

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond  
Teilgebiet „Raiffeisenstraße / Tannenweg“**

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

Gemarkung Bekond  
Flur 7, 11 und 12

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

Tel.: 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

Febr. 2001  
geändert gem. Satzungsbeschuß vom 07.11.2001

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
<b>2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.2 Topographische Situation	5
3.3 Nutzungseinschränkung	5
3.4 Nutzungsverteilung / Siedlungsstruktur	5
Begrünungs- / Ökologiekonzept	6
Flächen für Versorgungsanlagen	6
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
Flächen für Wasserwirtschaft	7
3.5 Erschließung	8
3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2)</b>	<b>10</b>
<b>5.0 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	10
5.2 Wasserversorgung	12
5.3 Stromversorgung	12
<b>6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN</b>	<b>12</b>
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	12
Gesamtabwägung	13
<b>8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>16</b>
<b>9.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

**Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:**

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

### **1.1 Vorbemerkung**

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

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Erweiterung der bestehenden Ortslage in westlicher Richtung. Es sollen neue Bauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde geschaffen werden. Die neuen Bauflächen schließen die Baustruktur zwischen der „Raiffeisenstraße“ und dem „Tannenweg“ ab.

Der neue Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bekond I“ an. Im Bereich der Flur 7, Flurstück 372 überlagert der neue B-Plan den rechtskräftigen B-Plan (hier soll ein 3,00 m breiter Wirtschaftsweg, welcher momentan die vorh. Bebauung abschließt, auf 2,50 m Breite reduziert und als Fußweg ausgewiesen werden).

Mit Beschluß vom 05.09.2000 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bekond die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der VG Schweich befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Das Plangebiet ist in der Fortschreibung als M-Fläche ausgewiesen. Nach dem Stand der FNP-Bearbeitung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde Bekond hat laut regionalem Raumordnungsplan die Funktion „L“ (Landwirtschaft).

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist grundsätzlich auch der Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplanes i. S. von Erfordernissen der Raumordnung zu beachten. Danach soll der Ortsgemeinde die besondere Funktion „W“ zugewiesen werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen kann somit über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus erfolgen.

Die Gemeinde ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Bekond, Flur 7, 11 und 12.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 7

Flurstücksnummern: 372 (Weg).

Flur 11

Flurstücksnummern: 94, 95 tlw. (Weg).

Flur 12

Flurstücksnummern: 2 tlw. (Weg), 3 (Weg), 4, 5, 6, 7, 27, 28, 29, 15 tlw. (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlagen sind:

- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Entwässerungskonzept Ing. Büro John, Wittlich.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen Wiesenflächen, Wirtschaftswege sowie teilweise Rebflächen.

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 / Planungsvorgaben**

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Festsetzung von Flächen für „Mischgebiet“ (MI)
- Berücksichtigung der teilweise exponierten Lage des Gebietes.

### **3.2 Topographische Situation**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um einen gleichmäßig in eine Richtung fallenden Hang mit wechselnden Neigungen. Die Hangneigungen wechseln zwischen ca. 12% und 18%. Die Hauptgefällerrichtung läuft von Süd-Osten nach Nord-Westen. Die Höhenlage des Gebietes schwankt zwischen 218,00 m und 246,00 m. Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

### **3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und bauliche Anlagen**

#### **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 äußere Abschirmung durch Bepflanzung bzw. möglichst weitgehende innere Durchgrünung des Gebietes.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades.

#### **B) 110 kV-Freileitung**

Beachtung der Freihaltezonen der Freileitung von 2 mal 20 m und Beachtung des im Plangebiet liegenden Gittermastes der Leitung.

### **3.4 Nutzungsverteilung / Siedlungsstruktur**

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für alle bebaubaren Flächen im Geltungsbereich „Mischgebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzung eines Mischgebietes berücksichtigt die Vorgaben aus dem FNP und steht in Kontinuität der bisherigen Bebauungspläne der Ortsgemeinde. Bei Grundstücksgrößen von ca. 1.100 m<sup>2</sup> sind die als zulässig festgesetzten Nutzungsarten grundsätzlich möglich. Die Realisierung einer dem Mischgebiet entsprechenden Nutzungsstruktur ist somit grundsätzlich möglich.

Dabei ist die Gemeinde nach eingehender Beratung im Gemeinderat zu der Meinung gelangt, daß Nutzungen gem. BauNVO §6(2)4 u. 6 - 8 sowie die Ausnahmen gem. §6(3) nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen und daher auch nicht zugelassen werden sollen.

Die jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Diese gelten für die gesamten bebaubaren Flächen.

Die Siedlungsstruktur orientiert sich in erster Linie an der topographischen Situation des Geländes, wobei die vorhandene, hangbegleitende Bebauung entlang „Raiffeisenstr.“ und „Drosselweg“ bis zu der Freihaltezone der 110 kV-Freileitung verlängert wird.

Die Gebäude werden hangparallel entsprechend der topographischen Linien angeordnet. Die Gebäudestellung wird durch Festsetzung der Hauptfistrichtung festgelegt.

Aufgrund der Topographie werden sich im Untergeschoß der Gebäude Vollgeschosse ergeben. Es werden daher grundsätzlich zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß im UG anzuordnen ist. Siehe hierzu auch den im Plan montierten Geländesystemschnitt.

### **Begrünungs- / Ökologiekonzept**

Wesentliches Element ist die Bildung eines neuen, weiter nach Außen verlagerten Ortsrandes und die Integration der im Hang exponiert liegenden Bauflächen in das Landschaftsbild. Dies erfolgt in mehreren Schritten:

- Baum- und Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen im Norden und Westen.
- Gezielte Baumerhaltung im nördlichen Planbereich auf öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und privaten Flächen.
- Starke innere Durchgrünung mittels Pflanzgeboten auf privaten Flächen.

Die o.g. ausgedehnten Grünflächen setzen die im FNP dargestellte Ausgleichsfläche im Bereich unter der 110 kV Freileitung um. Allerdings wird der im FNP sehr pauschal dargestellte Flächenzuschnitt im Bebauungsplan auf die vorhandene Grundstückssituation, parzellenscharf angepaßt.

Im nördlichen Bereich werden die Grünflächen (Ersatzflächen K1 und K2) mit den Anlagen der Wasserwirtschaft (Versickerungs- bzw. Rückhalte mulden) kombiniert.

Detaillierte Aussagen hierzu sind der Entwässerungskonzeption zu entnehmen. Die Art und Ausbildung der Grünflächen sowie Art und Umfang der Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken sind in dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu ersehen bzw. in den textl. Festsetzungen geregelt.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Bei einer Regelbreite von 6,00 m ist hier ausreichend Raum. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Diese Anlagen werden als grundsätzlich genehmigungsfähig festgesetzt.

Im Gebiet befindet sich eine Freileitung für Hausanschlüsse entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der „Raiffeisenstr.“. Hier wird davon ausgegangen, daß diese (Länge ca. 70 m) im Zuge der Erschließung erdverkabelt wird.

Die 110 kV Freileitung mit der Freihaltezone stellt die Begrenzung der baulichen Entwicklung nach Westen dar. Sie wurde berücksichtigt, indem unter der Leitung nur Grünflächen mit auf die Leitung abgestimmter Wuchshöhe sowie eine Erschlie

ßungsstraße geplant sind. Der Abstand der o.g. Erschließungsstraße zu dem Sockel des in der Ausgleichsfläche K2 gelegenen Gittermastes wurde mit dem Leitungsbetreiber auf 3,00 m abgestimmt.

### **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 innerhalb des Plangebietes realisiert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag).

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Hierzu auszugsweise eine Kurzfassung des Entwässerungskonzeptes, Zitat Ing.-Büro John, Wittlich:

„Bedingt durch die starke Geländeneigung (20-13%) besteht bei einem zusätzlichen Wassereintrag in den Boden die Gefahr der Bildung von Gleitflächen. Gleitflächenbildung kann zu Hangrutschungen führen.

Die Bedingungen für eine oberflächennahe Versickerung sind ungünstig. Von dem Anlegen der zwischenzeitlich üblichen dezentralen Mulden wird hier abgeraten.

Empfohlen wird die Anlage einer Zisterne, aus welcher Oberflächenwasser zur Toiletenspülung, für die Waschmaschine und zur Gartenbewässerung entnommen werden kann. Es ist beabsichtigt in Teilbereichen einen Regenwasserkanal zu verlegen.

Das überschüssige Wasser der Grundstücke 1-10 kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Es sind zwei zentrale Rückhaltungen, auf den landespflegerischen Ausgleichsflächen, mit breitflächigem Überlauf vorgesehen, um den wasserwirtschaftlichen Ausgleich zu erreichen.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den vier talseitig geplanten Bauflächen 5-8 in den Regenwasserkanal ist ein Dienstbarkeitsstreifen von 3,00 m vorzusehen, damit eine Rohrleitung verlegt werden kann.

Die beiden talseitigen Grundstücke 12 und 13 in der Verlängerung der „Raiffeisenstr.“ müssen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in den öffentlichen Kanal pumpen. Wohingegen das anfallende Oberflächenwasser in talseitig gelegenen Mulden gesammelt und einen breitflächigen Überlauf in Richtung zentraler Rückhaltebecken erhält.“

Detaillierte Aussagen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

## **3.5 Erschließung**

### **A) Äußere Erschließung**

erfolgt über die ankommenden Gemeindestraßen „Raiffeisenstr.“ und „Drosselweg“ an das Gemeindestraßennetz der Gemeinde Bekond und darüber an die überregionalen Straßenverbindungen.

### **B) Innere Erschließung**

Die innere Erschließung der neuen Bauflächen orientiert sich im wesentlichen an vorhandenen Wirtschaftswegetrassen, welche momentan die Verlängerung der ankommenden Ortsstraßen bilden.

Diese Wirtschaftswege werden auf das erforderliche Maß verbreitert und im Bereich der 110 kV Freileitung durch eine neue Verbindungsspanne verbunden. Dadurch kann auf den Bau zweier kostenintensiver Wendeplatten verzichtet werden.

Eine von den Anliegern genutzte Verbindung der „Raiffeisenstr.“ und des „Drosselweg“ besteht momentan über den Wirtschaftsweg, Flurstück 372. Allerdings verläuft dieser Weg senkrecht zur Topographie mit entsprechend steiler Neigung (ca. 15%-18%). Durch die neue, diagonal zur Topographie angeordnete Verbindungsspanne kann die Neigung auf ca. 10% reduziert werden.

Der o.g. Weg auf Flurstück 372 wird in seiner Breite auf 2,5 m reduziert und als Fußweg ausgewiesen. Die gewonnene Fläche wird den neuen Bauflächen zugeordnet. Der in dem Weg liegende Verbindungskanal verbleibt in dem öffentlichen Fußwegbereich.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit 6,00 m vorgesehen. Es werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt. Der genaue Ausbau ist einer weiteren Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Orientierung der neuen Erschließungsstraßen an den vorhandenen Wirtschaftswegetrassen ermöglicht einen sinnvollen Anschluß der Straßen an das Wegenetz in der Gemarkung. Hierbei kann es jedoch zeitlich befristet zu Konflikten mit landwirtschaftlichem Verkehr, z.B. zum Zeitpunkt der Weinlese, kommen. Diese geringfügigen Belästigungen betreffen jedoch die gesamte Ortslage und sind typisch für eine vom Weinbau geprägte Gemeinde. Ein eigenständiges Wirtschaftswegenetz, unabhängig vom Straßensystem der Wohngebiete, ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zu realisieren.

## **3.6 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 Fassadenmaterialien.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1 A1.1	§ 1(4) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschluß
A2	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. §15(1) BauNVO	Zur Erzielung des angestrebten Gebietscharakters soll eine unkontrollierte Anzahl von Wohneinheiten vermieden werden. Es wurde daher die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt..
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.
A4	§ 9(1)2 BauGB	Die Gebäude werden hangparallel ausgerichtet. Dies dient der Begrenzung der optischen Höhe der Gebäude.
A5 A6	§ 16(2) u. 18(1) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Begrenzung des Gebäudevolumens.
A7	§ 14 (1) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Begrenzung des Versiegelungsgrades.
A8 A9	§ 18(1) BauNVO	Diese Festsetzung dient der eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und damit der Begrenzung des Gebäudevolumens.

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1 bis B5	§ 88 LBauO	Die Beschränkung der Dachneigung und Anordnung von Dachaufbauten und Umgang mit Geländemodellierung dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbildpflege / Sichtbeziehungen.

C + D	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag	
-------	---	--

E	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem Entwässerungskonzept	
---	--	--

## **4.0 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)

## **1.0 5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

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

Für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wurde im Auftrag der VG-Werke Schweich eine Projektplanung durch das Ing.-Büro John, Wittlich erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Entwässerungskonzept entnommen.

#### **Vorbemerkungen**

- Das geplante Teilgebiet liegt im Westen der Ortsgemeinde Bekond.
- Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über zwei Innerortsstraßen. Als Anbindungspunkte sind die Raiffeisenstraße und der Drosselweg vorgesehen. Es ist eine asphaltierte Ringstraße geplant.
- Durch diese Erschließungsstraße werden 13 Baugrundstücke erschlossen.
- Das Baugelände ist sehr hängig.
- Der Planungsraum befindet sich auf einem Höhenniveau von 247 m bis 225 m ü NN.
- Es liegt kein geologisches Gutachten vor.
- Durch das Vermessungsbüro Martin, Trier wurde eine Rastervermessung des Gebietes durchgeführt.
- Als natürliche Vorflut gilt der nördlich verlaufende namenlose Bach (Gewässer III. Ordnung).
- Die OG Bekond verfügt über eine ausgebaute Mischwasserkanalisation.

#### **Entwässerungsverfahren**

Für das v.g. Gebiet wurden drei mögliche Entwässerungsvarianten im Konzept ausgearbeitet und durch eine Kostenschätzung fixiert.

Diese Varianten wurden mit Vertretern der SGD-Nord, Trier (siehe AV, vom 5.6.01) und den VG-Werken Schweich besprochen.

Eine ursprüngliche Variante im Trennsystem wurde bedingt durch die hohen Mehrkosten gegenüber anderen Systemen verworfen.

Nach dem jetzt gewählten kostengünstigen System wird ein Schmutzwasserkanal gebaut, welcher nur das behandlungsbedürftige häusliche Abwasser aufnimmt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist zu bewirtschaften. Es ist mit einem möglichst

geringen Aufwand zu verwerten und zurückzuhalten. Eine Bewirtschaftung in Mulden scheidet bedingt durch die starke Geländeneigung und den ungünstigen Untergrund aus.

Auf Vorschlag der Genehmigungsbehörde sollen die Privatgrundstücke eine Zisterne (ca. 7500 l Inhalt) erhalten. Diese erhält einen Überlauf an die Teilsickerrohrleitung welche in das zentrale Muldensystem entwässert (siehe AV, vom 13.11.01).

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Fläche wird in ein zentrales Muldensystem abgeleitet.

Zur Sammlung des Oberflächenwassers aus der Verkehrsfläche, sind alle 200 bis 250 m<sup>2</sup> Straßenfläche Einläufe mit einem Anschluß an eine Teilsickerrohrleitung vorgesehen.

Der Auslauf der Teilsickerrohrleitung erfolgt an mehreren Stellen durch ein naturnahes Auslaufbauwerk in die angrenzenden landespflegerischen Ausgleichsflächen.

### **Schmutzwasser**

Der geplante Schmutzwasserkanal (DN 250) erhält eine durchschnittliche Tiefenlage von ca. 2,00 m. Das anfallende Abwasser wird über Hausanschlüsse gesammelt und an den vorhandenen MW-Kanal in der Raiffeisenstraße angeschlossen.

Die Leitungslänge im Hauptkanal beträgt ca. 180 m. Es sind 13 Hausanschlüsse (DN 150) geplant.

Durch den Einbau von Bögen in die Hauptleitung, können Herstellungskosten für sonst übliche Schachtbauwerke zur Richtungsänderung eingespart werden.

### **Rückhaltefläche**

Das überschüssige Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird verrohrt durch Teilsickerleitungen in eine zentrale Rückhaltefläche abgeleitet.

Diese unterteilt sich in einzelne Rückhaltebecken, welche durch breitflächige Überläufe miteinander verbunden sind. Bei einer durchschnittlichen Muldentiefe von 30 cm ist eine Rückhaltefläche von ca. 500 m<sup>2</sup> erforderlich.

Aus der tiefstgelegenen Mulde erfolgt ein Muldenüberlauf in den benachbarten Vorfluter. Die Einleitung erfolgt breitflächig.

## **5.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

## **5.3 Stromversorgung**

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

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen des Plangebietes befanden sich im Privatbesitz. Die Gemeinde ist derzeit dabei, die Flächen zu erwerben, um die Vermarktung und die Realisierung des Baugebietes steuern zu können.

Auf eine Baulandumlegung kann verzichtet werden. Die Parzellierung der Bauflächen erfolgt durch öffentlich bestellte Vermesser.

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

### **Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen durch die geplante Nutzungsänderung**

Landespflegerisches Ziel für den Bestand ist ein Erhalt der vorhandenen Obstwiese aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild, das Lokalklima und als Lebensraum für Tierarten. In Abweichung von diesem landespflegerischen Ziel wurde dennoch die Ausweisung von zwei Baugrundstücken in diesem Bereich beschlossen, um eine möglichst optimale Ausnutzung des Baugebietes zu erreichen. Dies ist erforderlich, da in Bekond nahezu keine unbebauten Grundstücke mehr erhältlich sind und die Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Bauflächen in diesem Bereich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Hochspannungsleitung nicht gegeben sind. Zwar werden von der Bebauung in besonderem Maße die ortsrandprägenden Altbäume betroffen, die Funktion der Obstwiese als Ortsrandeingrünung bleibt jedoch durch den Erhalt des restlichen Flächenanteils erhalten. Als Ausgleich für den Verlust einer Teilfläche mit alten Bäumen werden auf den Kompensationsflächen neue Streuobstwiesen angelegt bzw. junge Bäume von der Fläche K 1 hierher verpflanzt.

Mit der Versiegelung bisher offener Böden ist ein verstärkter oberflächiger Abfluß von Niederschlagswasser verbunden, der zu einer weiteren Verschärfung des Abflußverhaltens in den örtlichen Oberflächengewässern führt, wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen werden. Wasserwirtschaftliches Ziel ist eine naturnahe Bewirtschaftung des

anfallenden Niederschlagswassers mit einer Rückhaltung und Versickerung in offene naturnah gestalteten Erdmulden. Diese werden auf der Fläche K 1 angelegt.

Gravierende Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich im Bereich Bodenschutz, da auf dem 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. Da diese nicht zur Verfügung stehen, wird stattdessen in einem dem Bodenverlust durch Versiegelung entsprechenden Umfang der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auf den Flächen K 1 und K 2 aufgegeben, um den Stoffeintrag in den Boden zu reduzieren. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfes für die Kompensationsmaßnahmen zum Eingriff Bodenverlust wurde der Ausgangszustand der einbezogenen Flächen berücksichtigt. Die Flächen K 2 liegen auf ehemaligem Rebland, hier wird durch die Bepflanzung und dauerhafte Begrünung eine erhebliche Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht. Diese Flächen werden im Verhältnis 1 : 1 als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Die Fläche K 1 wird bedingt durch den dichten Obstbestand bereits weniger intensiv genutzt und kann mit den festgesetzten Maßnahmen in einem verhältnismäßig geringeren Umfang aufgewertet werden. Diese Fläche wird daher nur im Verhältnis 1 : 0,5 als Kompensationsmaßnahme für die Bodenversiegelung angerechnet.

### **Gesamtabwägung**

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

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

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 landespflegerische Forderungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

Der Gemeinderat Bekond hat den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2000 gefaßt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 08.12.2000 statt. Aus dem vg. Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Gründe, das bisher entwickelte städtebauliche Konzept grundlegend zu ändern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Raiffeisenstraße / Tannenweg“ hat mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2001 bis 09.05.2001 öffentlich ausgelegen.

Auf die Auslegung sowie die Möglichkeit, dass Anregungen zur Entwurfsplanung vorgebracht werden können, wurde durch Bekanntmachung vom 27.03.2001, abgedruckt im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Schweich am 30.03.2001 hingewiesen.

Folgende Behörden / Stellen / Privatpersonen haben planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

#### 1. Kreisverwaltung Trier-Saarburg

Die Anregungen bezogen sich auf:

- nicht auszuschließenden Konflikte durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr zwecks Bewirtung der anschließenden Flächen  
Hierbei kann es zeitlich befristet zu Konflikten mit landwirtschaftlichem Verkehr, z.B. zum Zeitpunkt der Weinlese, kommen. Diese geringfügigen Belästigungen betreffen jedoch die gesamte Ortslage und sind typisch für eine vom Weinbau geprägte Gemeinde. Ein eigenständiges Wirtschaftswegenetz, unabhängig vom Straßensystem der Wohngebiete, ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zu realisieren.
- Auswirkungen und gegenseitigen Belange aus umgebender Landwirtschaft, 110 kV-Leitung, Aussiedlerhof (Abstandsliste beachten) und Autobahn einerseits und dem Plangebiet andererseits  
Der Ortsgemeinderat vertrat in seiner Abwägung die Auffassung das, eine Gesamtabwägung zur Ausweisung der Bauflächen der OG Bekond im Rahmen der FNP-Fortschreibung erfolgte. Vorstehende Belange sind in diesem Verfahren abschließend behandelt worden.
- gestalterische Festsetzungen  
Die gestalterischen Festsetzungen wurden eingehend im OGR diskutiert. Die Festsetzungen berücksichtigen insgesamt die Vorgaben der unmittelbaren räumlichen Umgebung. Weiter einschränkende Festsetzungen lassen sich aufgrund der bereits bestehenden Gebäude nicht begründen.

#### 2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54290 Trier

Die Anregungen bezogen sich auf:

- Die Empfehlung anstelle eines Mischgebietes die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.  
Die Festsetzung eines Mischgebietes berücksichtigt die Vorgaben aus dem FNP und steht in Kontinuität der bisherigen Bebauungspläne der Ortsgemeinde. Bei Grundstücksgrößen von ca. 1.100 m<sup>2</sup> sind die als zulässig festgesetzten Nutzungsarten grundsätzlich möglich.  
Die Realisierung einer dem Mischgebiet entsprechenden Nutzungsstruktur ist somit grundsätzlich möglich.

3. RWE Net, Übertragungsnetz, 45128 Essen

Die Anregungen bezogen sich auf:

- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen oder wenn durch Unterhaltung gewährleistet ist, daß eine die Leitung gefährdende Höhe nicht erreicht wird. Der Bereich um den Mast ist in einem Radius von 15,0 m von Pflanzungen auszunehmen.

Die Anregung wurde in Ergänzung der Festsetzung C 2 umgesetzt.

4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, 54290 Trier

Die Anregungen bezogen sich auf:

- Gefährdungsabschätzung von Ablagerung

Es liegen keine Erkenntnis bzw. Verdachtsmomente hinsichtlich Altablagerungen vor. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

5. VG-Werke

Für das v.g. Gebiet wurden drei mögliche Entwässerungsvarianten im Konzept ausgearbeitet und durch eine Kostenschätzung fixiert.

Diese Varianten wurden mit Vertretern der SGD-Nord, Trier (siehe AV, vom 5.6.01) und den VG-Werken Schweich besprochen.

Eine ursprüngliche Variante im Trennsystem wurde bedingt durch die hohen Mehrkosten gegenüber anderen Systemen verworfen.

Nach dem jetzt gewählten kostengünstigen System wird ein Mischwasserkanal gebaut, welcher nur das behandlungsbedürftige häusliche Abwasser und die Überläufe des Oberflächenentwässerungssystems aufnimmt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist zu bewirtschaften. Es ist mit einem möglichst geringen Aufwand zu verwerten und zu versickern. Eine Bewirtschaftung in Mulden scheidet bedingt durch die starke Geländeneigung und den ungünstigen Untergrund aus.

Auf Vorschlag der Genehmigungsbehörde sollen die Privatgrundstücke eine Zisterne (ca. 7500 l Inhalt) anlegen mit einem Überlauf in einem privaten Versickerungsschacht. Der Überlauf des Versickerungsschachtes kann dann an den neuen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Schachtversickerung ist wasserrechtlich nicht gesondert anzuzeigen (lt. SGD-Nord, Trier).

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM
1. Öffentliche Verkehrsfläche innerhalb Neubauflächen	1.427 m <sup>2</sup> x 200,-	285.400
2. Fußwege / Wirtschaftswege	489 m <sup>2</sup> x 100,-	48.900
3. Beleuchtung	8 Stck x 3.300,-	26.400
4. Ausgleichsflächen außerhalb K1 / Baumpflanzung, mähen	pausch.	3.680
5. Ausgleichsflächen außerhalb K2 / Baumpflanzung, mähen	pausch.	11.850
6. Schmutzwasser + Niederschlagswasser		158.000,-
7. Wasserversorgung	170m x 250,-	42.500,-
8. Rückhaltefläche	900 m <sup>2</sup> x 20,-	18.000,-
<b>Summe</b>		<b><u>678.730</u></b>

zuzüglich:

- Verfahrenskosten, Grundstückskosten, Baunebenkosten sowie MWSt.

### Kostenangaben:

- Bepflanzung (4 - 5) Ing.-Büro Bielefeld & Gillich, Trier
- Schmutzwasser / Wasserversorgung / Regenwasser (6 - 8) Ing.-Büro John, Wittlich

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Bekond.



## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	20.124	100,0
• öffentliche Verkehrsflächen	1.427	7,1
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	489	2,4
• Private Grünflächen	4.977	24,7
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	4.802	23,9
Netto-Bauflächen MI	8.429	41,9

Bekond, den .....

.....