

## Ortsgemeinde Meckel



---

**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan**  
**Teilgebiet „Wert“**  
**in der Ortsgemeinde Meckel**

---

**Satzung**

**Stand: Mai 2011**

---

**Karst**  **GeoData**  
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Güterstraße 2-4 - 54634 Bitburg  
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90  
E-mail: [info@ralf-karst.de](mailto:info@ralf-karst.de) - Internet: [www.karst-geodata.de](http://www.karst-geodata.de)



## Teil 1 - Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Topographie	2
1.3	Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen	2
1.4	Übergeordnete Planungen	2
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	2
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	2
<b>2</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>5</b>
6.1	Verkehrskonzeption	5
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit	6
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage	6
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHE KONZEPTE / FREIFLÄCHENKONZEPT..</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>7</b>
9.1	Regenwasserbewirtschaftung	7
9.2	Schmutzwasserentsorgung	7
9.3	Wasserversorgung	8
9.4	Energieversorgung	8
9.5	Abfallentsorgung	8
9.6	Gasversorgung	8

## Teil 2 - Umweltbericht



## 1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Meckel gehört zur Verbandsgemeinde Bitburg-Land und liegt rund 8,5 km südlich der Stadt Bitburg.

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf das rund 6.190 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 55 der Flur 1 und einen Teil der geplanten Zuwegung (Flurstück Nr. 37, Flur 11, ca. 690 m<sup>2</sup>) auf der Gemarkung Meckel. Eigentümer der Fläche ist Herr Stephan Brosius. Das näher am Ort gelegene Flurstück Nr. 51 steht für das Vorhaben nicht zur Verfügung, da hier bereits der Schwiegersohn von Herrn Brosius den Bau eines Einfamilienhauses mit separater Garage plant.

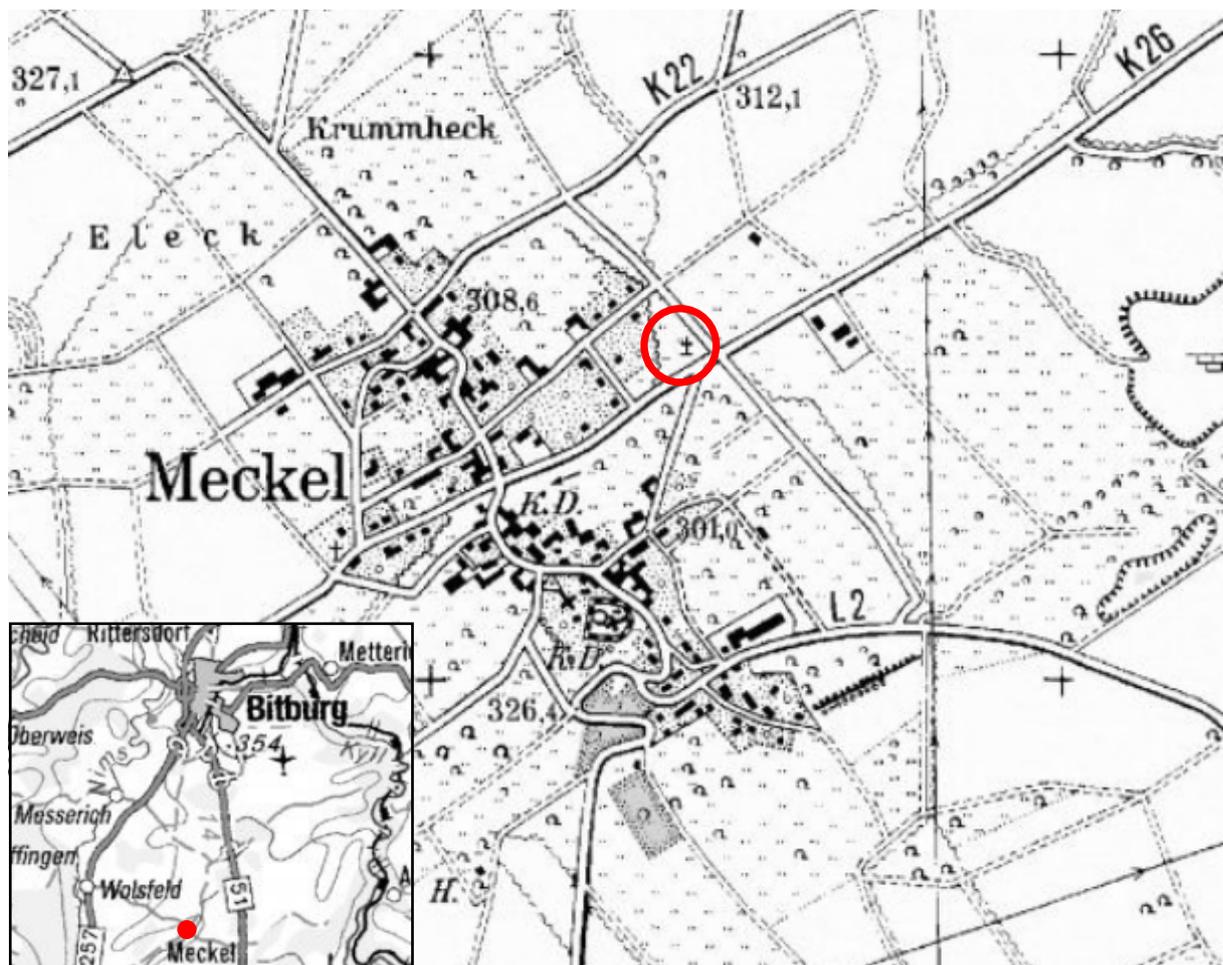


Abb. 1: Übersichtslageplan (maßstabslos).



Westlich wird das Planungsgebiet durch ein namenloses Gewässer III. Ordnung von dem bestehenden Mischgebiet und einer geplanten Parkanlage getrennt. Nördlich schließt landwirtschaftlich genutztes Dauergrünland an, östlich wird es durch einen asphaltierten Weg begrenzt. Dieser schließt südlich an die L 2 an, welche wiederum die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellt. Parallel zur L 2 läuft der Nüßbach, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung. Südlich davon liegt das Wohngebiet „Wieschen“.

Die genaue räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

## **1.2 Topographie**

Das Plangebiet ist SW-exponiert und fällt von ca. 300 m ü. NN auf 297 m ü. NN. Westlich und südlich des Plangebietes verlaufen zwei Gewässer III. Ordnung. Zu beiden Gewässern hin ist das Gelände geneigt.

## **1.3 Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen**

Derzeit wird die Fläche als Dauergrünland genutzt.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)**

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier von 1985/1995 weist der Ortsgemeinde Meckel lediglich die Funktion Landwirtschaft (L) zu.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im bisher geltenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet wie im RROP auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **2 ANLASS DER PLANUNG**

---

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

dem Anliegen der Gemeinde, eine angemessene Fläche für die Ansiedlung eines heimischen Gewerbebetriebes anzubieten und dem konkreten Bedarf eines Investors nach Gewerbefläche.

Die in der Ortsgemeinde Meckel zur Deckung des Eigenbedarfs bislang ausgewiesenen Mischflächen sind erschöpft. Alternative Entwicklungsräume mit der Funktion Mischgebiet wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht. Das Mischgebiet „Knaf“ wurde jedoch gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen. Die Übernahme des jetzigen Gewerbebetriebes kommt für den Investor nicht in Frage, da der Gebäudekomplex mit



schätzungsweise rund 1.800 m<sup>2</sup> für seine Zwecke zu groß ist und damit einhergehend enorme investive Kosten verursachen würde. Zudem sind Altlasten nicht auszuschließen.

### **3 PLANUNGSZIELE**

---

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Baugebietes als Mischgebiet, Baumöglichkeiten zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in Kombination mit einer Geschäftsführerwohnung für eine in Meckel konkret bestehende Nachfrage zu schaffen. Dabei sollen sowohl den Bedürfnissen des Investors als auch den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende zukunftsweisende Ortsentwicklung Rechnung getragen werden. Das neue Baugebiet soll sich gestalterisch und funktional in den vorhandenen Siedlungsbestand und insbesondere in den umgebenden Landschaftsraum eingliedern. Die Reduzierung der Baufläche auf den tatsächlich benötigten Raum soll sicherstellen, dass keine weiteren gewerblichen Betriebe angesiedelt werden können und dass ausreichend Platz zum Übertreten der Gewässer bei Hochwasser verbleibt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Ortsgemeinde Meckel ein Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in ihrem Gesamtgebiet und definiert eindeutige Vorgaben für die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen.

### **4 RECHTSGRUNDLAGEN**

---

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414)

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl 1998 S. 365)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 385)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S.387)



**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl, 2004 S. 54)  
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58)

**Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)**

in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S.209)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung vom 23. März 1978  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333)



## 5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### Angewandte Planungsgrundsätze

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderung an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprechen
- dazu beitragen, daß Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden
- der Bebauungsplan dient in seiner Gesamtheit der Verbesserung der Lebensverhältnisse sowie des Umfeldes und trägt zu einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung bei

## 6 PLANUNGSKONZEPTION

---

### 6.1 Verkehrskonzeption

Die Erschließung des Plangebietes kann über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher die Fläche südlich an die L 2 (Meilbrücker Straße) anbindet, gewährleistet werden. Laut Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gerolstein<sup>1</sup> ist der Wirtschaftsweg (Flurstück 37) auch für die Nutzung durch LKWs<sup>2</sup> verkehrsgerecht ausgebaut.

Lediglich das Begrüßungsschild behindere die Sicht bei der Ausfahrt und sei umzusetzen. Die Sichtdreiecke müssen in beide Richtungen in das Plangebiet einbezogen und dauerhaft freigehalten werden. Zur L 2 wird ein Abstand von 20 m eingehalten.

Andere Anbindungen sind nicht vorgesehen.

---

<sup>1</sup> in: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG vom 12.03.2010

<sup>2</sup> telefonische Auskunft vom 22.04.10 durch Herrn J. Dahm, LBM Gerolstein



## **7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wert“ ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Die Nutzung durch einen Gewerbebetrieb ist die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Die Wohnnutzung ist lediglich als Option eingeplant.

Mit zu treffenden Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die künftige städtebauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Meckel im Einklang mit der bestehenden Struktur erfolgt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um einerseits den Ansprüchen des Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen und andererseits ein flächensparendes Bauen – auch im ländlichen Raum – zu gewährleisten, orientiert sich die vorgeschlagene Größe des Baugrundstücks im Plangebiet an der tatsächlich vorgesehenen Planung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung des/der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Gesamtbild.

#### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Um das Grundstück wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,24 für den Bereich MI festgesetzt. Eine zusätzliche Begrenzung der Bodenversiegelung im Plangebiet erfolgt durch die Beschränkung von Nebenanlagen und Garagen sowie durch die Verpflichtung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Bodenbefestigungen.

#### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit**

In Anlehnung an die das Plangebiet umgebenden Gebäude wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich MI auf 0,48 festgesetzt. Damit wird generell eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Hiermit wird auch der Forderung der Unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung geleistet.

#### **7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage**

Zur Erhaltung des Umgebungscharakters und zur Minimierung der talseitig in Erscheinung tretenden Fassadenflächen erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe.



Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so zu bemessen, dass ein Ausbau der festgesetzten Geschoss-Höchstzahl von zwei möglich ist. Durch eine zusätzliche Regelung der Höhe des DREMPELS sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe wird erreicht, dass die Realisierung von Sockeln bzw. ausgebauten Dachgeschossen in angemessenem Umfang möglich ist. Die Festsetzungen verhindern aber gleichzeitig, dass ein zu heterogenes Erscheinungsbild des Baugebietes bzw. untypisch dimensionierte Baukörper entstehen.

## **8 UMWELTBERICHT / LANDESPFLEGERISCHE KONZEPTE / FREIFLÄCHENKONZEPT**

---

Es werden Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sind aus dem Umweltbericht zu entwickeln.

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet neben landespflegerischen auch stadtgestalterische Maßnahmen, die in Form von privaten Grünflächen realisiert werden.

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bilanziert. Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan steht in räumlichem Zusammenhang mit der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, welche die angrenzenden Flurstücke 50/6 tlw. und 51 tlw. betrifft. Innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zum namenlosen Gewässer sind auf dem Flurstück 55 Ausgleichsmaßnahmen für diese beiden vorgenannten Flurstücke möglich.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **9.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Das Entwässerungskonzept wird im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier abgestimmt.

### **9.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über eine neue Schmutzwasserleitung gesammelt, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Meilbrücker Straße angeschlossen werden sollte. Die Ortsgemeinde Meckel ist an die mechanisch-biologische Kläranlage Meckel angeschlossen, die den Regeln der Technik entspricht. Evtl. ist die Errichtung eines Pumpwerkes notwendig. Diese Entscheidung bleibt weiteren Planungen vorbehalten.

Entsprechende Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und den VG-Werken geregelt.



### 9.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Wasserversorgungsträger über eine ausreichend dimensionierte Leitung sicherzustellen, die an die Hauptwasserleitung in der Meilbrücker Straße angeschlossen werden sollte. Entsprechende Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und den VG-Werken geregelt.

### 9.4 Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. In den oben genannten Erschließungsverträgen soll u. a. auch geregelt werden, dass, falls die ausreichende Löschwassermenge nicht seitens der VG-Werke zur Verfügung gestellt werden kann, seitens des Vorhabenträgers entsprechende Bevorratung sicherzustellen ist.

### 9.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz.

### 9.6 Abfallentsorgung

Das Grundstück wird an die öffentliche Abfallentsorgung angebunden.

### 9.7 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung allenfalls über einen privaten Träger (Flüssiggas) erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Wert“ der Ortsgemeinde Meckel

Meckel, den 13.04.2012

(S)

gez. Johannes J u n k

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 30.03.2012  
Kreisverwaltung d. Eifelkreises  
Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n