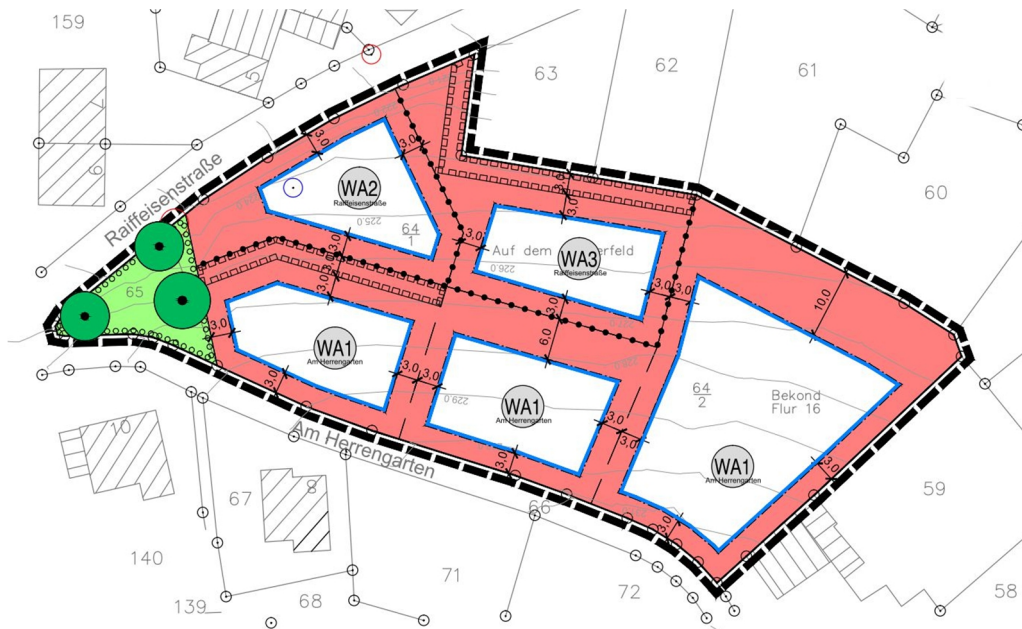




Bebauungsplan "Am Herrengarten" in der Gemeinde Bekond Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Februar 2014



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Bekond war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Bekond,

den _____

Paul Reh
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2014

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschluss:

Bestätigung Entwurf: 09.12.2013
Satzungsbeschluss: 24.02.2014



GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Planerische Grundlagen	5
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	6
3.1	Allgemeines	6
3.2	Planungsanlass	6
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	9
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	9
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
3.3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3.3.9	Landespflegerische Festsetzungen	10
4.	Grundsätze der Planung	11
4.1	Städtebauliche Grundsätze	11
4.2	Grundsätze der Erschließung	11
4.3	Landespflegerische Grundsätze	12
4.4	Umweltbelange	12
4.5	Flächenbilanz	14
5.	Zusammenfassung	15

Anhang

Anhang 1	Biotopkartierung	
Anhang 2	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	



Begründung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bekond möchte eine größere Baulücke im Innenbereich der Gemeinde schließen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Bereiches schaffen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan "Am Herrengarten" aufgestellt. Im näheren Umfeld dieses Bebauungsplanes befindet sich derzeit bereits eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. In diese städtebauliche Situation soll sich das neue Baugebiet entsprechend einfügen.

Die Lage des Plangebietes befindet sich zwischen der Raiffeisenstraße und der Straße Am Herrengarten und hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Es umfasst die Flurstücke der Gemeinde Bekond, Flur 16 mit den Flurstücksnummern 64/1, 64/2 und 65.

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

Die Fläche ist bislang als private Grünfläche genutzt und verfügt über eine entsprechende Ausstattung an Sträuchern und Bäumen sowie offenen Wiesenflächen.

Das Plangebiet weist teilweise eine bewegte Topografie auf und fällt vom südlichen Bereich an der Straße "Am Herrengarten" zur Raiffeisenstraße von ca. 231,5 müNN bis im tiefsten Punkt bei 221,0 müNN.

Das Plangebiet wird sowohl über die Raiffeisenstraße als auch über die Straße "Am Herrengarten" komplett erschlossen. Die erforderlichen Erschließungsleitungen sind vorhanden.



2. Planerische Grundlagen

Da es sich bei dem Grundstück um einen unbebauten Innenbereich handelt, ist es sowohl im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV als auch im Regionalen Raumordnungsplan Trier innerhalb der Ortslage als bebauter Bereich dargestellt. Die Gemeinde möchte die Fläche bebauen, um einem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen begegnen zu können. Die Gemeinde hat in der jüngsten Vergangenheit ein großes Baugebiet in der Gemeinde erschlossen. Hier sind jedoch bereits alle Grundstücke verkauft, sodass die Gemeinde über keine weiteren verfügbaren Baustellen im Gemeindegebiet verfügt. Deshalb möchte die Gemeinde dem Grundsatz folgen der "Innenentwicklung vor der Außenentwicklung" folgen und somit diesen unbebauten Innenbereich entwickeln.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich ist der Gesamtbereich als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Gemeinde möchte jedoch in diesem Bereich eine reine Wohnnutzung entwickeln, sodass hier im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 in einer der nächsten Fortschreibungen anzupassen.

FFH-Gebiete, NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb der Ortslage und im weiteren Umfeld von Bekond befindet sich kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet, auf das 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 Bodennutzung gewährleisten. 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



Begründung

3.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Im gesamten Plangebiet werden als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde, die überwiegende Wohnnutzung zulassen, die der umgebenden Struktur innerhalb der Ortslage von Bekond entsprechen. Schank- und Speisewirtschaften, die allgemein zulässig sind, möchte die Gemeinde in diesem Bereich nicht zulassen. Hierfür bestehen bereits ausreichend Einrichtungen innerhalb der Ortslage von Bekond, sodass diese für dieses Baugebiet nicht erforderlich sind. Hiermit möchte auch die Gemeinde aufgrund der engen Straßen eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Ziel- und Quellverkehr durch solche Einrichtungen vermeiden, um die Beeinträchtigungen der Anwohner zu minimieren.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zugelassen, um eventuell in diesem Bereich auch Fremdenzimmer und kleine Pensionen zulassen zu können, um das Fremdenverkehrsangebot in der Gemeinde zu stärken. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da diese der Eigenart dieses Gebietes widersprechen und sich auf das gesamte städtebauliche Konzept innerhalb der Ortslage nur störend auswirken würden. Diese Nutzungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden, sodass die Versorgung gesichert ist und somit eine Ausweisung in diesem Gebiet nicht erforderlich ist.



Begründung

Diese Einrichtungen würden zu einer Verkehrsmehrbelastung führen, was die Gemeinde Bekond aufgrund der Lage und des engen Straßenzuschnittes der Erschließungsstraßen vermeiden möchte.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Baugebiet auf 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt. Damit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen. Andererseits wird aber auch hinsichtlich der Umgebung die vorgeprägte lockere Bebauung erreicht. Nebenanlagen sind dabei gemäß § 19 BauNVO mit zu rechnen. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt, damit sich die Kubatur der Neubebauung an die des Ortes bzw. benachbarte angrenzende Bebauung einfügt. Es wird nur eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erhalten und somit die Integration in die umgebende Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Traufhöhen wird auf die bestehende topografische Situation eingegangen. Diese ist immer in Abhängigkeit von der Lage der Baustelle und der entsprechenden Bezugshöhe, die in der Mitte der Straße festgesetzt worden ist. Lediglich beim WA 3 ist aufgrund seiner Lage etwas ab von der Raiffeisenstraße ein entsprechender Bezugspunkt lagemäßig festgesetzt, um hier für die genauen Bezugshöhen ermitteln zu können.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch damit möchte die Gemeinde an die städtebauliche Struktur der angrenzenden bestehenden Bebauung anknüpfen und diese Entwicklung auch im Plangebiet fortsetzen. Somit wird vermieden, dass sich diese Neubebauung nicht als Fremdkörper auf die Ortslage auswirkt, was insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage von besonderem städtebaulichem Interesse ist.



3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt und sollen unter Berücksichtigung der Topografie eine möglichst flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Dabei wurde zu den Nachbargrundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten, um das Nachbarrecht entsprechend zu wahren.

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 es jedoch teilweise schwierig, sodass die Stellung der Hauptgebäude nicht festgesetzt wird.

3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen aber Garagen einen Mindestabstand zur angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten, um einen weiteren Stellplatz auf den Grundstücken zu erhalten. Mit dieser Festsetzung wird somit flexibel auf die topografischen Gegebenheiten eingegangen, um Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sinnvoll auf den Grundstücken positionieren und die Stellplätze und Garagen sinnvoll an den Straßen orientieren zu können.

Somit möchte die Gemeinde erreichen, dass der ruhende Verkehr möglichst auf den Grundstücken untergebracht werden kann, um auf den angrenzenden Erschließungsstraßen (Raiffeisenstraße, Straße Am Herrengarten) ein Zuparken zu vermeiden.



Begründung

3.3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zu I.6:

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Privater festgesetzt, um eventuell erforderliche Entwässerungsleitungen über private Grundstücke führen zu können und somit die Erschließung zu sichern.

3.3.8 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 einfügt.

3.3.9 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die Hinweise zu den landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Dadurch, dass die Gemeinde einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellt, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Gemeinde möchte jedoch ein gewisses Maß an Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken festsetzen, um einen Ausgleich für die Neuversiegelung zu erreichen. Die drei dominanten Bäume im Einmündungsbereich der Straße "Am Herrengarten" in die Raiffeisenstraße wurden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um diese langfristig zu sichern und zu erhalten, da diese ortsbildprägend sind und ein hohes Potenzial besitzen.

Die sonstigen Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken entsprechen einer normalen durchschnittlichen Begrünung privater Grünflächen und stellen somit keine unzumutbare Belastung für die zukünftigen Grundstückseigentümer dar und dienen der Durchgrünung des gesamten Gebietes, so wie es auch in den angrenzenden Bereichen in Bekond besteht.



Begründung

4. Grundsätze der Planung

4.1 Städtebauliche Grundsätze

Durch den Bebauungsplan wird eine innerörtliche Baulücke einer Bebauung zugeführt, um somit dringend benötigten Wohnraum im Innenbereich zu entwickeln. Nach dem derzeitigen Konzept sind ca. fünf Grundstücke möglich. Diese orientieren sich im Wesentlichen an den beiden das Plangebiet erschließenden Straßen, die Raiffeisenstraße und die Straße "Am Herrengarten". Durch beide Straßen ist auch die Erschließung gesichert.

Die im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen ermöglichen eine an die bestehende Struktur angepasste Bebauung, damit sich diese neue Bebauung gut in den Innenbereich der Gemeinde einfügt.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung wurde durch die Festsetzungen von maximaler Höhe, Traufhöhe und Fassadenhöhe minimiert. Eine Verschattung von Grundstücken wurde geprüft und wirkt sich lediglich in den Wintermonaten einschränkend auf die Gebäude aus, was jedoch im Innenbereich zumutbar ist.

4.2 Grundsätze der Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße "Am Herrengarten" und die Raiffeisenstraße tangiert und ist somit über beide Straßen erschlossen. Um auch die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers zu gewährleisten, wurden für einzelne Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um die Entwässerung angrenzender Grundstücke entsprechend zu gewährleisten. Dies ist notwendig, da wegen der topografischen Gegebenheiten eine Entwässerung über eine Freispiegelleitung wahrscheinlich nicht möglich ist.

In der Raiffeisenstraße befindet sich neben dem Schmutzwasserkanal auch ein Sickerkanal, über die die entsprechende Entsorgung auch des Oberflächenwassers erfolgen kann. Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation und Trinkwasser ist über beide Straßen ebenfalls gesichert.



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 Kleinklimas verhindern und eine Durchgrünung des Plangebietes erreichen, um den Eingriff durch Versiegelung teilweise zu kompensieren.

4.4 Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter werden nur geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Bei der Fläche handelt es sich um einen baulich nicht genutzten, begrünten Innenbereich. Für die wohnortnahe Erholung ist die Fläche nicht von wesentlicher Bedeutung.

Mit der Umwandlung von kleinräumigen Freiflächen in Wohnbauflächen wird der Nachfrage nach Neubauflächen nachgekommen. Die Maßnahme hat damit eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch. Die geplante Bebauung soll die bereits bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern fortsetzen. Die bestehende Infrastruktur kann somit effizienter genutzt werden.

Eine Verkehrszunahme durch die angedachten fünf Bauplätze wird sich nur unwesentlich auf die angrenzende Bebauung durch zusätzlichen Verkehr auswirken. Mit einer Erhöhung des Verkehrslärms ist somit nicht zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wurde im Juni 2013 eine Biototypenkartierung durchgeführt. Diese befindet sich im Anhang der Begründung. Es handelt sich hierbei um Wiesen, eine Weinbergbrache und Vorwaldflächen. Durch die in alle Richtungen angrenzenden Siedlungsflächen sind keine ökologisch hochwertigen und unbelasteten Flächen und auch keine relevanten Funktionen der Biotopvernetzung betroffen. Im westlichen Teil befinden sich drei Einzelbäume, die als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, um sie langfristig zu erhalten und um somit den Eingriff zu minimieren.



Begründung

Es wurden private Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die es ermöglichen, dass das gesamte Gebiet durchgrünt wird und sich neue Habitate für Flora und Fauna entwickeln.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind durch diese Planung nicht betroffen.

Durch diese Standortwahl i. S. einer Nachverdichtung wird auf die Ausweitung von Bauplätzen im bisherigen Außenbereich mit gegebenenfalls größeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt verzichtet.

Schutzgut Boden

Der größte Eingriff entsteht durch die Neuversiegelung. Die Fläche ist derzeit völlig unversiegelt und als brachliegende, ungenutzte Grünfläche definiert. Eine frühere gärtnerische Nutzung ist insbesondere im östlichen Teil erkennbar. Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad. Die Gemeinde möchte diesen Bereich, um den dringend benötigten Wohnraumbedarf erfüllen zu können, im Inneren baulich entwickeln, um die Flächen für Böden im Außenbereich zu schonen.

Durch die festgesetzten privaten Begrünungsmaßnahmen werden die natürlichen Funktionen des Bodens mit seinen natürlichen Austauschprozessen gefördert.

Schutzgut Wasser

Im Zuge der Neuversiegelung ist mit einer Erhöhung des oberirdischen Wasserabflusses und der Minimierung der Grundwasserbildungsrate zu rechnen. Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Flächen zu sammeln und über entsprechende Leitungen zur Raiffeisenstraße zu führen. Dort befindet sich ein Sickerkanal, in dem das überschüssige Oberflächenwasser dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Bauvorhaben hat aufgrund der Größe sehr geringe Auswirkungen auf das örtliche Klima bzw. die Luftqualität. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.



Begründung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind für diese Fläche nicht bekannt.

Insgesamt ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der natur- und umweltschutzfachlichen Schutzgüter zu rechnen. Aufgrund der Lage im Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Um die Eingriffe dennoch weitestgehend zu minimieren, wurde der Erhalt der Einzelbäume im Westen und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Art der Flächen	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	4 486	100,00
Nettobaufläche	4 258	94,92
öffentliche Grünfläche	228	5,08



5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bekond beabsichtigt im Innenbereich der Ortslage eine bislang nicht mehr genutzte und aufgelassene größere Grünfläche einer Bebauung zuzuführen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Damit verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung der Landesregierung und Regionalplanung, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sonstiger Träger öffentlicher Belange. Ebenfalls wird entsprechend auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Umweltbelange sind in der Begründung dargestellt.

Die Grundstückseigentümer sind bereit, ihre Grundstücke entsprechend zu veräußern oder für eine Bebauung selbst zu nutzen. Ein Grunderwerb durch die Gemeinde ist nicht erforderlich. Die Erschließung ist durch die angrenzenden beiden Straßen, in denen sich alle erforderlichen Infrastrukturanlagen befinden, gesichert.



Begründung

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Februar 2014

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

.....
Dipl.-Umweltwiss. D. Heintz



Begründung

Anhang 1 Biotopkartierung



Begründung

**Anhang 2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus
der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**