

Bebauungsplan "Im Tal, 2. Änderung"

Gemeinde Bekond
Kreis Trier-Saarburg



Begründung



Entwurf

September 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 September 2009

(Stempel) (Unterschrift)

GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	2
2.	Grundlagen	3
3.	Städtebauliches Konzept und Inhalt der 1. Änderung	4
4.	Erschließung	5
5.	Umweltbelange	5
6.	Zusammenfassung	6

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bekond hat für den südlichen Gemeindebereich einen Bebauungsplan "Im Tal" aufgestellt, der am 13.02.2007 als Satzung beschlossen wurde. Inzwischen wurde das Plangebiet erschlossen und es entstehen derzeit die ersten Gebäude. Im Rahmen der Umlegung wurden jedoch abweichend von den Darstellungen des Bebauungsplanes die Grundstücke/Baustellen neu eingeteilt, um die Grundstücksgrößen zu optimieren. Dabei wurde die südlichste Baustelle (Flurstücksnummer 206/2) an der Pfarrer-Alten-Straße sowie die Baustelle (Flurstücksnummer 184) geteilt, sodass die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf den neu gebildeten Grundstücken nur noch ca. 5,00 m bis 7,00 m in die Baustellen hineinreichen. Damit ist eine sinnvolle Bebauung dieser Baustellen nicht mehr möglich.

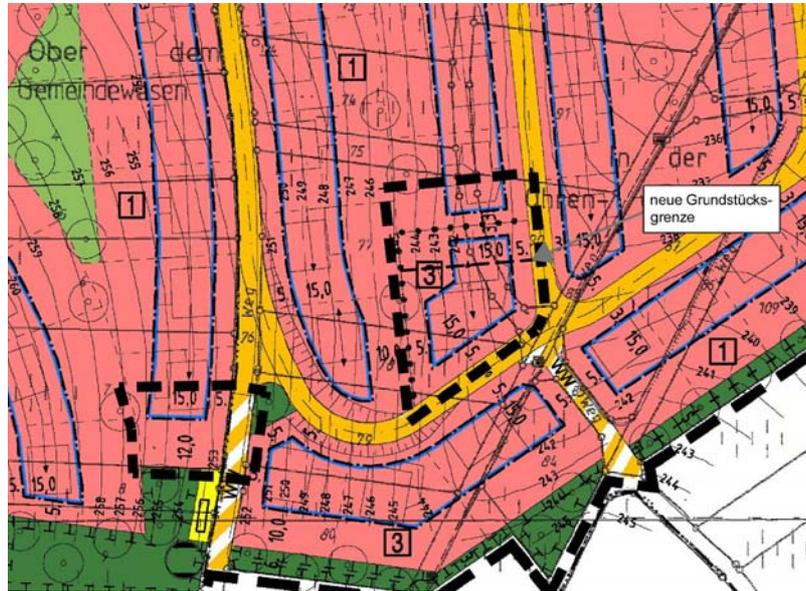


Abbildung 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan (mit den ursprünglichen Grundstückseinteilungen)



Abbildung 2 2. Änderung des Bebauungsplanes (mit aktuellem Kataster nach der Umlegung)

2. Grundlagen

Hinsichtlich des Flächennutzungsplanes und der sonstigen überörtlichen Planungen ergeben sich hierdurch keine Änderungen. Die Ziele der Raumplanung sind hier-

durch nicht betroffen. Landespflegerisch ergeben sich hierdurch ebenfalls keine weiteren Beeinträchtigungen. Es wird lediglich eine neue überbaubare Fläche von ca. 140 m² bei der Baustelle 206/2 und ca. 50 m² bei der Baustelle 184 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassen, die Nettobaupfläche ändert sich jedoch nicht. Das Eckgrundstück (jetzt Flurstücksnummer 182) liegt im Bereich 3 (Nutzungsschablone 3) des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Tal" werden nicht geändert. Es erfolgt lediglich eine Erweiterung der Baugrenze sowie der Erschließungsstraße, die bereits als Erschließungsstraße ausgebaut ist. Dafür war eine GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 und maximal sechs Wohnungen zulässig. Hierfür bestehen aktuell keine städtebaulichen Gründe mehr, sodass der Bereich in den Bereich 1 einbezogen wird.

3. Städtebauliches Konzept und Inhalt der 1. Änderung

Im Bebauungsplan wird an der Pfarrer-Alten-Straße für das Flurstück 206/2 die Baugrenze (überbaubare Fläche) nach Süden hin erweitert. Diese wird bis auf 2,00 m zu der im Süden liegenden öffentlichen Grünfläche verlängert, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen. Für die Baustelle 184 wird die Baugrenze nach Süden verlängert und mit der südlichen Baugrenze verbunden. Der Bereich 3 wird zu Bereich 1, sodass auch für die Baustelle 182 die Festsetzungen des Bereiches 1 gelten (GRZ = 0,3, GFZ = 0,6, maximal zwei Wohnungen). Gemäß den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen sind für die betroffenen Baustellen lediglich eine 5,00 m bis 7,00 m Breite überbaubare Fläche festgesetzt, sodass eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist. Dieser Missstand entstand durch die Neufestlegung der Grundstückseinteilung, die erforderlich war, um eine Optimierung der Grundstücksgößen zu kleineren Grundstücken zu ermöglichen. An den im Bebauungsplan festgesetzten Nettobaupflächen ändert sich nichts.

Städtebaulich ist diese Änderung der Baustelle 206/2 des Bebauungsplanes als unkritisch zu sehen, da die im Bebauungsplan festgelegte bauliche Linie im Süden nicht übersprungen wird und weiterhin zu den benachbarten Flächen zurückliegt. Die Änderung der Baustelle 184 und 182 ist städtebaulich ebenfalls unbedeutend.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Tal" behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Um die Baustelle 206/2 auch erschließen zu können, wird die Festsetzung der Verkehrsfläche der Pfarrer-Alten-Straße nach Süden bis zum Grundstücksende erweitert und die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche entsprechend reduziert.

4. Erschließung

Da im Umlegungsverfahren die betroffenen Baustellen bereits entstanden sind, wurden auch die Erschließungsleitungen bereits bei der Umsetzung des Baugebietes realisiert. Die Baustellen verfügen über alle erforderlichen Hausanschlüsse und sind über die Pfarrer-Alten-Straße bzw. Matthias-Kinn-Straße komplett erschlossen.

5. Umweltbelange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal" werden lediglich die überbaubaren Flächen vergrößert. Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), die Basis für die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist, wird durch die Erweiterung des Baufensters in der Baustelle 206/2 nicht verändert. Es wird jedoch vorgeschlagen, eine weitere Baumpflanzung in der südlichen Grünfläche zur Kompensation dieses zusätzlichen überbaubaren Bereiches zu kompensieren. Es soll somit in der südlichen Grünfläche ein weiterer Weinbergspfirsichbaum (mindestens 3 x v., Stammumfang 14 cm bis 16 cm) gepflanzt werden.

Bei dem Grundstück 184 wird ebenfalls die überbaubare Fläche um ca. 50 m² erweitert, doch wird für die Baustelle 182 durch Auslagerung in den Bereich 1 der Nutzungsschablone die GRZ und GFZ von 0,4 auf 0,3 bzw. 0,8 auf 0,6 reduziert, sodass hierdurch keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Weitere Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter sind nicht zu befürchten. Die Versiegelung und zusätzlicher Anfall von Oberflächenwasser kann durch die Versickerung vor Ort kompensiert werden. Für das Landschaftsbild bedeutet die Erweiterung der Baugrenzen keine weiteren Beeinträchtigungen.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bekond möchte im Baugebiet "Im Tal" an der Pfarrer-Alten-Straße für die Baustellen mit der Flurstücksnummer 206/2 und in der Matthias-Kinn-Straße mit der Flurstücksnummer 184 das Baufenster erweitern, um eine Bebauung dieser Grundstücke zu ermöglichen. Die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde so angelegt, dass größere Grundstücke sinnvoll bebaut werden konnten. Nachdem nun im Umlegungsverfahren die einzelnen Grundstücke verkleinert wurden, erfolgte eine Teilung der großen Grundstücke. Dadurch sind die betroffenen Baustellen gemäß Bebauungsplanfestsetzung nicht mehr sinnvoll zu bebauen. Die Gemeinde möchte deshalb die Baufenster nach Süden erweitern. Gleichzeitig wird die Erschließungsstraße Pfarrer-Alten-Straße nach Süden hin bis zum Ende dieses Grundstückes erweitert und die landwirtschaftliche Fläche entsprechend reduziert. Durch die Erweiterung der Baufenster nach Süden wird jedoch keine zusätzliche Nettobaufläche entstehen. Die Baustelle mit der Flurstücksnummer 182, die sich derzeit im Bereich 3 befindet, wird zukünftig, wie das angrenzende Wohngebiet des Bereiches 1 festgesetzt, wodurch sich hierfür die GRZ und GFZ reduziert.

Durch diese Maßnahme entsteht kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Erweiterung des Baufensters der Baustelle 206/2 wird jedoch vorgeschlagen, einen zusätzlichen Streuobstbaum in der südlichen öffentlichen Grünfläche anzupflanzen, um die neue Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die Flächen sind komplett erschlossen. Es wurden auch bereits alle Hausanschlüsse erstellt.

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit ist kein Umweltbericht erforderlich. Es wird auch gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet, da diese keine neuen Erkenntnisse bringen würden. Zusätzlich werden nur die Behörden angeschrieben und am Verfahren beteiligt, die durch diese Änderung betroffen sind.

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im September 2009

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