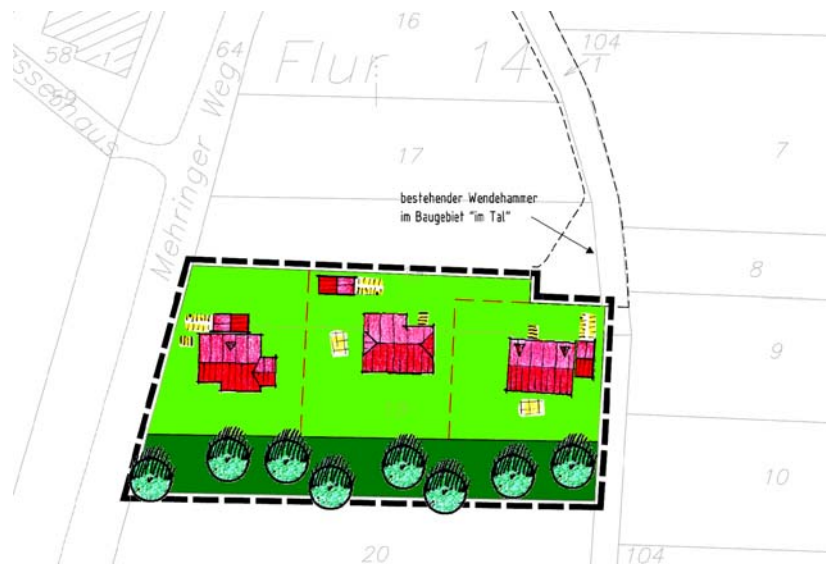


# Bebauungsplan "Im Tal, 1. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Bekond  
Kreis Trier-Saarburg



## Begründung



Entwurf

Mai 2009

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Bekond war, übereinstimmt.

Bekond,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Paul Reh  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Mai 2009

\_\_\_\_\_  
(Stempel) (Unterschrift)

## GLIEDERUNG

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Grundsätze	6
3.2	Grundsätze der Erschließung	6
3.3	Landespflegerische Grundsätze	7
<b>4.</b>	<b>Grundsätze der Planung</b>	<b>8</b>
4.1	Allgemeines	8
4.2	Planungsanlass	8
4.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	8
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.3	Bauweise	10
4.3.4	Stellung der baulichen Anlagen	10
4.3.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
4.3.7	Anzahl der Wohnungen	11
4.3.8	Mindestgröße Grundstücke	11
4.3.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	12
4.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	13
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
5.1	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt	14
5.2	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur	14

<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
6.1	Bodenordnung	15
6.2	Ver- und Entsorgung	15
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	15
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	15
6.2.3	Wasserversorgung	15
6.2.4	Stromversorgung	16
6.2.5	Gasversorgung	16
6.3	Vollzugsprozess	16
6.4	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	16
6.5	Flächenbilanz	16
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>17</b>

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bekond erschließt derzeit im südlichen Gemeindegebiet das Baugebiet "Im Tal" und möchte nun, um den südwestlichen Teil der Gemeinde zum benachbarten Baugebiet abzurunden, eine weitere Flurstücksfläche hinzufügen, um weitere drei Bauplätze zu ergänzen. Damit wird eine sinnvolle städtebauliche Abrundung zum Baugebiet "Am alten Wasserhaus" erreicht. Gleichzeitig können aufgrund der bereits vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Erschließungsanlagen kostengünstig drei weitere Bauplätze erschlossen werden. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die gesamten Erschließungskosten aus.

Bei der geplanten Ergänzung handelt es sich um ein einziges Grundstück und um eine Teilfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Tal" als Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen somit für die ergänzende Bebauung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich umfasst somit folgende Grundstücke:

Gemeinde Bekond, Flur 14, Flurstücksnummern 19 und 216.

Des Weiteren soll innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Tal" am nordöstlichen Rand eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung mit der Flurstücksnummer 143/1 als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Fläche ist für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers nach Vorlage der Erschließungsplanung als Fläche für die Ver- und Entsorgung nicht geeignet und soll deshalb dem angrenzenden Wohngebiet zugeschlagen werden. Damit wird die Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt und entlastet die Gemeinde von Pflegekosten.

Die eigentliche Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von 0,273 ha. Damit werden insgesamt 2 080 m<sup>2</sup> neues Bauland ausgewiesen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Tal" dargestellte Kompensationsfläche, die nun im Südwesten als Wohnbaufläche genutzt werden soll, hat eine Größe von ca. 647 m<sup>2</sup>. Diese Kompensationsfläche soll nun nach Süden an den neuen Rand des Baugebietes verschoben werden.

Die Fläche mit der Flurstücksnummer 143/1, die statt Ver- und Entsorgungsfläche zukünftig als Wohngebietsfläche dargestellt werden soll, hat eine Größenordnung von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Tal" war die zu ändernde Fläche als Kompensationsfläche festgesetzt. Hier war die Anpflanzung von fünf Streuobstbäumen II. Ordnung und die Anlage einer Wiesenfläche vorgesehen. Diese Maßnahme wird nun mit ergänzenden Maßnahmen weiter im Süden erbracht, sodass die Eingrünung des gesamten Plangebietes nach Süden weiterhin gewährleistet ist.

Die Fläche ist sowohl über eine derzeit in Bau befindliche Erschließungsstraße am Ende eines Wendehammers als auch über den westlich angrenzenden "Mehringer Weg" erschlossen.

## 2. Grundlagen

### Landesplanung/Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm LEP IV aus dem Jahre 2008 ist für den Bereich von Bekond kein Ziel definiert, das durch diese Ausweisung betroffen wäre. Die Ausweisung dieser Fläche ist hinsichtlich der Größe so gering, dass keine raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind.

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich, Ortsplan Bekond

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist im Teilplan der Gemeinde Bekond der südliche Bereich als geplantes Wohngebiet mit Kennzeichnung B-W1 sowie eine Mischgebietsfläche mit der Kennzeichnung B-M1 dargestellt. Aufgrund der Maßstäblichkeit kann die genaue Abgrenzung hierfür nicht festgestellt werden. Aufgrund der Größe des geplanten Baugebietes und der nicht parzellenscharfen Abgrenzung des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass sich das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich entwickelt.

### FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind innerhalb der Plangebietsfläche bzw. in der unmittelbaren Umgebung von Bekond nicht vorhanden, sodass durch die Ausweisung des Baugebietes keine Betroffenheit oder Konflikt entsteht.

### **3. Grundsätze der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Grundsätze**

Durch die geplante Maßnahme wird der bestehende Bebauungsplan im Südwesten um drei Bauplätze ergänzt. Insgesamt schiebt sich dort die bestehende Grenze um 30 m nach Süden. Es können insgesamt drei Bauplätze entstehen, die eine optimale Ausrichtung nach Süden hin zulassen und somit die Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen. Das Gelände weist eine Neigung von Südwest nach Nordost auf, so dass sich auch mit einer Orientierung nach Süden eine optimale Bebauung der drei Bauplätze ergibt. Die Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhe und der Bauart an der angrenzenden Bebauung, um sich optimal in das Gesamtbild der Gemeinde Bekond einzufügen. Durch den geplanten breiten Grünstreifen im Süden, der als Kompensationsfläche genutzt werden soll, wird dieser Siedlungsbereich optimal eingegrünt. Es erfolgt eine Abrundung mit der Bebauung an der Straße "Am alten Wasserhaus", wo ebenfalls bereits eine Grünfläche den dortigen Siedlungsbereich eingrünzt. Somit wird der Übergang zur Landschaft optimiert.

#### **3.2 Grundsätze der Erschließung**

Die östliche und mittlere Baustelle wird über den derzeit in Bau befindlichen Wendehammer im Baugebiet "Im Tal" erschlossen. Die westlichste Baustelle wird direkt über den Mehringer Weg erschlossen. Somit ist die Erschließung gesichert. Lediglich die Regenwasserleitungen und die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgungsleitungen des westlichsten Grundstückes werden über den mittleren Bauplatz erfolgen, um sie direkt im Bereich der im Bau befindlichen Wendeanlage an die bestehenden Leitungen anzubinden. Dadurch wird es erforderlich, hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des westlichsten Bauplatzes festzusetzen.

Der mittlere Bauplatz wird über einen kurzen Privatweg erschlossen. Der östlichste Bauplatz ist direkt an die Wendeanlage angebunden. Somit brauchen keine zusätzlichen verkehrlichen Anlagen geschaffen zu werden, um hier zusätzlich drei weitere Bauplätze zum Baugebiet zu erschließen.

### 3.3 Landespflegerische Grundsätze

Bei dem Grundstück Nr. 19 handelt es sich um eine weinbaulich genutzte Fläche, die nun im Zuge einer möglichen Bebauung entfernt wird und einer Bebauung bzw. privaten Grünfläche zugeführt wird. Dadurch erfährt die Fläche insgesamt eine Aufwertung hinsichtlich der vorher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die geplante Kompensationsfläche im Süden bedeutet eine erhebliche Aufwertung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und sollen den Eingriff in Natur und Landschaft weitestgehend kompensieren. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Tal" dargestellte Kompensationsfläche, die nun durch diese Änderung bzw. Erweiterung einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ist bislang noch nicht umgesetzt, sodass hier kein erhöhter Kompensationsaufwand entsteht. Diese Kompensationsfläche wird jedoch nach Süden verlagert und die Kompensationsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes dort erbracht. Aus diesem Grund sind in der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Baugebietes "Im Tal" noch zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung erforderlich. Hier sind insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> an zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es ist die Anlage einer extensiven Wiesenfläche und Anpflanzen von weiteren Nussbäumen für diese zusätzliche Versiegelung notwendig.

Damit kann auch ein geringer Kompensationsaufwand für die im Nordosten befindliche Änderung der Fläche für Ver- und Entsorgung zu einer Wohnbaufläche kompensiert werden. Auf der Fläche wird die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zusätzlich als private Grünfläche genutzt, sodass hier nur unwesentlicher Kompensationsbedarf besteht.

Die gesamten Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend bewertet und bilanziert und können im Umweltbericht bzw. im Fachbeitrag Naturschutz detailliert nachgelesen werden.

## **4. Grundsätze der Planung**

### **4.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan verfolgt die nach § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschutzrechtlichen Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### **4.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Abrundung des südwestlichen Ortsbereiches zu der bereits realisierten Bebauung "Am alten Wasserhaus"
- Minimierung der Erschließungskosten aufgrund der günstigen Erschließung weiterer drei Bauplätze
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen.

### **4.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Zu I.1.1:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich **WA** (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Damit passt sich diese Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Tal" an den angrenzenden Bebauungsplan an und ermöglicht Nutzungen, die in diesem Bereich der Gemeinde Bekond der Wohnnutzung zuträglich sind. Alle nicht zugelassenen Nutzungen würden den Planungsabsichten der Gemeinde widersprechen und die Eigenart des Gebietes verfälschen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die nicht zugelassen werden, befinden sich innerhalb der Ortslage in ausreichender Menge und sind innerhalb des Baugebietes nicht erforderlich.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Zu I.1.2:

Die Grundflächenzahl wird im Baugebiet auf 0,35 festgesetzt. Damit wird mit dem Grund und Boden schonend umgegangen. Andererseits wird aber auch eine hinsichtlich der landschaftsbildprägenden lockeren Bebauung nach außen hin erreicht. Die Nebenanlagen sind dabei gemäß § 19 BauNVO mit einzurechnen. Damit ordnet sich diese neue Bebauung der Bebauung im benachbarten Baugebiet ein und der Übergang in die freie Landschaft wird verbessert. Es soll eine lockere Bebauung entstehen. Bei der kleinsten im Bebauungsplan dargestellten Baustelle mit ca. 610 m<sup>2</sup> würde somit ca. 213 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche entstehen, die ausreichend großzügig bemessen ist, um auch entsprechende Nebenanlagen zu ermöglichen.

### **4.3.3 Bauweise**

#### Zu I.2:

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Damit wird im Randbereich des Baugebietes eine lockere Bebauung erreicht, um den Übergang zur Landschaft zu verbessern. Die Wohngebäude können optimal nach Süden ausgerichtet werden, um auch die Sonne für die Gewinnung von Energie nutzen zu können. Die Baugrenzen wurden im Bebauungsplan so gewählt, um eine möglichst flexible Bebauung zu erreichen, aber auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

### **4.3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um die Nutzung von Sonnenenergie nicht zu beeinträchtigen.

### **4.3.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll aufgrund der relativ kleinen Grundstücksflächen eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Insbesondere sollen dadurch auch Anlagen unterstützt werden, die zu einer weiteren Reduzierung des Energieverbrauches bzw. zur Erzeugung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen ermöglicht.

#### **4.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### Zu I.6:

Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Anlagen aus dem Neubaugebiet und ist entsprechend gesichert.

#### **4.3.7 Anzahl der Wohnungen**

##### Zu I.7:

Für die Wohngebäude wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit möchte die Gemeinde einer höheren Verdichtung entgegen wirken. Insbesondere sollen damit auch die erforderlichen Flächen für Stellplätze minimiert werden. Durch die Reduzierung einer Verdichtung innerhalb des Plangebietes wird der Übergang in die Landschaft minimiert und der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Damit wird auch eine zusätzliche Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete durch Ziel- und Quellverkehr entsprechend minimiert.

#### **4.3.8 Mindestgröße Grundstücke**

##### Zu I.8:

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei freistehenden Einfamilienhäusern von 400 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern auf mindestens 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch soll ebenfalls einer zu hohen Verdichtung des Plangebietes entgegen gewirkt werden.

#### **4.3.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

##### Zu I.9:

Zur Sicherung der Erschließung des westlichsten Bauplatzes ist es erforderlich, auf dem mittleren Bauplatz entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten, um die Erschließung zu sichern. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Schweich und des Eigentümers der westlichsten Grundstücksfläche eingetragen. Diese Flächen dürfen nicht mit Nebenanlagen oder Garagen überbaut werden, um die Zugänglichkeit zu den Leitungen auch nach Fertigstellung der Bebauung zu gewährleisten.

#### **4.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### Zu II.:

Alle Festsetzungen zu Dachformen, Materialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen sowie zu den Dachaufbauten und zu den verwendenden Materialien dienen dazu, das Wohngebiet in die bestehende Bebauung und in das Ortsbild möglichst gut gestalterisch zu integrieren. Die Gemeinde möchte erreichen, dass möglichst viele ortstypische Materialien verwendet werden, um ein einheitliches Bild zu erreichen und um der lokal typischen Gestaltung zu entsprechen.

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll erreichen, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den Untergrund versickern kann, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken wird.

Die Festsetzungen zu Stützmauern, Erdanschüttungen und Abgrabungen ermöglichen eine flexible Bebauung in diesem Bereich, wobei es ermöglicht wird, die Gebäude in das Gelände entsprechend einzufügen. Auch damit wird der Übergang zur Landschaft verbessert und entspricht der Bebauung im angrenzenden Wohngebiet.

Die Festsetzungen zu Antennen- und Werbeanlagen, Einfriedungen und Müllbehälter dienen ebenfalls einer einheitlichen Gestaltqualität, die sich an der ortstypischen Bauweise orientiert.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen entsprechen den Festsetzungen des benachbarten Wohngebietes und sollen somit dazu beitragen, ein einheitliches Gestaltungsbild auch in Bezug auf die Einfriedung zur Straße zu erreichen. Dabei sind Einfriedungen, insbesondere in den rückwärtigen und seitlichen Bereichen, so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger, z. B. Igel, durchlässig sind.

Die Festsetzungen zu privaten Stellplätzen sollen erreichen, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Flächen untergebracht wird und um die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr weitestgehend zu entlasten.

#### **4.3.11 Landespflegerische Festsetzungen**

##### Zu III.:

Die Festsetzung zur landespflegerischen Maßnahme dienen dazu, den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herzustellen. Dabei wird ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen erfolgen. Dabei wurde auch auf die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Kompensationsfläche, die nun als Wohnbaufläche genutzt werden soll, entsprechend berücksichtigt. Trotzdem ist es erforderlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen. Details hierzu sind dem Umweltbericht bzw. Fachbeitrag Naturschutz entsprechend zu entnehmen.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt. Durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

### **5.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Sozialstruktur**

Im Baugebiet wurde eine Bebauung angestrebt, die eine gleichartige Sozialstruktur die der angrenzenden Baugebiete besitzen soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gemeinde sind nicht zu befürchten. Die gesamten Grundstücksflächen werden durch einen privaten Erschließungsträger umgesetzt. Die Gemeinde wird die entsprechende Vermarktung vornehmen und kann somit den Verkauf entsprechend steuern. Es sollen sich jedoch aufgrund der geplanten Struktur der Gemeinde Bekond überwiegend junge Familien im Baugebiet niederlassen, was zu einer positiven Entwicklung in der Gemeinde führen wird. Insbesondere ist dies für die langfristige Sicherung der bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Grundschule etc.) von Bedeutung. Damit soll auch das intakte Gemeindeleben mit Vereinen nachhaltig unterstützt werden.

## **6. Planverwirklichung**

### **6.1 Bodenordnung**

Die Gemeinde Bekond beabsichtigt, das Plangebiet durch einen Erschließungsträger realisieren zu lassen. Dieser wird, wie bereits im benachbarten Baugebiet, die komplette Erschließung vornehmen. Die anfallenden Kosten werden insgesamt auf allen Baustellen entsprechend verteilt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Das Regenwasser soll primär auf privaten Flächen gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes in den privaten Grünflächen in Mulden zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Überschüssiges Oberflächenwasser kann über einen Regenwasserkanal in die bestehenden Leitungen eingeleitet werden und wird in zentralen Versickerungsmulden im Südosten des Baugebietes "Im Tal" zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser wird zudem in Zisternen gesammelt, um es für die Brauchwasserversorgung (Gartenentwässerung, Toilettenspülung etc.) nutzen zu können.

#### **6.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasser werden in die bestehenden Schmutzwasserkanäle im angrenzenden Neubaugebiet zugeleitet. Diese sind ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser ableiten zu können. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen entsprechend entsorgen.

#### **6.2.3 Wasserversorgung**

Die Erschließung mit der Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über das benachbarte Neubaugebiet. Es kann jedoch aufgrund der Höhenlage in einem Abstand zum Hochwasserbehälter dazu führen, je nach Höhe der Gebäude, dass in den oberen Geschossen der Wasserdruck nicht ausreichend vorliegt. Hierbei ist eine private Druckerhöhungsanlage bei der Bebauung entsprechend einzuplanen.

#### 6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist gesichert.

#### 6.2.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist gesichert.

#### 6.3 Vollzugsprozess

Die Realisierung des Baugebietes wird in einem Stück mit dem benachbarten Neubaugebiet erfolgen.

#### 6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Die Vermarktung erfolgt überwiegend durch die Gemeinde Bekond selbst. Die gesamten Planungs- und Erschließungskosten werden entsprechend auf die Grundstückspreise umgelegt, sodass letztlich für die Gemeinde Bekond keine weiteren Kosten anfallen werden.

#### 6.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Plangebiet Gesamtbruttobauland	0,2734	100
Allgemeine Nettobauflächen	0,197	72
Öffentliche Grünflächen	0,076	28

Die im Bebauungsplan zu ändernde Fläche im Nordosten von Ver- und Entsorgungsfläche zu Wohngebietsfläche hat eine Größe von ca. 85 m<sup>2</sup>.

## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Bekond möchte im Südwesten des Neubaugebietes "Im Tal", welches derzeit (Herbst 2008 bis Sommer 2009) realisiert wird, das Baugebiet um eine weitere Parzelle nach Südwesten hin erweitern, um somit eine Abrundung zu dem bestehenden Neubaugebiet "Am alten Wasserhaus" vorzunehmen und den dort bereits realisierten Grüngürtel nach Osten zum neuen Baugebiet "Im Tal" entsprechend sinnvoll zu ergänzen. Somit entstehen dort bis zu drei zusätzliche Bauplätze, die aufgrund des Zuschnittes und der Lage durch bereits bestehende bzw. durch das Neubaugebiet derzeit realisierte Erschließungsanlagen komplett erschlossen werden, sodass keine zusätzlichen Verkehrsflächen errichtet werden müssen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann als minimal bewertet werden und kann durch die entsprechend im Bebauungsplan festgelegten Kompensationsmaßnahmen im und am Rand des Baugebietes kompensiert werden. Städtebaulich fügt sich somit diese Erweiterung bzw. Ergänzung gut in die Bebauung der Ortslage Bekond ein und kann somit geringfügig die Erschließungskosten minimieren.

**Aufgestellt:**

**igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Mai 2009

.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp