbearbeitung wurde ein flächendeckendes örtliches Aufmaß erarbeitet und in den Plan integriert. Die Geländehöhen erstrecken sich von ca. 220 bis 269 m ü. NN. Die einzelnen Höhenschichtlinien sind dem Plan zu entnehmen.

### **3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Lärmauswirkungen sowie Leitungsrechte**

#### **A) Landespfl ege**

Der angestrebte Geltungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 18-22 LPflG RP. Flächen oder Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 24 LPflG RP sind nicht betroffen.

Förmlich festgesetzte Wasserschutz zonen oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. europäische Vogelschutzgebiete bzw. für Gebiete die den Kriterien der FFH-Habitatrichtlinie entsprechen.

Die geplante Ausweisung eines Baugebiets am südlichen Ortsrand von Bekond führt zu keinen Umweltauswirkungen, die nicht ausgleichbar wären. Nach Verkleinerung des Baugebiets zugunsten von Waldrandstrukturen und für den Naturschutz hochwertigen Feuchtwiesen verbleiben lediglich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Vollversiegelung von bisher belebtem und versickerungsfähigem Boden. Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für diese Schutzgüter können auch Maßnahmen ergriffen werden, die sich günstig auf die Belange des Naturschutzes auswirken.

Durch die grünordnerische Gestaltung wird das Baugebiet auch in die Landschaft eingebunden und harmonisiert sich so mit dem übrigen Ortsbild von Bekond.

#### **B) 20 KV-Freileitungen**

Die vorhandenen Leitungen werden durch Erdkabel ersetzt. Eine Berücksichtigung von Schutzstreifen ist daher nicht erforderlich.

#### **C) Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

### 3.4 Nutzungsverteilung

Das Plangebiet untergliedert sich in die folgenden Nutzungsbereiche

- Flächen für Wohnbebauung „WA-Flächen“
- Grünflächen mit Erholungs- und Aufenthaltsfunktion.

#### **Flächen für die Wohnbebauung**

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird das gesamte Plangebiet als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der angestrebten Nutzung des Bereiches werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

Nutzungen nach § 4(2)2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sind ausschließlich im Bereich Ziffer 3 zulässig.

Der städtebauliche Entwurf ist in erster Linie auf die Errichtung von Einfamilienwohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet. In den Randzonen (Bereich Ziff. 3) sind die Grundstücke auch zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geeignet.

Um sich der dörflichen Bauweise anzupassen, werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen. In Teilbereichen werden entsprechend der vorh. Topographie Untergeschosse entstehen, welche nach der LBauO als Vollgeschosse gelten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Schemaschnitte in Verbindung mit der Höhenlage der Erdgeschossebene (bezogen auf NN) verbindlich geregelt.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Bereiches ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können. Gedacht ist hier in der Regel an Grundstückseinheiten von ca. 700 m<sup>2</sup> bei freistehenden Einfamilienhäusern und ca. 400 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern. In Einzelfällen, z.B. bei Eckgrundstücken oder Übertiefen, beträgt die Grundstücksgröße auch über 1000 m<sup>2</sup>. Die Bautiefen werden in der Regel einheitlich tief mit 15,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen beschränken sich in erster Linie auf die Begrenzung des Gebäudevolumens sowie der Anzahl der Wohneinheiten.

Die Konzeption ist so ausgelegt, daß drei in sich abgeschlossene Bauabschnitte möglich sind.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten, mit Ausnahme im Bereich Ziff. 3, auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Der in den Bereich „Talweg“ führende Verkehr wird hiermit begrenzt.

#### **Grünflächen**

Der Grünzug im Süden des Plangebietes berücksichtigt die Anforderungen aus Sicht der Landespflege sowie der Wasserwirtschaft.

### Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur orientiert sich an den folgenden Aspekten:

- im Norden an der Hangbruchkante und den sich daraus ergebenden Vorgaben für die Verkehrsführung
- an vorh. Wirtschaftswegen

- im Süd-Osten an den wasserwirtschaftlichen Vorgaben

Die Festlegung der Stellung der Gebäude wird nur in den besonders hängigen Bereichen vorgegeben, sie ist ansonsten innerhalb der überbaubaren Flächen frei wählbar.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden Regelungen getroffen in Bezug auf:

- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl,
- maximal zulässiges Gebäudevolumen durch Festlegung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe.

### **Begrünungskonzept**

Leitziel für das Begrünungskonzept ist die Entwicklung einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung sowie einer möglichst intensiven Durchgrünung des Gebietes. Alle öffentliche Grünflächen sind miteinander verbunden, so daß ein geschlossenes System entsteht. Die öffentlichen Grünflächen dienen teilweise auch zur Aufnahme der notwendigen Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. Ableitung.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Art und Umfang von Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind in den textl. Festsetzungen geregelt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten. Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

### **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) werden überwiegend außerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht / landespflegerischer Planungsbeitrag).

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen Trier zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde.

Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.0 bzw. Entwässerungskonzept.

### 3.5 Erschließung

#### **A) Äußere Erschließung**

Die Erschließung der Fläche ist unproblematisch. Grundsätzlich bieten sich Möglichkeiten einer Erschließung über die Pfarrer-Alten-Straße, Mehringer Weg sowie dem Talweg an. Eine Verkehrsproblematik ist somit nicht zu erwarten, da das Baugebiet insgesamt an drei Innerörtliche Straßen angebunden wird und hierdurch eine Entzerrung des Verkehrs erfolgen wird.

Ein Wirtschaftsweg, oberhalb des Friedhofs, soll auch künftig als fußläufige Verbindung mit dem Ortskern erhalten bleiben.

#### **B) Innere Erschließung**

Der Übergang zum Talweg wird mit einer Gesamtausbaubreite von 6,50 m entsprechend dem derzeitigen Bestand ausgebildet.

Das übrige Straßennetz wird mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgewiesen.

Der Stichstraßen enden in einer Wendeanlage gemäß EAE.

Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

#### **Vorhandene Wegebeziehungen**

Vorhandene Wegebeziehungen werden in die künftige städtebauliche Struktur übernommen. Sie dienen auch weiterhin als Verbindung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Verbindung zur freien Landschaft für Spaziergänger.

### 3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Hierbei werden teilweise verschiedene Festsetzungen für die einzelnen Funktionsbereiche getroffen.

#### **Nutzungsverteilung Gebäudevolumen**

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 (Trauf- und Firsthöhe) sowie Dachaufbauten sowie zulässiger Materialien.

Bezüglich der Gebäuestellung wird ausschließlich eine Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die Formulierung Hauptfirstrichtung läßt bereits bei 49,9% der Firstlänge eine abweichende Richtung zu. Zudem wurde die Hauptfirstrichtung nur in den besonders hängigen Bereichen vorgegeben. Für die Installation von Solarenergieanlagen bleibt somit genügend Gestaltungsmöglichkeit.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## 4.0 UMWELTBERICHT

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 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten Umweltbericht / landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

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

## **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen Trier zugrunde, welches im Auftrag der VG-Werke erstellt wurde. Hieraus ein Zitat:

#### **Zitat Anfang**

##### **Schmutzwasserentsorgung**

Innerhalb der neuen Erschließungsstraßen wird die Schmutzwasserhauptleitung verlegt. An diese Leitung werden die Schmutzwasserhausanschlüsse der Bebauung angeschlossen. Das Längsgefälle orientiert sich an der Straßenneigung, die entsprechend der Topographie mit Gefälle in Richtung Mehringer Weg, Pfarrer-Alten-Straße sowie Talweg angelegt werden. Die Entwässerung der Kellergeschosse der Wohnbebauung im freien Gefälle wird bei der gewählten Tiefenlage bei der vorgesehenen bergseitigen Bebauung fast überall möglich sein. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen ist dies nicht unbedingt sichergestellt. Hier werden - sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfällt - zur Kellerentwässerung Schmutzwasserhebeanlagen empfohlen.

##### **Oberflächenentwässerung**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe den Regenwasserleitungen zugeführt und über diese Leitungen, die parallel zur Schmutzwasserleitung verlegt werden, abgeleitet bis zu den beiden Grünflächen an der Baugebietsgrenze. Innerhalb dieser Flächen werden die Retentionsmulden angelegt, die zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich der Abflussverschärfung erforderlich werden. Die Bemessung erfolgt mit 50 l Volumen pro m<sup>2</sup> befestigte Fläche (Straße).

Die erforderliche Rückhaltung für das Oberflächenwasser der Wohngebäude erfolgt ebenfalls in der vorbeschriebenen zentralen Rückhalteeinrichtung bei einem spezifischem Volumenansatz von 50 l/m<sup>2</sup> (befestigte Fläche).

##### **Außengebietsentwässerung**

Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet südlich des Baugebietes soll im Bereich der Grünfläche am Rand des Baugebietes ein Muldengraben angelegt werden, der das Wasser aus dem Außengebiet ableitet bis zur Einleitung in den Kahlenbach.

Zitat Ende

Weitere Details sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgungsleitungen werden parallel zu den Schmutz- und Oberflächenwasserleitungen in den Erschließungsstraßen verlegt. Der Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz erfolgt in den Straßen Mehringer Weg, Pfarrer-Alten-Straße und Talweg, so dass ein Ringschluss entsteht.

## **5.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Vorhandene Freileitungen werden durch Erdkabel ersetzt. Nähere Einzelheiten werden mit der RWE Net AG abgestimmt.

## **5.4 Telekommunikationsleitungen**

Erfolgt als Ergänzung des vorh. Netzes. Leitungsführungen werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 7,3 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

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

Auszug aus dem Umweltbericht:

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird bisher offener Boden überbaut, so dass der Boden als Wasserspeicher und Rückhaltedmedium für das Niederschlagswasser verloren geht. Für den Verlust von Boden als Lebensraum und Standort von Pflanzen und Tieren sowie als Wasserspeicher ist eine Maßnahme erforderlich, die die Auswirkungen auf den Naturhaushalt an anderer Stelle kompensiert.

Für das Schutzgut Klima entstehen Auswirkungen durch Aufheizung von Oberflächen, die bisher durch die ausgleichende Wirkung der Vegetation nicht entstehen konnte. Die Auswirkungen durch Aufheizung von Oberflächen wirken sich jedoch nicht derart aus, dass erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima zu befürchten sind.

Durch grünordnerische Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs kann die Aufheizung reduziert und ausbalanciert werden.

Die grünordnerische Gestaltung wirkt sich darüber hinaus auch vorteilhaft auf die Einbindung der Neubausiedlung in die Landschaft aus. Die Überbauung von Boden mit Verlust von Vegetation wirkt sich als Verlust von Nahrungshabitat auf Vögel allgemeiner Art aus. Die Aus

wirkungen auf Pflanzen und Tiere sind nicht erheblich und bedürfen keines gesonderten Ausgleichs.

Für das engere Plangebiet wurden zahlreiche Varianten und Alternativen bzgl. Details zur Flächenausdehnung und Möglichkeiten zur inneren Erschließung diskutiert. Hierzu existiert eine eigenständige städtebauliche Untersuchungsreihe aus dem Vorfeld der Bebauungsplanung.

## Abwägung

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

- landespf. Bestandserfassung / Umweltbericht
- landespf. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorgaben

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft, und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts 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 landespflege-reische Forderungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

### Angrenzendes Weinbergsgelände

Hubschraubereinsatz zur Schädlingsbekämpfung

- Es ist festzustellen, dass der Hubschraubereinsatz zur Schädlingsbekämpfung in unmittelbar angrenzenden Weinbergsgelände aufgrund der Baugebietsausweisung nicht mehr möglich ist. Diese Situation ist seit dem Zeitpunkt der letzten FNP-Fortschreibung bekannt. Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes im FNP war auch der mögliche Konflikt der Hubschrauberspritzung berührt. Durch den Bebauungsplan werden somit keine neuen oder zusätzlichen Konflikte ausgelöst. Auch nach Realisierung des Baugebietes ist eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen möglich.

Die mit der angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung verbundenen Belästigung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung der Weinbergsfläche  
Befürchtungen bestehen hinsichtlich:

Rücksichtnahme auf gesetzliche Nachtruhe, Mittagsruhe Sonn- und Feiertagsruhen, Geräuschpegel, manuelles Spritzen wird bei entsprechendem Wind nicht mehr möglich, Ab

trifft von Spritzmittel, Vermehrter Vogelfraß, Bekämpfung der Staren im Bereich der Erntezeit durch Knallgeräte während der Mittagsruhe wird nicht mehr möglich sein, Ernteverluste und Folgekosten.

- derartige Nachteile für die Landwirtschaft sind durch die Bebauung nicht erkennbar. Die Bewirtschaftung der Flächen ist weiterhin möglich. Eine Abtrift von Spritzmittel darf es bei Ordnungsgemäßer Anwendung nicht geben.  
Was den Einsatz von „Knallgeräten“ angeht, hat sich die Grenze der Betroffenen nur verschoben. Das Problem der Belästigung besteht bereits jetzt aufgrund der räumlichen Nähe zum vorh. Neubaugebiet. Der Einsatz ist jedoch im Rahmen der bisherigen gesetzlichen Vorgaben auch weiterhin möglich.

### **Mögliche Belastung des Grundwassers in Teilen des Planungsbereiches durch die Nutzung des Friedhofs**

- Ein Anfangsverdacht in Bezug auf Probleme im Zusammenhang mit der Grundwassersituation des Friedhofs ist nicht erkennbar. Die Einleitung weitergehender Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Im Zuge der Ausbauplanung soll diese Thema jedoch nochmals behandelt werden.  
Die SGD (Wasserwirtschaft) hat mit Schr. v. 13.07.06 eine Stellungnahme abgegeben. Zu dem Sachverhalt „Friedhof“ wurden hierbei keine Ausführungen gemacht.

### **Verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Baugebietes**

Befürchtet wird eine einseitige Belastung von Talweg und Schulstraße

- Die Verkehrsführung wurde mehrfach im Ortsgemeinderat unter Würdigung von Alternativen beraten. Die jetzige Lösung mit Anbindung des Baugebietes an drei innerörtliche Straßen stellt den geringstmöglichen Eingriff dar.  
Aus vergleichbaren Planungsfällen ist die Wechselwirkung von Wohneinheiten (Einwohner) und den hieraus resultierenden Verkehrsmengen sowie die sich ergebenden Mehrbelastungen hinreichend untersucht.  
Im vorliegenden Fall ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 550 Fahrten pro Tag auszugehen der sich auf drei Straßen verteilt. Für die Schulstraße bzw. Talweg wird in etwa die Hälfte dieser Verkehrsmenge entfallen.



## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	73.240	100,0
• öffentliche Verkehrsfläche	7.323	10,0
• Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (Fuß- u. Wirtschaftswege)	1.378	1,9
• Versorgungsfläche Gas	92	0,1
• Öffentliche Grünfläche	6.428	8,8
• Private Grünfläche	1.253	1,7
• Fläche für die Regenrückhaltung	6.230	8,6
Netto-Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	50.467	68,9

Bekond, den .....2007

Ortsbürgermeister