



Bebauungsplan "Erweiterung im Tal"

in der Ortsgemeinde Bekond
Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Juni 2017





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Bekond war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Bekond
Mehringer Weg 9
54340 Bekond

Bekond, den 12.06.2017


Herr Paul Reh
- Ortsbürgermeister -



Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2017


(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Grundlagen	6
2.1	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich	6
2.2	FFH-Gebiet, NATURA 2000-Gebiet	6
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Planungsanlass	7
3.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	7
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Bauweise	8
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	9
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen	9
3.3.7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.3.8	Mindestgröße der Grundstücke	10
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	10
4.	Grundsätze der Planung	11
4.1	Städtebauliche Grundsätze	11
4.2	Grundsätze der Erschließung	11
4.3	Landespflegerische Grundsätze	11
4.4	Umweltbelange	12
4.4.1	Schutzgut Mensch	12
4.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
4.4.3	Schutzgut Boden	13
4.4.4	Schutzgut Wasser	13
4.4.5	Schutzgut Luft und Klima	13
4.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4.4.7	Zusammenfassung der Umweltbelange	13
4.5	Flächenbilanz	14
5.	Zusammenfassung	15



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bekond hat in den vergangenen Jahren das Baugebiet "Im Tal" erschlossen. Alle verfügbaren Bauplätze sind bereits verkauft und im Wesentlichen bebaut oder die entsprechenden Bauanträge gestellt. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Bauplätzen soll deshalb eine Grünfläche im Innenbereich ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Dieser Bereich befindet sich zwischen dem neuen Baugebiet "Im Tal" und der alten Ortslage südwestlich vom Friedhof. Die Fläche wird teilweise als Nutzgarten/private Grünfläche und teilweise als Weinbergflächen genutzt und ist somit überwiegend intensiv bewirtschaftet.

Die Fläche soll über die Brunnenstraße und den Matthias-Kinn-Weg erschlossen werden, wobei größtenteils nur ein Wohnweg umgesetzt werden soll, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Anbindung des Friedhofes wird damit ebenfalls überplant und neu geordnet.

Der Planbereich weist teilweise eine bewegte Topografie auf und fällt vom höchsten Punkt bei 244 m ü. NN im südwestlichen Bereich auf 230,5 m ü. NN nordöstlich im Bereich des Friedhofes.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 5 250 m² und umfasst folgende Flurstücke in der Flur 12 der Gemarkung Bekond:

Flurstücksnummer 70 (teilweise), 68/2, 67/4 (teilweise), 98, 99, 97 (teilweise), 131 (Weg, teilweise), 132, 124, 144/1 (teilweise Brunnenstraße).

Die genaue Lage kann im Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 entnommen werden.



2. Planerische Grundlagen

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen unbebauten Innenbereich, der sowohl im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) als auch im Regionalen Raumordnungsplan Trier (1985 bzw. der Neuplanung von 2016) sich innerhalb der Ortslage als bebauter Bereich darstellt. Die Gemeinde möchte die Fläche bebauen, um einem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen begegnen zu können und das bestehende Neubaugebiet "Im Tal" sinnvoll an die bestehende Bebauung heranzuführen. Damit folgt die Gemeinde dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und möchte somit mit diesem unbebauten Innenbereich die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen.

2.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist das Plangebiet als bestehendes Wohngebiet dargestellt. Teilweise wird der Bereich des Friedhofes mit einbezogen. Damit entwickelt sich der Bauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

2.2 FFH-Gebiet, NATURA 2000-Gebiet

Innerhalb der Ortslage und im weiteren Umfeld von Bekond befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, auf die sich die geplante Bebauung des Innenbereiches negativ auswirken könnte.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung, Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlass

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

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Bekond im Innenbereich
- Schließen und städtebauliche Ordnung einer unbeplanten Baulücke im Innenbereich.

3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Ebenfalls werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zugelassen. Die nicht zugelassenen Nutzungen werden innerhalb des Plangebietes schon aufgrund der topografischen Verhältnisse kaum realistisch umsetzbar sein. Zudem würden sie den städtebaulich gewünschten Nutzungen etwas widersprechen. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind in ausreichendem Maß innerhalb der Gemeinde bzw. in erreichbarer Entfernung in anderen Nachbargemeinden erreichbar, sodass die Versorgung des Plangebietes mit diesen Nutzungen gewährleistet ist. Damit möchte die Gemeinde überwiegend die Wohnnutzung zulassen. Aufgrund der Lage am alten Ortskern werden jedoch noch weitere, mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen zugelassen, die keine besonderen Anforderungen an die Topografie haben.

Da auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen auch entsprechenden Ziel- und Quellverkehr indizieren und diese aufgrund der geplanten Verkehrsanlagen zu Konflikten führen wird, werden diese ebenfalls ausgeschlossen.



3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Im Plangebiet werden eine Grundflächenzahl mit 0,3 und eine Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde an das angrenzende Neubaugebiet "Im Tal" anknüpfen, in dem ebenfalls eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt sind. Damit wird gewährleistet, dass sich die Wohndichte an die bereits realisierte Wohndichte im Neubaugebiet einfügt.

Zudem sind die Grundstücke aufgrund der topografischen Lage nicht dazu geeignet, eine höhere Dichte zu realisieren. Damit wird auch eine gute Durchgrünung ermöglicht und der Eingriff in Natur und Landschaft wird minimiert.

Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt. Die Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen wurde so gewählt, dass die Baustellen städtebaulich sinnvoll genutzt werden können, die Gebäude aber nicht wesentlich über die angrenzende Bebauung herausragen. Das ist im Bebauungsplan anhand von Beispielschnitten dargestellt.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen dient die Erschließungsstraße bzw. der Weg. Die Bezugshöhen gelten auch für Garagen und Carports, die sich ebenfalls an diesen Bezugshöhen orientieren sollen, um eine sinnvolle städtebauliche Stellung der Gebäude und Nebengebäude zu erreichen.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden als Haustypen lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Auch damit fügt sich dieser Bebauungsplan an die angrenzende Bebauung an, die sich sowohl im Neubaugebiet als auch im Bereich der alten Ortslage so darstellt.

Diese Festsetzung korrespondiert auch mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Eine höhere Verdichtung ist in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollt.

3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) wurden so gewählt, dass eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Bautiefe wird auf maximal 22,0 m beschränkt, um für die angrenzende, bestehende Bebauung an der Pfarrer-Alten-Straße entsprechende Abstandspuffer zu erreichen. Durch diesen großen Abstand wird eine Bedrängung zu den bestehenden Gebäuden minimiert. Trotzdem lässt diese Bautiefe eine sinnvolle Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke zu. Zu den Erschließungsstraßen wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt, sodass auch zu der Bebauung in den Neubaugebieten ein ausreichend großer Abstand gewährleistet werden kann.



3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist dies jedoch teilweise schwierig, sodass die Stellung der Hauptgebäude nicht festgesetzt wird. Somit kann jeder Bauherr für sich entscheiden, ob er einen erhöhten Erschließungsaufwand tragen möchte, um damit die Sonnenenergie optimal nutzen zu können.

Die Gemeinde unterstützt jedoch die Nutzung von regenerativen Energien, was zur Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger führt und somit auch zur CO₂-Reduzierung beiträgt. Das ist ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zu I.5:

Oberirdische, unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit kann bei der Errichtung der Nebenanlagen flexibel auf die topografischen Verhältnisse eingegangen werden. Es eröffnet entsprechenden Spielraum für die Bauherren bei der Nutzung der Grundstücke. Damit wird aber auch erreicht, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen ist, um die angrenzenden Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr freihalten zu können.

3.3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die dazu dienen, das Plangebiet zu erschließen. In der Verlängerung des Matthias-Kinn-Weges wird lediglich ein Wohnweg mit einer Breite von maximal 4,00 m angelegt. Dieser reicht aus, um die vier angrenzenden Grundstücke zu erschließen. Sie reicht allerdings auch aus, um im Notfall einen Zugang für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen. Die Brunnenstraße wird entsprechend verlängert und biegt nach Nordosten Richtung Friedhof ab. Sie wird als neue Zuwegung für den Friedhof ausgebaut. Die alte Zuwegung wird dem nordöstlichsten Grundstück entsprechend zugeschlagen, um dort eine sinnvolle Baustelle zu erhalten. Die Straßenbreite ist so festgelegt, dass sie ein Wenden für Müllfahrzeuge ermöglicht, sodass auch die Entsorgung des Mülls sichergestellt werden kann.



3.3.8 Mindestgröße der Grundstücke

Zu I.7:

Für die Wohngebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung vermeiden und eine Teilung von Grundstücken unterbinden. Damit wird an die bestehende Bebauung im Umfeld angeknüpft. Eine höhere Verdichtung ist nicht gewünscht.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, eine ortstypische Bauweise im Plangebiet zu ermöglichen und zu gewährleisten. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der bereits bestehenden umgebenden Bebauung, damit sich das Baugebiet optimal in den gesamten Innenbereich der Gemeinde Bekond einfügen kann.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Aufgrund des Bebauungsplanes im Innenbereich sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Es werden jedoch auf den privaten Grundstücken ein Baum je Grundstücksfläche sowie eine Anpflanzung von Sträuchern auf 5 % der Grundstücksflächen als Hinweise aufgenommen, um eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen. Dadurch wird auch eine entsprechende Aufwertung erreicht und dient als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.



4. Grundsätze der Planung

4.1 Städtebauliche Grundsätze

Durch den Bebauungsplan wird die innerörtliche Baulücke einer Bebauung zugeführt, um weiteren dringend benötigten Wohnraum in Bekond entwickeln zu können. Entsprechend des derzeitigen Konzeptes sind sechs Baustellen möglich, die mit geringem Erschließungsaufwand erschlossen werden können. Dabei wird auch die Anbindung des Friedhofes zukünftig neu geregelt und durch neue Verkehrsflächen angebunden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine gute Einbindung in die bestehende Bebauung. Seitens der Gemeinde ist es hier städtebaulich nicht gewollt, hier eine Änderung bei Art und Maß der baulichen Nutzung bei dieser Innenbereichsfläche vorzunehmen. Derzeit ist geplant, den bestehenden Weg zu einem Wohnweg auszubauen und damit die Erschließung des südlichen Bereiches zu ermöglichen. Von der Brunnenstraße wird eine Zufahrt für die restlichen Baustellen ermöglicht, wobei auch damit der Friedhof mit seinen Parkplätzen zukünftig angebunden wird. Dies ist erforderlich, da die derzeitige Zuwegung durch die Schaffung einer zusätzlichen Baustelle entfallen wird. Die Erschließung ist aber hierdurch entsprechend gesichert. In der Mitte des Baugebietes wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ermöglicht eine Durchlüftung des Plangebietes. Andererseits entspricht sie dem Wunsch des privaten Grundstückseigentümers, der hier keine Bebauung seines Grundstückes vorsieht und deshalb wird diesem Wunsch entsprochen und eine private Grünfläche festgesetzt. Dadurch können auch die Streuobstbäume erhalten werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht mehr möglich.

4.2 Grundsätze der Erschließung

Wie bereits erläutert, wird das Plangebiet über die Verlängerung der Brunnenstraße und des Matthias-Kinn-Weges über den bestehenden Weg zukünftig erschlossen. Die Straßen werden entsprechend ausgebaut. Teilweise wird die Straßenbreite auf 4,00 m eingeschränkt, was jedoch ausreicht, um die wenigen Grundstücke zu erschließen. Es reicht aber auch aus, dass Rettungsfahrzeuge durch das Baugebiet fahren können. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, dass am Ende der Brunnenstraße auch das Wenden eines Müllfahrzeuges gewährleistet ist. Die Mülltonnen sind entsprechend bis zu diesem Punkt zu bringen, damit Müllfahrzeuge diese dort abholen können. Dadurch soll auch ein Durchgangsverkehr vermieden werden, um die Ruhe dieses Baugebietes zu gewährleisten.

4.3 Landespflegerische Grundsätze

Die Lage im Innenbereich erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinde möchte jedoch mit der Festsetzung von Maßnahmen auf privaten Grünflächen eine Verschlechterung des Ortsklimas verhindern und eine Durchgrünung des Plangebietes erreichen, um den Eingriff durch Versiegelung teilweise zu kompensieren, aber auch um durch diese Eingrünungsmaßnahmen die Integration in die angrenzende Bebauung zu erleichtern.



4.4 Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter werden nur geringfügig beeinträchtigt.

4.4.1 Schutzgut Mensch

Bei der Fläche handelt es sich um einen baulich nicht genutzten begrünten Innenbereich, der teilweise durch Nutzgärten, teilweise durch landwirtschaftliche Flächen/Weinberge genutzt wird. Diese Flächen haben jedoch für die wohnortnahe Erholung nur eine geringe Bedeutung. Die Nutzungen sind auch nach der Realisierung des Grundstückes durch die angrenzenden bestehenden Bebauungen weiterhin möglich. Die Gemeinde kann jedoch mindestens sechs neue Grundstücke damit erschließen und somit kann auf eine Erschließung im Außenbereich verzichtet werden, um dem dringend benötigtem Wohnraumbedarf nachkommen zu können. Durch den Lückenschluss der Mathias-Kind-Straße und der Brunnenstraße ist es aber auch möglich, hier eine Entlastung im Kanalnetz zu erreichen, was bislang bei größeren Regenereignissen zu Konflikten in der Mathias-Kind-Straße geführt hat. Damit wird der Schutz der bestehenden Bebauung verbessert. Eine Verkehrszunahme durch die angedachten sechs Bauplätze wird sich nur unwesentlich auf die angrenzende Bebauung durch zusätzlichen Verkehr auswirken. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist somit nicht zu rechnen.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Flächen handelt es sich teilweise um private Grünflächen und Nutzgärten. Es befindet sich auch eine kleine Streuobstwiese im Plangebiet mit ca. acht Obstbäumen. Ein größerer Bereich ist auch derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzt und was gerade im Innenbereich durch den Einsatz von Spritzmitteln zu Konflikten führt. Durch die Umwandlung in ein Baugebiet wird eine Verbesserung dieses Zustandes erreicht. Die Streuobstwiese soll durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erhalten werden und sie kann weiterhin ihre naturräumliche Funktion ausüben. Damit kann der Eingriff minimiert werden. Durch die Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Baugebietes wird auch eine bessere Durchgrünung erreicht und für Tiere und Pflanzen eine Aufwertung vorgenommen. Der Randbereich soll als Grüngürtel zu den angrenzenden bestehenden privaten Grünflächen angelegt werden.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind durch diese Planung nicht betroffen. Durch diese Nachverdichtung im Innenbereich kann auf eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verzichtet werden.



4.4.3 Schutzgut Boden

Der größte Eingriff entsteht durch die Neuversiegelung von bestehenden Grünflächen. Da die Flächen derzeit größtenteils unversiegelt sind, wird durch das Baugebiet eine zusätzliche Versiegelung erreicht. Die Verkehrsflächen befinden sich überwiegend auf bereits bestehenden Wegen, die eine hohe Verdichtung aufweisen, sodass hier eine Minimierung des Eingriffes erreicht werden kann. Die Weinbergparzelle, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, was sich somit auch negativ auf den Boden auswirkt, wird durch die Umwandlung in private Grünflächen eine Aufwertung erfahren, was den Eingriff durch die Versiegelung auch etwas minimiert. Durch die Festsetzung privater Begrünungsmaßnahmen wird die natürliche Funktion des Bodens mit seinen Austauschprozessen gefördert und die Bodennutzung aufgewertet.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Im Zuge der Neuversiegelung wird auch der oberirdische Wasserabfluss etwas verschlechtert und die Grundwasserneubildungsrate etwas minimiert. Das Oberflächenwasser soll auf den privaten Flächen gesammelt und über entsprechende Leitungen zur Brunnenstraße abgeleitet werden. Im Zuge der Realisierung des Neubaugebietes "Im Tal" wurden bereits ausreichend Rückhaltungsmöglichkeiten geschaffen, um das Oberflächenwasser dort über die belebte Bodenzone zu versickern. Damit kann ein entsprechender Ausgleich zum Thema Wasser erreicht werden. Oberflächengewässer sind durch diese Planung derzeit nicht betroffen. Die Einleitgenehmigung ist aber zu ergänzen.

4.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Bauvorhaben hat aufgrund der Größe nur geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima, wie Luftqualität. Die festgelegten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden jedoch eine gewisse Aufwertung des Kleinklimas erreichen, da die derzeit genutzten Nutzgärten und Wiesenflächen nur wenige Gehölze aufweisen. Der Streuobstbereich wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert und seine Funktion bleibt damit erhalten.

4.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

4.4.7 Zusammenfassung der Umweltbelange

Insgesamt ist durch dieses Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der natur- und umweltschutzfachlichen Schutzgebiete zu rechnen. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Um die Eingriffe dennoch weitestgehend zu minimieren, wurden der Erhalt der Streuobstwiese im Nordwesten und die privaten Eingrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt.



4.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Fläche	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	5 250	100
Nettobaufläche	4 240	80,5
Private Grünfläche	384	7,3
Öffentliche Grünfläche	11	0,2
Verkehrsfläche	615	11,7



5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bekond beabsichtigt im Innenbereich der Ortslage zwischen dem Neubaugebiet "Im Tal" und der bestehenden Bebauung an der Pfarrer-Alten-Straße und dem Friedhof sechs zusätzliche Baustellen zu ermöglichen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Damit folgt die Gemeinde der Zielsetzung der Landesregierung und der Regionalplanung, die Innenentwicklung der Außenbereiche vorzuziehen. Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Ebenfalls wird entsprechend auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Umweltbelange sind in der Begründung dargestellt.

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über teilweise bereits vorhandene Wege. Die Erschließung des Friedhofes wird zugunsten einer Baustelle entsprechend umgestaltet. Durch diese Lückenschließung wird auch die Ableitung des Oberflächenwassers neu geregelt, um vorhandene Konflikte zu minimieren. Insgesamt ist die Erschließung somit sichergestellt.

Durch den Bebauungsplan "Erweiterung Im Tal" wird teilweise der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan "Im Tal" überlagert. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.08.1990 (4C3.90) können Bebauungspläne alte Bebauungspläne überlagern, ohne dass diese aufgehoben werden müssten. In der Kommentierung von Ulrich Kuschnerus "Der sachgerechte Bebauungsplan", 3. Auflage, Seite 54 Nr. 69 ist hierzu Folgendes aufgeführt:

"Wenn Bebauungspläne auch nicht stillschweigend aufgehoben werden können, sind sie nach dem Grundsatz "Lex posterior derogat legi priori" gleichwohl ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für den selben Geltungsbereich anderweitige, dem bisherigen Recht widersprechende Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass diesen Festsetzungen das entgegen stehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben."

Die Überlagerung betrifft zum einen den bestehenden Weg, der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Tal" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt war und zum anderen den Friedhofsbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Wegen festgesetzt war.

Der Gemeinderat hat am 12.06.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp