Bebauungsplan der Ortsgemeinde Meckel

Teilgebiet: „Wieschen“

Begründung – Teil 1 - Städtebau

Satzung

November 2019

RAINER ROTH ARCHITEKT

www.rainerroth.com

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsgrundlagen, Konzept 4

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis 4

2 Verfahren 5

3 Plangebiet 6

3.1 Lage und Geltungsbereich 6

3.2 Nutzung und Topographie 7

4 Planungskonzeption 7

4.1 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption 7

4.2 Verkehrliche Erschließung 7

4.3 Ver- und Entsorgung 9

4.4 Gewässer im Plangebiet 10

4.5 Freiraumkonzept 11

5 Planungsalternativen 11

6 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen 11

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)1 11

6.2 Raumordnungsplan Region Trier 12

6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 13

7 Flächenbilanz 14

8 Berücksichtigung der Umweltbelange 14

8.1 Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter 14

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 16

8.3 Umsetzung bzw. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen 17

B. Begründung der einzelnen Festsetzungen 19

1 Art der baulichen Nutzung 19

2 Maß der baulichen Nutzung 19

2.1 Grundflächenzahl 19

2.2 Geschossflächenzahl 20

2.3 Zahl der Vollgeschosse 20

2.4 Höhe der baulichen Anlagen 20

3 Höhenlage der baulichen Anlagen 20

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 21

4.1 Bauweise 21

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen 21

4.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 21

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 22

5 Verkehrsflächen 22

5.1 Erschließungsstraßen 22

5.2 Dorfplatz 22

5.3 Fußwege 22

5.4 Sichtdreicke 23

6 Grünordnerische Festsetzungen - Kompensation 23

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25

6.3 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. 26

7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 27

8 Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen 27

9 Zeitliche Zuordnung der Maßnahmen 28

10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz 28

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 28

10.2 Werbeanlagen 29

10.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke 29

10.4 Zahl der notwendigen Stellplätze 30

11 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen getroffenen Festsetzungen 30

11.1 Anbauverbotszone 30

11.2 Anteilige Kompensationsmaßnahme für die bituminöse Befestigung des Wirtschaftsweges ‚Bei den Harstbäumen‘ 30

11.3 Pauschal geschützte Fläche gemäß § 15 LNatSchG 32

12 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien 32

13 Kosten 32

14 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung 32

A. Planungsgrundlagen, Konzept

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Die Ortsgemeinde Meckel mit ihrer dörflichen Prägung setzt sich seit über 30 Jahren intensiv und erfolgreich mit der Dorfentwicklung auseinander. Dabei hat sich die Ortsgemeinde stets konsequent in Erhalt und Pflege der wertvollen historischen Bausubstanz engagiert. Die Folge aus den langjährigen Bemühungen im Sinne der Innenentwicklung ist, dass die Leerstände im Innerort seitdem zurückgegangen sind und nahezu kein Leerstand mehr vorhanden ist.

Die dadurch entstandene Attraktivität der Ortslage wird auch dadurch belegt, dass auch viele junge Familien in den gut sanierten traditionellen Gebäuden wohnen. Über die Sanierung im Ortkern hinaus schließen mehr und mehr regionaltypische Neubauten die Baulücken bzw. gestalten den Ortsrand.

Zur Befriedigung der weiteren Nachfrage ist nun die Ausweisung eines Neubaugebietes erforderlich. Diese Entwicklung war bereits im Jahr 2006 beim In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes absehbar, so dass entsprechende Bauflächen bereits dargestellt sind. Gemäß der Auswertung Raum+Monitor und aktueller Überprüfung sind in der Ortsgemeinde noch rd. 15 Baulücken vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz, von maximal zwei Baustellen kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass sie auf dem Markt zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für die Flächen, die gemäß Raum+Monitor zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen (nordöstliche Ortslage).

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortsgemeinde Meckel und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die vorliegende Planung hat somit das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes (siehe nachfolgende Abb. 2) unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu schaffen.

Das innovative städtebauliche Konzept des vorliegenden Baugebietes „Wieschen“ und der daraus resultierende Bebauungsplan verfolgen die Entwicklung des orts- und landschaftsgerechten Planens und Bauens, die bereits im Innenbereich der Ortslage erfolgt, weiter. Der Modellcharakter des Projektes bietet auch für andere Ortsgemeinden im ländlichen Raum übertragbare Maßnahmen. Diese können somit Impuls für das Dorf als Ganzes sein, der sich auch auf die weitere Innenentwicklung auswirken kann.

Mit der Planung möchte die Ortsgemeinde weiterhin ihrer Vorbildbildfunktion auch in Bezug auf die LEADER-Initiative des Eifelkreises Bitburg-Prüm „Baukultur Eifel“ gerecht werden und die vorbeschriebene Entwicklung auch in Zukunft gewährleisten.

Abb. 1: Bürgerhäuser in Meckel – Internetauftritt der Ortsgemeinde, Download 09/2019

Abb. 2: Bebauungsplan „Wieschen“ - Städtebauliches Konzept, Perspektive von Norden, Architekturbüro Rainer Roth, Meckel 2016, ohne Maßstab

2 Verfahren

In seiner Sitzung am 25. Mai 2009 hat der Rat der Ortsgemeinde Meckel die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wieschen“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist bereits im Frühjahr 2016 durchgeführt worden.

Die zu diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am 23. Mai 2019 erörtert und die Planung –soweit erforderlich- angepasst bzw. aktualisiert sowie um die Erschließungsplanung und das Entwässerungskonzept, die Grünordnungsplanung und den Umweltbericht sowie um ein Schalltechnisches Gutachten ergänzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) ist vom 24. Juni 2019 bis zum 24. Juli 2019, jeweils einschließlich, durchgeführt worden. Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 02. Juli 2019 eingeholt worden. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 04. September 2019 hat der Rat der Ortsgemeinde Meckel über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Meckel liegt südlich von Bitburg und unmittelbar westlich der Bundesstraße B 51. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Eingang, auf der Südostseite der Landesstraße L2 – Meilbrücker Straße.

Es grenzt südlich und westlich an die lockere Randbebauung des Ortskerns an. Im Norden verläuft die Landesstraße L 2 –Meilbrücker Straße- durch die das Baugebiet in erster Linie erschlossen wird. Zwischen den geplanten Bauflächen und der Meilbrücker Straße verläuft der Nüßbach und die ihn umgebenden Grünflächen.

Auf der Nordseite der Landesstraße ist durch kleinere Baugebiete und das Schließen von Baulücken eine städtebauliche Entwicklung erfolgt, somit schiebt sich das Baugebiet - insbesondere mit seinem westlichen Teil- quasi in den im Zusammenhang bebauten Ort hinein und schließt damit eine Lücke im bebauten Teil der Dorfstruktur.

Südöstlich befindet sich die gemischte Bebauung des südlichen Ortskerns.

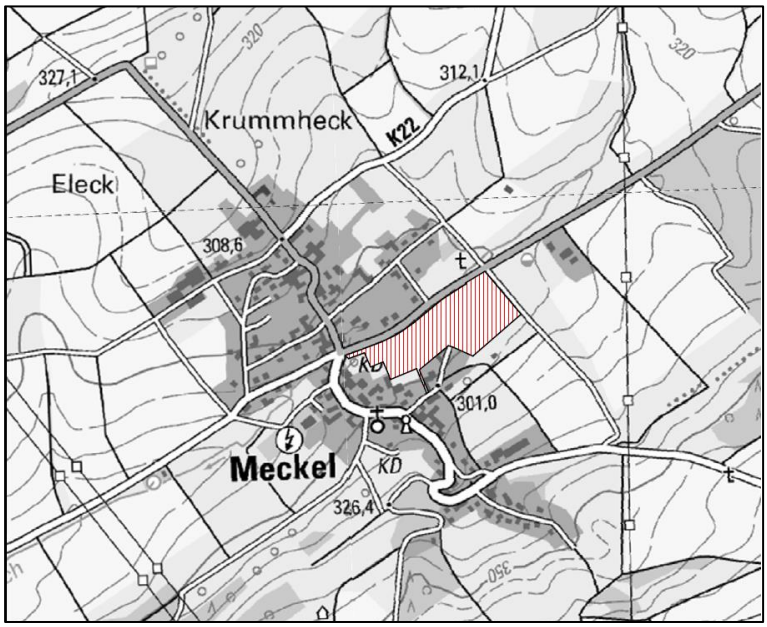

Abb. 3: Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes , ohne Maßstab[1]

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Meckel, Flur 2, die Flurstücke 75, 76, 78 und 80 und 90 (Nüßbach) vollständig sowie die Flurstücke 77 (Kleebachstraße), 79, 81, 82, 85 und 91 (Meilbrücker Straße, L2) jeweils teilweise.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 4,07 ha und damit die Vergrößerung des Plangebietes gegenüber dem Vorentwurf um rd. 0,4 ha ist insbesondere durch die folgenden Aspekte begründet:

- Das Ziel der Abrundung des Gesamtsiedlungskörpers durch die Einbeziehung der westlich verlaufenden Kleebachstraße in die Baufläche vor allem auch in ihrer Funktion als angestrebte Erschließung des Wohngebietes.

[1] ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2016, dl-de/by-2-0, www. Lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

- Die Reverenz an den nördlich verlaufenden Nüßbach als zentrales Biotopvernetzungselement und der damit verbundene Abstand zur Gewährleistung einer „naturnahen Gewässerentwicklung“.
- Die Kompensation in unmittelbarer Umgebung des Baugebietes und folglich auch die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Ziels der Entwicklung von Streuobstwiesen im unmittelbarem Anschluss an den Siedlungskörper und folglich die Aufnahme der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch die Landesstraße L2 – Meilbrücker Straße

Im Osten: durch einen Wirtschaftsweg (Nordosten) Flur 3, Flurstück Nr. 3

Im Süden: durch das bebaute Flurstück Nr. 73/2 sowie die bebauten Teile der Flurstücke Nr. 79, 81 und 82

Im Westen: durch das bebaute Flurstück Nr. 84 und die verbleibenden Teile des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 85

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 / 500.

3.2 Nutzung und Topographie

Das Plangebiet weist von Südosten nach Südwesten, zu dem entlang der Landesstraße L2 verlaufenden Nüßbach hin, ein leichtes Gefälle auf, ca. 5 bis 6 %.

Die Flächen werden als intensive Wiesen landwirtschaftlich genutzt, teils findet sich Streuobstbestand. Entlang des Nüßbaches findet sich teils älterer (Allee-)Baumbestand, entlang der Kleebachstraße eine Reihe von Bäumen mit unterschiedlichem Alter und Sortierung.

Für das Flurstück Nr. 75 liegt eine Grunddienstbarkeit vor, die darin geregelte Kompensationsmaßnahme (Baumpflanzungen) wird in die Planung nachrichtlich übernommen. Zur erforderlichen Anpassung dieser Grunddienstbarkeit zur Verwirklichung der Planung siehe Punkt 11.2

4 Planungskonzeption

4.1 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Geplant sind Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, ergänzt durch Nebenbaukörper. Die Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anordnung der Baukörper ermöglichen eine große Nutzungsvielfalt z.B. als Mehrgenerationenhaus, als Wohnhaus mit kleinem Büro, Atelier oder zusätzlicher Mietwohnung, als freistehende Gebäude mit Garagen und Stellplätzen.

Mit der Aufnahme der in der Kleebachstraße am heutigen Ortsrand begonnenen Neubebauung erfolgt mit der Planung die konsequente und geordnete Weiterentwicklung eines bereits beginnenden Ansatzes.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die innerhalb des Plangebietes liegende und in ihrem Verlauf innerhalb des Plangebietes anbaufreie Kleebachstraße, die die südwestliche Ortslage von Meckel mit der Landesstraße L2 verbindet, wird in ihrer Führung und der bereits vorhandenen Anbindung an die Landesstraße L2 – Meilbrücker Straße in die Planung übernommen und entsprechend dem zu erwartenden

Verkehr ausgebaut werden. Entsprechend der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wird der Kreuzungsbereich technisch überarbeitet und neu ausgestaltet werden.

Über die Kleebachstraße wird im weiteren Verlauf nach Südwesten auch weiterhin die südwestlich gelegene Ortsmitte erreicht werden.

Zur inneren Verkehrserschließung wird die neue Planstraße „Wiesenweg“ entwickelt. Diese endet in einem Wendehammer am südwestlich gelegenen Dorfplatz. Über diesen kann auch das Regenrückhaltebecken erreicht werden.

Ein nördlich gelegener Fußweg zwischen WA 7 und WA 8 sowie ein südlicher Weg zwischen WA 4 und WA 5, ausgehend vom Dorfplatz, gewährleisten die fußläufige Anbindung des Plangebietes in die umgebende Ortslage Meckel. Im Süden wird darüber der Platz direkt an die Kleebachstraße angebunden, so dass Fußgänger aus dem Gebiet auch auf kurzem Wege die Ortsmitte erreichen können.

Der zweite, im Norden festgesetzte Weg bindet an die Landesstraße an und dient zur Verknüpfung des Wohngebietes mit dem nördlichen Ortsteil von Meckel und den hier liegenden Freibereichen. Mittels einer Querungshilfe, die auch der Verkehrsberuhigung in diesem Ortseinfahrtsbereich dienen wird, wird die Landesstraße sicher überquert werden können. Auf der nordwestlichen Seite der L2 ist ergänzend ein kleines Stück Gehweg zum Erreichen der Anliegerstraße „Auf dem Wert“ erforderlich, um dieses Fußwegekonzept, das nicht nur den neuen Anliegern im Geltungsbereich, sondern der gesamten Dorfgemeinschaft als innerörtliche Fußwegeverbindung dienen wird, zu vervollständigen.

Die Querungshilfe liegt im Zuständigkeitsbereich und in der Kostentragung des Landesbetriebes Mobiliät (LBM) und ist darum nicht in die Festsetzungen in der Planzeichnung aufgenommen worden. Das Vorhaben ist im Rahmen der Erstellung der Erschließungsplanung mit dem LBM abgestimmt worden.

Der LBM sieht vor, nach Erschließung des Gebietes und Bau der Querungshilfe, die durch Anlage von zwei wechselseitigen Einengungen erfolgen soll, die Lage der OD-Grenze zu überprüfen und diese weiter nach Nordosten zu verschieben[2]. Die dann zulässigen geringeren Geschwindigkeiten werden zur Verringerung der Schallimmissionen durch Verkehr beitragen.

[2] Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB,

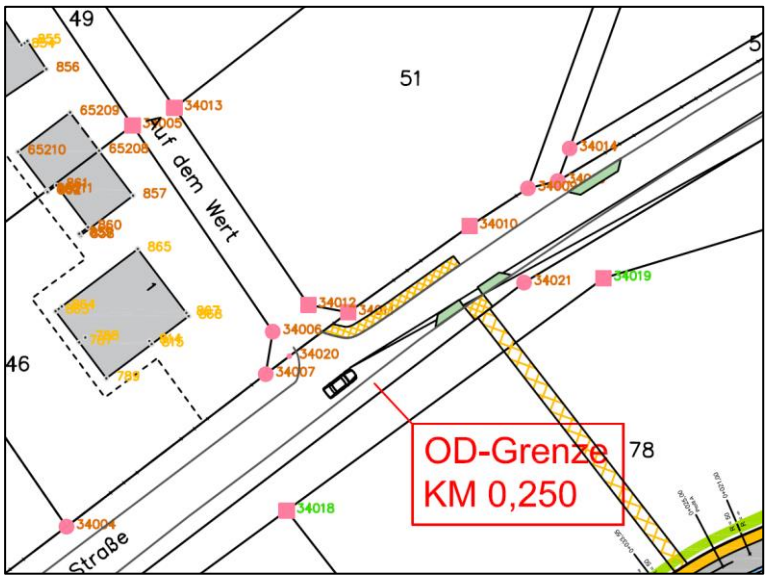

Abb. 4: Vorentwurf zur Querungshilfe mit Eintrag heutige OD-Grenze, Auszug aus der Erschließungsplanung[3], ohne Maßstab

4.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Das Konzept basiert u.a. auf dem Geotechnischen Gutachten[4], durch welches nachgewiesen werden konnte, dass aufgrund der Wasserundurchlässigkeit des Untergrundes eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung, z.B. über Mulden auf den jeweiligen Baugrundstücken, nicht umsetzbar ist.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird im entsprechenden Kanal gesammelt und zur in der Ortslage Meckel vorhandenen Mischwasserkanalisation geführt. Die Kläranlage Meckel ist im Hinblick auf die zusätzliche Aufnahme der erforderlichen Einwohnergleichwerte (100 EGW) im Rahmen der vorbereitenden Planung überprüft worden. Konstruktiv bedingte Reserven im Bereich des biologischen Teils der Anlage konnten demnach noch nachträglich im Bestand durch Nachrechnung belegt worden, so dass eine bauliche Vergrößerung der Kläranlage im Zusammenhang mit der zusätzlichen Schmutzwasserbelastung aus dem Neubaugebiet Wieschen nicht erforderlich ist. Demnach ist die Kläranlage für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ausreichend bemessen[5].

Die Anbindung an den Hauptsammler wird bei Mischwasserkontrollschacht Nr. 295002017 in der Landessstraße L2 nahe der Kreuzung mit der Hauptstraße erfolgen.

Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken und auf den Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen sowie der Fußwege anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserhausanschlüsse bzw.

---

3 Ing.Büro Deges&Bah GmbH: Erschließung Neubaugebiet „Wieschen“ in der OG Meckel, Trier-Ehrang, März / Juni 2019

4 Lübeck, Grundbautechnisches Büro Ing.Ges. mbH, Trier, Projekt Nr. 90261. Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Neubaugebietes „Wieschen“ in Meckel, Trier 20. Mai 2019

5 Hydrodat - Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur: Überprüfung der Kapazitäten der Kläranlage Meckel, Projekt Nr. 2019010, Bitburg, April 2019

Straßenabläufe im zweiten Teil der Trennkanalisation, dem Regenwasserkanal, gesammelt und zu dem im Westen des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken geführt. Dort erfolgt die zentrale Sammlung und gedrosselte Ableitung an den Vorfluter Nüßbach. Die festgesetzte Flächengröße für das Rückhaltebecken basiert auf einer Vordimensionierung im zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzept[6]. Die im Verhältnis große Ausdehnung ist aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen im Gebiet selbst und im Bereich des Zulaufs und des Ablaufs in den Nüßbach erforderlich. Zudem waren die ungünstigen Versickerungsverhältnisse zu berücksichtigen.

An die neu zu errichtenden Entsorgungsanlagen, Schmutz- und Regenwasser, für das Plangebiet werden auch die bereits bebauten Grundstücke in der Kleebachstraße, Hausnummern 3, 5 und 8, angeschlossen.

Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom sowie Telekommunikation erfolgt durch die Anbindung an die umliegend bestehenden Versorgungsnetze der Versorgungsträger. Eine entsprechende Leitungskoordination erfolgt im weiterführenden Planverfahren.

4.4 Gewässer im Plangebiet

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft entlang der Landesstraße L2 der Nüßbach. Gemäß Aktennotiz 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land vom 11.09.2013 soll eine Verbesserung der Gewässerstruktur des Nüßbaches von 7 auf 5 analog der Leitlinien Gewässerentwicklung auch ein Ziel der Planungen zum neuen Wohngebiet sein. Infolgedessen ist das Flurstück des Nüßbaches in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden, entsprechende Festsetzungen zur Renaturierung sind getroffen (siehe hierzu Punkt 6.1.1 in Teil B). Die Renaturierung wird zur Kompensation des durch das Baugebiet zu erwartenden Eingriffs angerechnet. Um das Renaturierungskonzept zu vervollständigen und die Kompensationsmaßnahmen zu komplettieren ist zum Entwurf hin der Bereich des Bachlaufes von der Querung mit der Landesstraße L2 bis zum Einlauf im Kreuzungsbereich Ortsmitte vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Vorfeld der Planung ist die Hochwasserlinie (Ausdehnung des Nüßbaches bei 100-jährigem Hochwasser) ermittelt worden[7]. Sie ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und ist als Grundlage und Information für einschränkende Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken zu verstehen. Durch die geplante Renaturierung des Nüßbaches, die die Veränderung der Sohltiefe und des Abflussquerschnitts des Gewässers zum Inhalt haben wird, wird sich die Ausdehnung der Hochwasserlinie zukünftig reduzieren. Im potenziellen zukünftigen Überschwemmungsbereich sind zur Gewährleistung des geregelten Wasserabflusses und damit zur Vermeidung von Rückstau keine baulichen Anlagen oder sonstige Einbauten (Holzstöße, Komposter o.ä.) zulässig. Dies ist entsprechend in der Festsetzung der Maßnahme M2 geregelt. Siehe hierzu ebenfalls die Ausführungen zur den naturschutzfachlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1.1 in Teil B.

Zur Aufnahme des Außengebietswassers wird ein Graben dienen, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung A- Ortsrandeingrünung (siehe Ausführungen zu den grünordnerischen Festsetzungen Punkt 6.2.1 in Teil B) verlaufen wird. Der Graben wird das von Südosten kommende Wasser aufnehmen und zu den Entwässerungssystemen, die im Bereich des nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweges vorhanden sind, ableiten.

---

[6] Ing.Büro Deges&Bah GmbH: Erschließung Neubaugebiet „Wieschen“ in der OG Meckel, Entwässerung, Trier-Ehrang, März / Juni 2019

[7] Ing.-Büro Scherf GbR, Trierweiler / Nusbaum, 2014

4.5 Freiraumkonzept

Eingriffe in die Landschaft sollen so gering wie möglich gehalten werden. Das Plangebiet wird in die vorhandenen Grünflächen und den Landschaftsraum integriert. Insbesondere das Umfeld des Nüßbaches bleibt von der Planung unberührt.

Ein weiterer Bestandteil des Konzeptes ist die Einbindung des vorhandenen und die Weiterentwicklung des Streuobstbestandes in die Planung. Diese sind möglichst zu erhalten und in den randlich ausgewiesenen Kompensationsflächen im unmittelbaren Übergang zum Außenbereich zu ergänzen.

Die vorhandene Topografie soll ebenfalls möglichst erhalten bleiben. Geländeaufschüttungen und –abgrabungen werden auf ein Minimum reduziert und lediglich so weit angepasst, wie sie für die Anlage der Erschließungsstraßen und das zugehörige Entwässerungskonzept erforderlich sind.

5 Planungsalternativen

Die Fläche im Bereich „Wieschen“ ist laut dem seit Mai 2006 wirksamen Flächennutzungsplan, Teilfortschreibung „Wohnen und Gewerbe“, gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Als Alternative stellt der Flächennutzungsplan die Fläche „Jaichen“ dar. Die Umsetzung der vorliegenden Planung basiert auf einer im Nachgang zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Alternativendiskussion: Im Vorfeld der Planung ist bereits 2008 auf der Grundlage der Ergebnisse zweier immissionsschutzrechtlicher Gutachten[8] die Entscheidung für den Bereich „Wieschen“ getroffen worden.

Aufgrund der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan dargelegten Gründe, die für das Plangebiet sprechen, sowie anschließend aufgrund der vorbenannten weiteren Alternativenprüfung und begründeter Zurückstellung des Gebietes „Jaichen“ waren im vorliegenden Planungsprozess keine weiteren Alternativen zu prüfen.

6 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen:

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)1[9]

Gemäß LEP IV liegt die Ortsgemeinde Meckel im sogenannten ländlichen Raum und innerhalb eines „landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft“. Diese Bereiche sind gemäß Ziel 120 (Z 120) durch die Regionalen Raumordnungspläne durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen zu konkretisieren und zu sichern. Gemäß Grundsatz G 121 soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Das Plangebiet schiebt sich quasi in die geschlossene Ortslage hinein. Die Umsetzung löst aufgrund der im Verhältnis geringen Flächeninanspruchnahme im ortsnahen Umfeld keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft aus.

---

[8] Planungsbüro ISU-Immissionsschutz, Schalltechnik, Umweltberatung:

Ortsgemeinde Meckel, Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Jaichen“, Bericht i05-32-67, Bitburg, 16.05.2006

VG Bitburg-Land, Modelluntersuchung „Gerüche“ für verschiedene Ortsgemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, hier: Ortsgemeinde Meckel, Bericht i-2008-05-67 Meckel, Bitburg, 29.08.2008

[9] Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), in Kraft seit 25. November 2008.

Südöstlich der Ortslage sind landesweit bedeutsame Flächen für die Rohstoffsicherung ausgewiesen. Diese werden durch das Vorhaben selbst oder dazu festgesetzte Kompensationsmaßnahmen nicht berührt, siehe die weiteren Ausführungen zu den konkretisierten Ausweisungen im Raumordnungsplan, nachfolgender Punkt.

6.2 Raumordnungsplan Region Trier[10]

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Sowohl in der geltenden Fassung des Raumordnungsplanes als auch in der Fortschreibung ist der Ortsgemeinde Meckel die besondere Funktion L-Landwirtschaft zugewiesen, d.h. es dürfen der Landwirtschaft keine Nachteile durch die Ausweisung des Baugebietes entstehen.

Gemäß geltendem Raumordnungsplan liegt das Vorhaben in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Dieser Ausweisung kommt hier die Bedeutung eines Grundsatzes der Raumordnung zu, der in der Abwägung überwunden werden kann. Gemäß Entwurf des Raumordnungsplanes liegt die Fläche, die durch die Bebauung in Anspruch genommen wird –in Anpassung an den geltenden Flächennutzungsplan- nicht in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Lediglich der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als landwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen, wird der Landwirtschaft aber nur bedingt entzogen (Änderung von intensiver in extensive Nutzung, Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde).

Der landwirtschaftlichen Nutzung werden die Flächen auch aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht maßgeblich genommen, auch nicht für die Errichtung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Die Entwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die Umsetzung des Baugebietes nicht weiter eingeschränkt als durch die bisher bereits in der Ortslage vorhandene Wohn- und gemischte Nutzung. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu den Fragen der Geruchsbelastung unter Punkt 2.2.6 des Umweltberichtes.

Weiterhin besteht in Meckel ein Vorranggebiet Rohstoffabbau. In diesen Gebieten soll der Rohstoffabbau gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen Vorrang haben (Z 157). Hinsichtlich der Vorrangflächen ist festzustellen:

Im geltenden Raumordnungsplan ist die ’Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung‘ im Verhältnis zur heutigen Nutzung und gegenüber der Ausweisung im ROPneu 2014 in deutlich geringerem Umfang ausgewiesen. Der Abstand des geplanten Baugebietes zur Vorrangfläche beträgt rd. 700 m. Bis zur aktuellen Abbaufläche, die im fraglichen Bereich der im ROPneu 2014 ausgewiesenen Vorrangfläche entspricht, liegt ein Abstand von rd. 500 m. Das geplante Baugebiet überlagert folglich das Vorranggebiet nicht und rückt auch nicht deutlich näher an die bereits aktive Rohstoffabbaufläche heran als die im Umfeld bereits vorhandene Bebauung.

Eine Vereinbarkeit zwischen dem Ziel der Raumordnung zur Rohstoffgewinnung und der Entwicklung der Bauflächen liegt vor. Auch werden die Vorrangflächen nicht durch die für das Baugebiet geplanten Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Da der Ortsgemeinde Meckel im geltenden Raumordnungsplan und im Entwurf keine Funktion W – Wohnen zugewiesen ist, kann sich die städtebauliche Entwicklung nur im Rahmen des Eigenbedarfs vollziehen.

---

[10] Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985/ 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

Wie vor, Entwurf des Raumordnungsplanes ROPneu, Januar 2014

Durch Auswertung der Plattform Raum+Monitor konnte festgestellt werden, dass in Meckel kaum freie Baustellen mehr zur Verfügung stehen. Auch der Leerstand ist als gering gemeldet. Die Entwicklung des Baugebietes steht mit den Zielen 11 bis 13 II.2.2 ROPneu „Eigenentwicklung der Gemeinde“ im Einklang.

6.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet W-Wohnbaufläche dar. Die Ausweisung derselben resultierte aus der Bedarfsermittlung für die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan: der Bedarf an Baustellen laut Landesplanerischer Stellungnahme vom 28.03.2003 bis zum Jahr 2020 beträgt demnach für Meckel 20 Stück. Die Bilanz aus Baulücken (Stand 1995), freien Baustellen in Bebauungsplangebieten und Neuausweisungen im Flächennutzungsplan sowie der seitdem erteilten Baugenehmigungen ergab demgegenüber im Jahr 2002 eine Verfügbarkeit von noch 10 freien Baustellen.

Das Plangebiet „Wieschen“ wurde entsprechend neben dem Bereich „Jaichen“ als am besten für eine Wohnbebauung geeignete Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Teilfortschreibung: Inkrafttreten Mai 2006). Das Alternativgebiet „Jaichen“ wurde laut Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2008 infolge von Immissionsuntersuchungen für nicht geeignet befunden.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

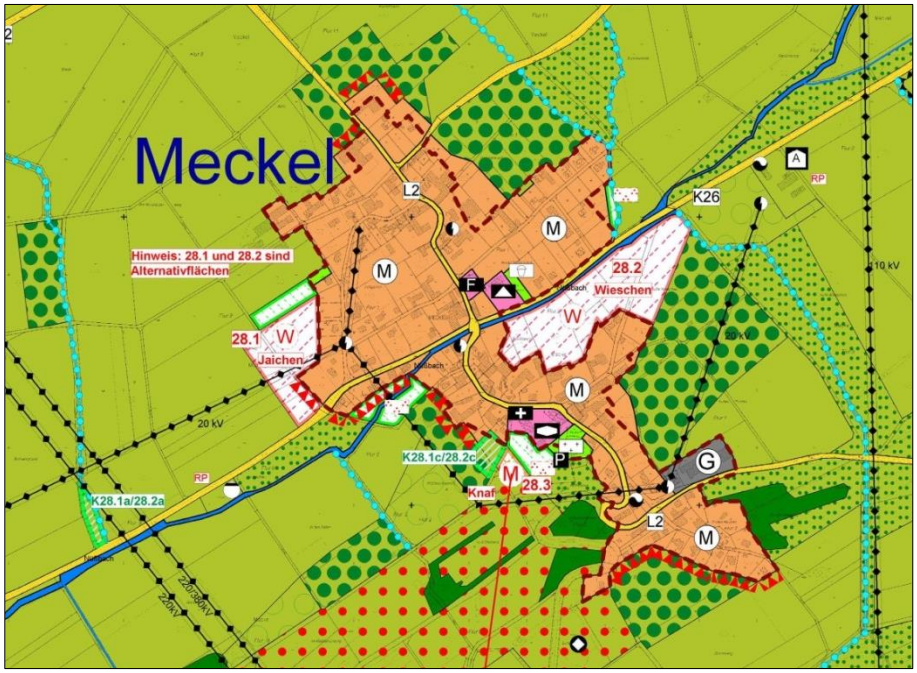

Abb. 5: Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Teilfortschreibung „Wohnen und Gewerbe“, Ortslage Meckel, ohne Maßstab

7 Flächenbilanz

Für die zukünftige Nutzung sind folgende Flächenanteile ermittelt worden:

Flächen für Baugrundstücke	rd. 1,96 ha
Flächen für Maßnahmen / Grünflächen / Regenrückhaltung	rd. 1,81 ha
Verkehrsflächen	rd. 0,3 ha
Gesamtfläche	rd. 4,38 ha

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Berücksichtigung verbindlich zu regelnder Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz ist eine verträgliche Planung des Vorhabens möglich.

Unzulässige Eingriffe / Beeinträchtigungen (z.B. Natura 2000, Artenschutz, Biotoptypen-Pauschalschutz) werden nicht verursacht.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich siehe Teil 2 der Begründung – Umweltbericht.

8.1 Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter

Die Bebauung erfolgt auf Flächen, die sich in den bereits vorhandenen Bebauungszusammenhang, der sich sowohl nördlich der Landesstraße L2 (Meilbrücker Straße) als auch südlich entlang der Kleebachstraße entwickelt hat, einfügt. Somit erfolgt kein vollkommen neuer Siedlungsansatz, sondern die harmonische Entwicklung entlang bereits angelegter Strukturen. Die beginnende Entwicklung an der Kleebachstraße wird zudem geordnet weitergeführt.

8.1.1 Wasser und Boden

Die Entwicklung innerhalb des Bebauungszusammenhangs trägt zur Begrenzung des Eingriffs in den Boden und damit auch in den Wasserhaushalt bei. Ergänzend erfolgt die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 bei der überwiegenden Anzahl der Baugrundstücke. Die Anreicherung des Grundwassers wird durch die Erhaltung großzügiger Grün- und Freiflächen, die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge sowie die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an die Vorflut gefördert.

8.1.2 Landschaftsbild, Klima

Die vorbeschriebene Entwicklung in teils innerörtlicher Lage sowie die Festsetzungen zu Gebäudestellung und Kubatur der Baukörper unterstützen die landschaftliche Einbindung des Plangebietes. Dieses Konzept wird durch die Festsetzung zur Erhaltung und zur Ergänzung umfangreicher Grünstrukturen, sowohl innerhalb des Gebietes als auch randlich im Umfeld des Gewässerlaufes und die Anlage der Streuobstwiese, ergänzt.

Das Freihalten des Bachlaufes von Bebauung unterstützt die gemäß Landschaftsplan vorhandene Kaltluftabflussbahn.

8.1.3 Flora und Fauna – Artenschutz

Im Wesentlichen werden intensiv genutzte Wiesenflächen, nur in untergeordnetem Umfang Streuobstbereiche durch die Bebauung in Anspruch genommen. Besonders schützenswerte Grünstrukturen sind mit einer Erhaltungsbindung belegt, insbesondere die festgestellte gemäß § 15 LNatSchG pauschal geschützte Glatthaferwiese.

Zum Thema Artenschutz sind ein avifaunistisches und ein Fledermausgutachten erarbeitet worden. In der in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplanung sind diese ausgewertet worden, siehe Punkt 2.2.4 einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Vorprüfung – saP. Ein Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne der Anhänge II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) konnte nicht festgestellt werden. Die Ansprüche der festgestellten Arten sind in der Grünordnungsplanung / dem Umweltbericht dokumentiert und im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

8.1.4 Mensch

8.1.4.1 Immissionsschutz - Lärm

Zur Feststellung, ob eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch von der Landesstraße L2 (Meilbrücker Straße) ausgehende Verkehrsgeräusche möglich ist und ob entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen ist ein Schalltechnisches Gutachten[11] erarbeitet worden. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Folglich waren keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Siehe ausführlicher die Ausführungen unter Punkt 2.2.6 des Umweltberichtes.

8.1.4.2 Immissionsschutz - Geruch

Zur Beurteilung der Geruchssituation sind erneut entsprechende Gutachten ausgewertet worden. Im Ergebnis war festzustellen, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einzuhaltende Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden nur in einem untergeordneten Teilbereich des Plangebietes überschritten wird. In diesem Bereich liegt das Regenrückhaltebecken. Zwei Baugrundstücke sind randlich betroffen. Der Konflikt ist lösbar, siehe ausführlicher die Ausführungen unter Punkt 2.2.6 des Umweltberichtes.

8.1.4.3 Altlasten

Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte sind gemäß der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz[12], nicht kartiert. Im Hinblich auf dennoch nicht auszuschließende Funde erfolgt ein Hinweis unter Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen - Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.

8.1.4.4 Stäube

Die von der Landesstraße L2 und den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ausgehenden potentiellen Staubimmissionen werden durch die umfangreichen Grünstrukturen, insbesondere entlang des Nüßbaches, aufgenommen.

8.1.4.5 Radon

Die Ortsgemeinde Meckel liegt in einem Bereich mit dem Verdacht auf erhöhte Radonkonzentration. Ein Hinweis auf die Möglichkeiten der einzelnen Bauherrn zum Schutz vor unerwünschten Einflüssen sowie ein Verweis zu beratenden Stellen ist in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 - Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien - aufgenommen worden.

---

[11] Ingenieurbüro RaWa: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wieschen“ in Meckel, Konz, April 2019

[12] SGD Nord, Stellungnahme vom 08.08.2016

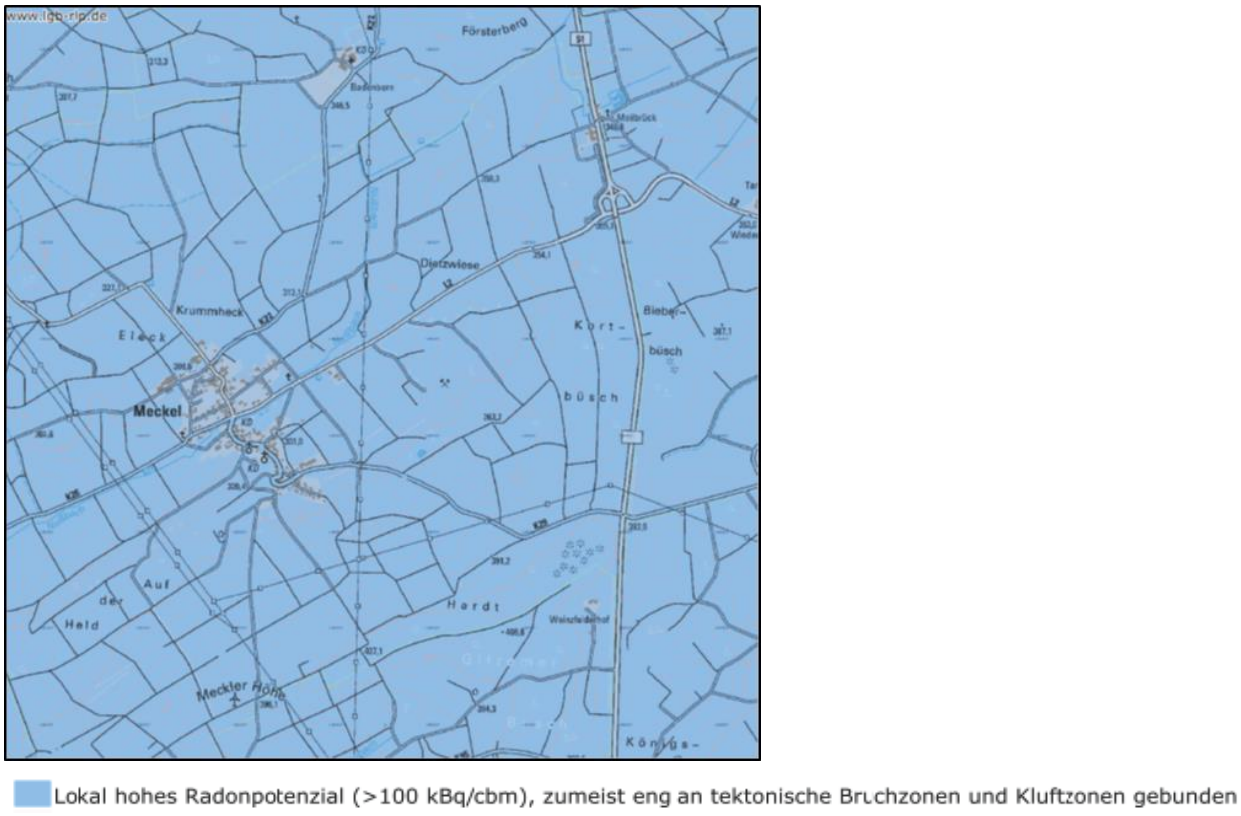

Abb. 6: Landesamt für Geologie und Bergbau, Radonprognosekarte, Abfrage unter www.lgb-rlp.de, Juni 2019, ohne Maßstab

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

8.2.1 Vermeidung

Einzelne Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung vermieden:

- Die im Eingangsbereich zum Plangebiet von der Landesstraße L2 ausgehend vorhandenen Grünstrukturen und der Bewuchs werden in ihrem Zustand erhalten, teilweise ergänzt durch aufwertende Maßnahmen.
- Innerhalb des Plangebietes werden Gartenstrukturen zum Erhalt festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche der erschließenden Kleebachstraße erfolgt vollumfänglich auf der bereits heute vorhandenen Trasse.

8.2.2 Eingriff und Kompensation

Gegenüber der im Vorentwurf noch festgelegten Größe des Geltungsbereiches ist zum Entwurf hin eine Erweiterung nach Südosten und –in geringerem Umfang- auch nach Westen erfolgt. Alle Kompensationsmaßnahmen konnten somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden, weitere, externe Kompensationsflächen wurden nicht erforderlich.

Die Beeinträchtigungen im Plangebiet entstehen in erster Linie durch den Bodenverbrauch (Bauliche Anlagen, Verkehrsflächen, Stellplätze etc.) und die damit verbundene Versiegelung des Bodens. Für den Ausgleich des Wasserhaushaltes, als Filter und Puffer stehen diese Flächen zukünftig der Vegetation nicht mehr zur Verfügung.

Mit dem im Rahmen der Grünordnungsplanung erarbeiteten Grün- und Freiflächenkonzept können die Eingriffe kompensiert werden. Hauptanteil an der Kompensation hat zum einen die Renaturierung des Nüßbaches. Mit der Aufwertung des Gewässers werden gleichzeitig die Rahmenbedingungen für die begleitende Vegetation und folglich auch für die vorkommenden

Tierarten verbessert. Die Maßnahme im Süden zur Ergänzung der bereits in Ansätzen vorhandenen Streuobstwiese bildet den zweiten größeren Anteil an der Kompensation. Die zukünftige extensive Nutzung der Wiese sowie die Bepflanzung mit Streuobst dienen zur Verbesserung der Bodenstruktur und der Lebensräume von den vorkommenden Arten. Zugleich erfolgt durch die Pflanzung die Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens durch Vorgabe der naturnahen Gestaltung und im Bereich der Verkehrsflächen durch die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt. Die Maßnahmen werden ergänzt durch die Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken.

Eingriffe entstehen auch durch den Wegfall der entlang der Kleebachstraße vorhandenen Bäume und Teile der Streuobststrukturen. Bei den Bäumen handelt es sich um verschiedene und zu unterschiedlichen Zeiten gepflanzte Bäume, deren Erhaltung nur bedingt möglich gewesen wäre. Die beiden Linden (ta2) waren durch mehrere unsachgemäße Rückschnitte von mäßigem Wuchs. Die beiden Kirschbäume (ta2) sollten nicht als Straßenbäume erhalten werden, da sie sich dafür nur bedingt eignen. Die Ebereschen waren noch von geringer Größe und Wuchs. Ihre vorhandenen Standorte wären nur schwer in das städtebauliche Konzept integrierbar gewesen. Auch der erforderliche Ausbau der Kleebachstraße hätte die Bäume in Mitleidenschaft gezogen. Aus diesen Gründen wurde entschieden, die Bäume nicht zu erhalten sondern durch eine ausreichende Zahl geordneter Neuanpflanzungen –sowohl im Straßenraum als auch außerhalb- zu ersetzen.

Die Streuobststrukturen werden nur teilweise in Anspruch genommen. Ausgleich erfolgt durch Neupflanzung auf der Kompensationsfläche im Südosten. Die Erhaltung einzelner, zukünftig auf privaten Grundstücksflächen stehender Bäume ist möglich, sie werden dann auf die im Rahmen der Festsetzung ‚Durchgrünung privater Baugrundstücke‘ vorgegebene Pflanzverpflichtung angerechnet.

Zur differenzierten Ermittlung von Eingriff und Bilanzierung des Ausgleichs als Grundlage für die Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen siehe Punkt 2.4 des Umweltberichtes.

8.3 Umsetzung bzw. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

„Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung … nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen“ (§ 9 Abs. 5 BNatSchG).

„Soweit in Raumordnungs- oder Bauleitplänen von den Darstellungen der Landschaftsplanung abgewichen wird, ist dies zu begründen“ (§ 5 Abs. 4 LNatSchG).

8.3.1 Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung

Die Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung[13] werden wir folgt begründet:

- Erhalt von Dauergrünland – Erhalt und Schutz des vorhandenen Grünlands durch Mahd oder Beweidung

Diese landespflegerische Zielvorstellung, ergänzt durch die Ziele der standortgerechten Pflege und Düngung und die Erhaltung von Gehölzsstrukturen, schließt eine Bebauung aus und kann darum bei Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen nicht unmittelbar berücksichtigt werden. Im Rahmen der Erstellung des Ausgleichskonzeptes ist darum die Aufwertung vorhandener Grünlandflächen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein Ziel der Planung.

[13] Wie vor

- Erhalt von Streuobstwiesen (Ostteil) – langfristiger Erhalt durch Nachpflanzung heimischer Sorten und extensiver Nutzung

In die Streuobstwiese, die im westlichen Plangebietsteil unmittelbar an den Ortsrand anschließt, wird zur Erreichung einer beiderseitigen Bebauung der Planstraße mit entsprechenden Grundstückstiefen eingegriffen, wenn auch nur teilweise. Ein außerhalb des Geltungsbereiches liegender Teil der Streuobstwiese wird erhalten bleiben, zumindest von der Planung nicht beeinflusst. Zum Ersatz der bei Bebauung wahrscheinlich entfallenden Bäume und damit eines Teils der Streuobststruktur ist die Anlage neuer Streuobststrukturen Ziel der Planung.

Die folgenden landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung[14] werden umgesetzt:

- Verbot von Beeinträchtigungen des pauschalgeschützten Bachlaufes

Der Bachlauf ist gemäß aktueller Auswertung des Landschaftsinformationssystems nur in seinem oberen Lauf außerhalb der Ortslage gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützt. In seinem Verlauf innerhalb des Baugebietes ist er begradigt und besitzt eine verminderte Gewässergüte (Klasse 7).

Die Planung selbst sieht keine städtebauliche Inanspruchnahme des Bachlaufes vor. Das Katastergrundstück, in dem das Gewässer verläuft, ist in den Geltungsbereich aufgenommen worden und mit der Maßnahme „Renaturierung“ belegt. Ebenfalls sind private Grundstücksflächen im unmittelbaren Umfang des Gewässergrundstücks mit Nutzungsbeschränkungen versehen, um den geregelten Wasserabfluss nach der Renaturierung zu gewährleisten. Beides dient dazu, die Gewässerqualität und die naturnahe Funktion des Gewässers aufzuwerten und geht damit über die –auch nur bedingt korrekte- landespflegerische Zielvorstellung hinaus. Siehe hierzu die Erläuterungen unter Punkt 6.1.1. in Teil B der Begründung

- Freihaltung der Kaltluftabflussbahn (Offenhaltung)

Die Kaltluftabflussbahn führt die auf den umgebenden Grünflächen entstehende Kaltluft über die flach geneigten Flächen zum Bereich des Bachlaufes und dann in die Ortslage. Der Landschaftsplan stellt diese Strömung nur außerhalb des Plangebietes dar. Da der Bachlauf renaturiert wird und in der Umgebung des Bachlaufes breite Flächen von Bebauung frei gehalten werden ist der Kaltluftabfluss weiterhin gewährleistet bzw. wird verbessert.

8.3.2 Umweltbezogene Zielvorstellungen aus der Grünordnungsplanung / Umweltbericht

Die genannten Zielvorstellungen finden sich jeweils unter der Unterschrift zu dem unter Punkt 2.2 des Umweltberichtes beschriebenen Schutzgutes.

Im Rahmen der engmaschigen Abstimmung zwischen städtebaulicher Planung und Grünordnungsplanung konnten die Zielvorstellungen durch die getroffenen Festsetzungen weitestgehend umgesetzt werden.

Die Ziele der Sicherung der Flächen für den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Schutzgut Fläche konnten nicht erreicht werden, da nur durch diese Eingriffe die Umsetzung einer Bebauung möglich ist.

Dies gilt auch für die Erhaltungsziele im Bereich Arten und Biotope. Auch hier konnten die Zielvorstellungen, die insbesondere durch die Erhaltung des Baumbestandes zu ermöglichen

[14] Entnommen aus: VG Bitburg-Land, Flächennutzungsplan Teilfortschreibung – Erläuterungsbericht-Anhang 3: Landespflegerische Darlegung der Umweltverträglichkeit, Bitburg, 2006

wären, nur bedingt eingehalten werden, Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend festgesetzt.

Die Zielvorstellungen zu den übrigen Schutzgütern konnten dagegen umgesetzt werden.

B. Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Für alle Bauflächen ist nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Differenzierung nach WA1 bis WA8 betrifft dabei die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zur Festsetzung der Grundflächenzahl. Die zulässigen Nutzungen sind für alle Gebiete gleich.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude sowie
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

um eine sinnvolle Ergänzung des innerörtlichen Bestandes in nördlicher Richtung zu vollziehen.

Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten nicht störenden Gewerbebetriebe nach der Prüfung zugelassen werden, so dass der Charakter eines ruhigen Wohngebietes entwickelt werden kann.

Die aus dem Katalog des § 4 BauNVO entnommenen nicht zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen.

stehen zum einen aufgrund ihres Flächenbedarfs dem Charakter des Wohngebietes entgegen, zum anderen sind aufgrund des durch sie zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Ausübung ihrer Nutzung auch in den Abend- / Nachtstunden zusätzliche Störungen zu erwarten.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen differenziert festgesetzt. Die größeren Grundstücke erhalten die GRZ von 0,3. Damit ist es möglich, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auskömmlich große Hauptgebäude / Wohngebäude zu errichten. Bei Grundstücken mit einer geringeren Größe - Gebiete WA 3 und WA 5- wäre die GRZ von 0,3 zu gering bemessen, folglich ist hier der Rahmen des § 17 BauNVO ausgenutzt und die Festsetzung 0,4 erfolgt. Einschränkungen gemäß § 19 BauNVO sind aufgrund der vorgenannten überwiegend reduzierten Festsetzung der Grundflächenzahl nicht geregelt, folglich sind die zulässigen Überschreitungen von maximal 50 v.H. für die dort gelisteten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen) möglich.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird durchgängig mit 0,6 festgesetzt: Auf die Festsetzung der Verdoppelung der GRZ von 0,4 auf 0,8 in den Gebieten WA 3 und WA 5 wurde verzichtet, um die im Verhältnis kleinen Grundstücke nicht durch zu massive Bebauung zu überfrachten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortsetzung der innerörtlichen Bebauung vor. In der Aufnahme dieser Strukturen liegt die Festsetzung „zwingend zwei Vollgeschosse“ für die Hauptbaukörper begründet.

Für Nebenbaukörper, die Garagen und Nebenanlagen, je nach Anordnung aber auch Aufenthaltsräume enthalten können, ist ein Geschoss zulässig.

Mit den Festsetzungen wird die belebte innerörtliche Bauweise und Struktur aufgegriffen, die von der Zusammenstellung höherer und niedrigerer Baukörper lebt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Kubatur und Gebäudebild sind auch durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert, die wiederum auch mit der Dachform und der Zuordnung von Haupt- und Nebenbaukörpern korrespondiert.

Für Hauptbaukörper, für die das geneigte Dach vorgesehen ist, ist die maximale Firsthöhe festgesetzt. Mit maximal 10,00 m wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in das vorhandene Ortsbild einfügen und den Übergang zur freien Landschaft ohne größere Beeinflussung des Landschaftsbildes gestalten und dennoch eine optimale Ausnutzung durch die Kubatur ermöglicht wird.

Nebenbaukörper, für die ausschließlich Flachdächer zugelassen sind, sind eingeschossig und mit einer Höhe von 4,00 m (Attika) zulässig, um auch als untergeordnete Elemente im Zusammenspiel der unterschiedlichen Baukörper zu erscheinen.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die vorgenannten Festsetzungen werden ergänzt durch die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen. Damit wird das Einbinden der Baukörper in das vorhandene bzw. das durch die erforderliche Höhenlage der Verkehrsanlagen geprägte Gelände erreicht. Grundsätzlich ist vorgesehen, die Erdgeschossfußbodenhöhe gleichauf mit der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festzusetzen. Damit wird sich die Höhenentwicklung der Bebauung an der in das Gelände eingefügten Verkehrsfläche orientieren und die bisher vorhandene Geländesituation in weiten Teilen aufnehmen und wiedergeben. Dies entspricht der Entwicklung in dörflichen Strukturen.

An den zum Nüßbach hin gelegenen Grundstücken ist die Geländeneigung stärker. Dennoch erfolgt die Festsetzung der Höhenlage in Orientierung zur Höhe der Verkehrsfläche. Die Neigung des Geländes zum Nüßbach hin wird durch die Gebäude quasi aufgefangen, eine, zumindest teilweise, Nutzung von Untergeschossen ist möglich.

Anhand von Schnitten im Gelände und i.V. mit der Höhenlage der Straße ist geprüft worden, ob diese im städtebaulichen Konzept vorgesehene Höhenentwicklung überall möglich ist. Sofern aufgrund der Topographie und Lage der erschließenden Verkehrsfläche erforderlich sind Modifizierungen vorgenommen worden. Die Systemschnitte dokumentieren die Vorgehensweise und sind als Festsetzung bzw. zu deren Erläuterung auf der Planzeichnung dargestellt.

Auch die Höhenlage der Nebenbaukörper ist festgesetzt. Hier ist insbesondere vorgegeben, dass sich Nebenbaukörper, die aneinandergebaut werden, auch im Bereich der Zufahrten bzw.

Zugänge die gleiche Höhenlage haben, um durch unterschiedliche Höhenlagen verursachte Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden. Dies unterstützt auch eine harmonische Höhenentwicklung im Bereich der Vorgärten.

Aufgrund der Flächenverhältnisse bzw. Grundstückszuschnitte ist für das WA 8 in einem untergeordneten Bereich eine Ausnahme geregelt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände festgesetzt. Nach Landesrecht zulässige Anlagen sind auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Die im dörflichen Bereich teilweise auch übliche geschlossene Bauweise wurde aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand nicht gewählt. Sie wird durch die Möglichkeit, Nebenanlagen und Garagen an der Grenze aneinander zu bauen, dokumentiert.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der vorgefundenen dörflichen Strukturen in Meckel, die in der Planung in einem modernen Standard wiedergegeben werden sollen, sind die überbaubaren Grundstückflächen nicht nur durch die Festsetzung von Baugrenzen, sondern auch durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt.

Die Baugrenzen und –linien strukturieren den öffentlichen Straßenraum. Es werden dörfliche Baukörperformen und Gliederungsprinzipien aufgegriffen und in einer zeitgemäßen Art und Weise umgesetzt. So wird ein strukturierter, ortsangepasster und harmonisch gestalteter öffentlicher Raum definiert. Die Baugrenzen und –linien orientieren sich im Hinblick auf Belichtung und Besonnung, formen öffentliche und private Außenräume und können somit die Grundlage für ein gutes Miteinanderleben der Bewohner schaffen. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei Belüftung, Belichtung und Besonnung der baulichen Anlagen und der Freibereiche. Aus diesen Gründen –auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung- ist auch für Nebenbaukörper eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen geben grundsätzlich vor, in welchen Bereichen die Gebäude, Haupt- und Nebenbaukörper, anzuordnen sind. Um das vorgenannte städtebauliche Ziel zu erreichen ist die Festsetzung relativ eng gefasst und gibt damit auch die –ebenfalls festgesetzte- Stellung der baulichen Anlagen vor. Die festgesetzte Giebelständigkeit nimmt die dörflichen Strukturen auf.

Unterstützt wird diese Intention durch die Festsetzung von Baulinien zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und mit dem Erfordernis, entlang der Erschließungsstraßen an diese zu bauen.

4.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um das unter Punkt 4 genannte Ziel zur Ortsbildgestaltung zu erreichen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Nebenbaukörper zulässig.

Auch die Lage der nicht überdachten Stellplätze ist eingeschränkt: Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von Versiegelungen frei zu halten sind diese Anlagen nur im vorderen Grundstücksbereich in unmittelbarer Verbindung zur Straßenverkehrsfläche und zum Schutz des benachbarten Grundstückes nur vor den Baukörpern zulässig.

Für Nebenanlagen sind darüber hinaus keine gesondrten Flächen festgesetzt, sie können auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig sein. In ihrer Größenordnung werden sie jedoch beschränkt, um den städtebaulichen Entwurf als solches konsequent umzusetzen

und nicht durch größere Baukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu stören. Auch durch diese einschränkende Festsetzung sollen die rückwärtigen Gartenbereiche von einer weiteren umfassenden Überbauung frei gehalten werden.

Aufgrund der Nachfragen und Interessen ist in diese Festsetzung die Anlage von Schwimmbecken aufgenommen worden. Da sie nur ohne Überdachung zulässig sind wird das vorgenannte Ziel auch mit dieser Festsetzung eingehalten.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude soll eine zu große Verdichtung und das damit in der Regel einhergehende erhöhte Ver¬kehrsaufkommen, vor allem auch hinsichtlich der auch im dörflichen Bereich bekannten Problematik des ruhenden Verkehrs, vermieden werden.

5 Verkehrsflächen[15]

5.1 Erschließungsstraßen

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die derzeit bereits das Plangebiet von Nordost nach Südwest querende Kleebachstraße.

Der Kreuzungsbereich der Kleebachstraße wird grundsätzlich übernommen und den neuen Verhältnissen des Verkehrsaufkommens sowie den technischen Anforderungen, u.a. Ein- und Ausfahrradien, entsprechend ausgebaut. Im Süden bindet die Kleebachstraße an den Bestand an. Die neue Planstraße geht als Stichstraße nach Südwesten ab.

Beide Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. In der Ausbauplanung ist einseitig die Anlage eines 1,50 m breiten sogenannten „Versorgungsstreifens“ zur Aufnahme der Versorgungsanlagen in gepflasterter Ausführung vorgesehen, der auch als Fußgängerstreifen dienen kann. In der Gesamtbreite der Verkehrsflächen von 5,50 m verbleiben somit 4,00 m für die eigentliche Fahrbahn, incl. Entwässerungsstreifen. Diese Breiten sind für das im Allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre sowie auch für den geringen Durchgangsverkehr aus der Ortsmitte über die Kleebachstraße zur L2 ausreichend. Die geringe Fahrbahnbreite trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Begegnungsverkehr wird durch die Überfahrbarkeit des Pflasterstreifens erleichtert.

5.2 Dorfplatz

Die Planstraße endet in einem Platz, der sowohl als Aufenthaltsbereich als auch als Verkehrsfläche dient. Mit dem außerhalb der vorgesehenen Parkplätze und der Grünfläche verbleibenden Bereich von 22,50 m im Quadrat ist er auch für die Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

Über die Platzanlage kann im Norden auch das Regenrückhaltebecken erreicht werden.

5.3 Fußwege

Die beiden Fußwege erhalten eine Breite von 2,00 m, wodurch ein bequemes Begehen mit zwei Personen nebeneinander bzw. ein bequemes Begegnen ermöglicht wird.

---

[15] Grundlage: Ing.-Büro Deges&Bah: Erschließung Neubaugebiet „Wieschen“ in der OG Meckel, Trier-Ehrang, März / Juni 2019

5.4 Sichtdreicke

Im Einfahrtbereich zur Landesstraße L2 sind ergänzend Sichtdreicke festgesetzt. Sie liegen über den hier festgesetzten Grünflächen. Zur Gewährleistung der Anfahrsicht sind die überlagerten Grünflächen von Bewuchs über 0,80 m Höhe frei zu halten.

6 Grünordnerische Festsetzungen - Kompensation

Grünordnerische Festsetzungen erfolgen sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grünflächen. Mit diesen Festsetzungen innerhalb von Flächen als auch durch die Festsetzung von Maßnahmen kann entsprechend der Ermittlung im Umweltbericht die vollumfängliche Kompensation innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches erreicht werden. Siehe hierzu die Ermittlung unter Punkt 2.4 Ausgleichs-/Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht.

Die zugehörigen Zweckbestimmungen sind wie folgt festgesetzt:

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die geplante Wohnbebauung zu erwartenden und ermittelten Eingriffe sind mehrere Maßnahmen zur Kompensation getroffen worden, die den Ausgleich vollumfänglich innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

6.1.1 M1 – Fläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrenaturierung und in Verbindung damit M2 – Fläche mit der Zweckbestimmung Gestaltung Gewässerumfeld

In die Planzeichnung ist die vom Ingenieurbüro Scherf für den Bereich des am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Nüßbaches, Gewässer III. Ordnung, ermittelte Hochwasserlinie (100-jähriges Ereignis) beim derzeitigen Zustand des Gewässerlaufes eingetragen, siehe unten stehenden Planausschnitt.

Abb. 7: Ingenieurbüro Scherf, Ermittlung der Hochwasserlinie des Nüßbaches, 2016

Es ist deutlich erkennbar, dass die Hochwasserlinie, insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes, in die den Baugrundstücken zugeordneten Freiflächen hinein verläuft. Sie ist in der Planzeichnung lediglich informell dargestellt.

Gemäß Aktennotiz 2 der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land vom 11.09.2013 zu einem Ortstermin mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist eine Verbesserung der Gewässerstruktur des Nüßbaches von 7 auf 5 analog der Leitlinien Gewässerentwicklung als Ziel innerhalb der Planungen zum neuen Wohngebiet anzustreben. Aus diesem Grund ist die Katasterfläche des Nüßbaches im Bereich des Plangebietes von der Kreuzung mit der Landesstraße bis zur Kreuzung mit der Hauptstraße in der Ortsmitte vollständig in den Geltungsbereich mit aufgenommen und die Renaturierung als ein Ziel der Planung definiert worden. Die Renaturierung soll durch die Anlage wechselnder Sohlbreiten bzw. –tiefen und den Einbau punktueller Störungen herbeigeführt werden. Diese Maßnahmen verringern die Geschwindigkeit des Wasserabflusses und erhöhen die Versickerungsmöglichkeiten sowie die Aufenthaltsqualität für die Fauna im Gewässerbereich. Ebenfalls kann die Ansiedlung bzw. der Verbleib von Vegetation in wechselfeuchten Bereichen die Artenvielfalt erhöhen und ebenfalls dazu beitragen, die Abflussgeschwindigkeit senken.

Insbesondere mit der Anlage wechselnder Sohlbreiten und –tiefen ist zu erzielen, dass die bisherige Hochwasserlinie reduziert werden kann. Die Renaturierung wird darauf abzielen, eine immer noch mögliche Hochwassersituation auf die mit der Zweckbestimmung M1 und M2 gekennzeichneten Flächen zu beschränken.

D.h. in Starkregensituationen ist die Überflutung des Gewässergrundstückes des Nüßbaches über sein Katastergrundstück hinaus auf die privaten Baugrundstücke auch nach der Renaturierung möglich. Neben der privaten Grünfläche, die mit 5,00 m Breite die mit im Mittel ebenfalls 5,00 m breite, im Nordosten des Fußweges auch breitere öffentliche Grünfläche des Gewässergrundstückes begleitet, ist mit der Maßnahme M2 geregelt, dass hier keine baulichen Anlagen oder Einbauten erfolgen dürfen, die den Wasserabfluss behindern könnten. Ergänzend ist der – im privaten Bereich auch eher untergeordnete- Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln untersagt, um keinen Eintrag dieser Mittel in das Gewässer zu bewirken. Das nördliche Grundstück im WA 8 ist von der Festsetzung der Maßnahme M2 überwiegend ausgenommen, da das Gewässergrundstück selbst hier eine größere Breite hat. Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung M1 und die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet mit der Zweckbestimmung M2 besitzen auf der gesamten Länge des Nüßbaches im Bereich der festgesetzten Wohngebiete durchlaufend eine Breite von zusammen mindestens 15,00 m, die der Renaturierung und dem Schutz des Gewässers zur Verfügung stehen.

Die Fläche M2 überlagert die Festsetzung der privaten Baugrundstücke im WA-Allgemeinen Wohngebiet, um diese Bereiche vollständig zur Ermittlung der GRZ heranziehen zu können.

Im Verlauf nach Südwesten, außerhalb des Wohngebietes, ist auf Höhe des Regenrückhaltebeckens die öffentliche Grünfläche zum Gewässer entsprechend breiter festgesetzt. Hier erfolgt der Überlauf aus dem Regenrückhaltebecken in den Nüßbach als Vorflut.

Im weiteren Verlauf sind die Festsetzungen der Renaturierung lediglich auf dem Katastergrundstück des Nüßbaches beschränkt, um hier keine weiteren privaten Flächen außerhalb des Plangebietes in Anspruch zu nehmen.

6.1.2 M 3 - Fläche mit der Zweckbestimmung Extensivierung der Wiesenfläche

Diese Festsetzung erstreckt sich vollständig über die nicht durch die Festsetzung von Baugrundstücken belegten Teile des Flurstückes Nr. 75. Die bisher intensiv genutzte Wiesenfläche ist durch die Anwendung der festgesetzten Maßnahmen, u.a. zur Mahd, in eine extensiv genutzte Wiesenfläche umzuwandeln. Insbesondere die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt können damit ausgeglichen werden, da die Vermeidung von Düngemitteln und der sich verändernde Aufwuchs die Bodenstrukturen sowie stofflichen Eintrag in das

Grundwasser reduzieren und hinsichtlich des Artenschutzes Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vegetation, die dem faunistischen Artenreichtum dient, ermöglicht.

Alternativ zur Mahd ist die Festsetzung von Schafbeweidung erfolgt. Diese Festsetzung schließt andere Beweidungen, z.B. durch Pferde, aus. Der Viehbesatz ist nach dem EULLa-Programm (Entwicklung von Umwelt Landwirtschaft und Landschaft) zu ermitteln.

Ergänzt wird die Festsetzung durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, die bereits ansatzweise vorhandene Streuobstwiese zu ergänzen. Siehe hierzu unten, Punkt 6.2.2 sowie zur nachrichtlichen Übernahme der hier bereits vorhandenen Grunddienstbarkeit (Änderungsverfahren ist eingeleitet) Punkt 11.2 in Teil B.

Die aus Gründen des Artenschutzes erfolgte Festsetzung zur Aufhängung von Brut- und Nistkästen (siehe Punkt 8) ist aufgrund der bereits hier vorhandenen Bäume überwiegend auf dieser Fläche vorgesehen. Das Aufhängen ist vor den geplanten Fällarbeiten durchzuführen.

Derzeit befindet sich innerhalb der Fläche ein kleiner Ballspielplatz. Dieser soll für die Kinder des Dorfes weiterhin erhalten bleiben, jedoch an eine im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung günstigere Stelle verlegt und in die Streuobstwiese integriert werden. Diese Nutzung findet in einem deutlich untergeordneten Bereich des Flurstücks Nr. 75 statt, so dass die Funktion der extensiven Nutzung der Wiesenflächen nicht beeinträchtigt wird. Der Ballspielplatz wird lediglich häufiger gemäht werden.

6.1.3 M4 – Fläche mit der Zweckbestimmung Entsiegelung

Der vorhandene Kreuzungsbereich der Kleebachstraße zur Landesstraße L2 ist im Verhältnis zum Erfordernis einerseits sehr flächenintensiv angelegt, andererseits erfolgt durch die verkehrsgerechte Ausbildung des neuen Anschlusses eine leichte Verschiebung nach Südwesten. Die derzeit befestigten Flächen, die nicht mehr für die Anbindung benötigt werden, sind darum zurückzubauen und den umgebenden öffentlichen Grünflächen zuzuordnen. Sie dienen zum Ausgleich des durch die Neuversiegelung der Verkehrsflächen verursachten Eingriffs.

6.1.4 M5 – Fläche mit der Zweckbestimmung Extensivierung der Wiesenfläche mit teilweiser Erhaltungsbindung

Vergleichbar der Maßnahme im Bereich mit der Zweckbestimmung M3 ist auch hier eine Extensivierung vorgesehen mit dem Unterschied, dass innerhalb der mit M5 gekennzeichneten Fläche ein gemäß § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützter Anteil liegt. Die festgesetzten Maßnahmen sind folglich auf die Erhaltung und die Entwicklung / Ausdehnung dieser Fläche abgestimmt.

Zur Beweidung gelten die Aussagen oben, Punkt 6.1.2 in Teil B.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2.1 A – Fläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung M3 ist ergänzend eine Fläche mit der Zweckbestimmung A -Ortsrandeingrünung- festgesetzt. In dieser ist die Anlage der Streuobstwiese, die östlich innerhalb der Fläche M3 geplant ist, weiter konkretisiert: die Anzahl von 14 Obstbäumen soll explizit in diesem Bereich angepflanzt werden, um die Eingrünung des Ortsrandes im direkten Anschluss an die Baugrundstücke zu gewährleisten.

Im Hinblick auf einen eher offenen Übergang zum Einen und auf das Erzielen der Einbindung durch die vollständige Streuobstwiese zum anderen, die beim Blick von außen den Blick auf das Wohngebiet quasi zu großen Teilen verstellt, soll auf eine Pflanzung von Hecken oder Gehölzgruppen zur Eingrünung verzichtet werden.

Innerhalb der Fläche A ist zur Aufnahme des Außengebietswassers die Anlage eines Entwässerungsgrabens vorgesehen.

6.2.2 Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung M3 - ‘Extensivierung’

Durch die Planung entfallen im südlichen Teil des Geltungsbereiches Anteile an der hier vorhandenen Streuobstwiese, teils mit sehr altem Baumbestand. Um diesen Eingriff, das Fällen der Bäume, auszugleichen sind neue Baumpflanzungen, konkret die Anlage einer neuen Streuobstwiese im entsprechend festgesetzten Bereich, vorgesehen. Der Ersatz der Baumpflanzungen erfolgt insbesondere auch aus Gründen des Artenschutzes, Vögel und Fledermäuse, und basiert auf den Ergebnissen der entsprechenden Gutachten. Siehe hierzu die differenzierte Auswertung im Umweltbericht, Punkt 2.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – saP). Je nach Größe der Bäume, die gefällt werden, ist der Ersatz durch zwei oder drei Bäume durch die vorgegebene Anzahl ermittelt worden.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 11.2 zur nachrichtlichen Übernahme von durch Grunddienstbarkeit vorhandener Baumpflanzungen.

Weitere Baumpflanzungen zum Ausgleich der aufgrund der Planung erforderlichen Baumfällungen sind in den

- Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung M4 – Entsiegelung – hier insbesondere zur Gestaltung des Ortseingangsbereiches zur Ergänzung der vorhandenen Bäume
- Flächen für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung V1 – Flächen für die Wasserwirtschaft
- durch die Begrünung des Straßenraumes
- mit der Festsetzung auch von Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

festgesetzt.

6.2.3 Weitere öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind zu deren Begrünung entsprechend Flächen festgesetzt:

- Entlang der Erschließungsstraßen.

Die Baumpflanzungen sind im Raster der zukünftigen Baugrundstücke festgesetzt. Um das städtebauliche Gestaltungsziel zu erreichen erhält jeder Baum eine eigene öffentliche Grünfläche, die aus den Baugrundstücken herausgelöst ist. Dadurch wird zum Einen die Nutzung des Straßenraumes nicht eingeschränkt, zum Anderen der zukünftige Anspruch und die Pflege durch die Ortsgemeinde durch das öffentliche Eigentum der Baumscheibe gesichert.

- Im Bereich des Platzes zu dessen Gestaltung und Auflockerung
- Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Kleebachstraße mit Erhalt des hier bereits vorhandenen Baumes.

6.3 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Die Grünstrukturen, die aufgrund ihrer Bedeutung für das Plangebiet erhalten werden sollen, sind entsprechend ihres Bestandes sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen festgesetzt.

Die Erhaltung des Baumbestandes im Bereich E1 dient –wie auch bisher- zur Gestaltung der Einmündung und des Ortseingangsbereiches generell.

Im Bereich E2 wird eine private Gartenstruktur zur Erhaltung festgesetzt. Da es sich um private Flächen handelt erfolgt nicht die Festsetzung der Erhaltung einzelner Bäume, sondern die grundsätzliche Erhaltung dieses Bereiches, der zukünftig eine innerörtliche Grünfläche mit Vernetzungsfunktion bilden wird. Auch kann der verdichtet bebaute Bereich entlastet und die zusammenhängende Gartenstruktur des Bestandes zumindest in Teilen erhalten werden. Eine Bebauung dieses Gartenbereiches wird durch die Grünflächenfestsetzung ausgeschlossen.

7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Wie unter Punkt 4.3 in Teil A erläutert wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgen. Das getrennt abgeleitete Niederschlagswasser wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die Größe des Regenrückhaltebeckens ist im Entwässerungskonzept ermittelt worden, das ehemalige Plangebiet wurde aufgrund der erforderlichen Größe nach Südwesten hin erweitert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse des Plangebietes und die Lage des Beckens in Bezug auf den Nüßbach als Vorfluter ist eine eher flache und damit weiter ausgedehnte Ausbildung erforderlich.

Die Festsetzung der Fläche wird flankiert durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Beckens **(V1-Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltung)**, die auch zum Ausgleich des durch die Beckenanlage verursachten Eingriffs dienen. Sie korrespondieren mit den im Bereich des Nüßbaches vorhandenen Strukturen. Das geplante und mit der SGD Nord bereits abgestimmte Becken hat Böschungsneigungen von 1:1,5 im inneren Teil des Beckens, die zur naturnahen Ausgestaltung am Rand im Verhältnis 1:2 und flacher ausgebildet werden. Aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs sind flachere Ausbildungen oder Modellierungen nicht möglich. In Verbindung mit der festgesetzten Bepflanzung ist die naturnahe Ausgestaltung jedoch gegeben.

Aufgrund der leichten Neigung des Geländes zum Nüßbach hin wird, wie unter Punkt 4.4 in Teil A und Punkt 6.2.1 in Teil B bereits dargelegt, zur Sammlung des östlich anfallenden Außengebietswassers die Anlage eines entsprechenden Grabens festgesetzt. Der Anschluss des Grabens kann an das im Umfeld des nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweges vorhandene Entwässerungssystem erfolgen.

8 Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen verfolgen auch das Ziel des Artenschutzes, um den bisher im Gebiet bereits vorhandenen Tiervorkommen entweder den Lebensraum zu erhalten oder neu zu schaffen.

Zu den unter Punkt 6 in Teil B erläuterten Festsetzungen, die sich konkret auf Flächen beziehen, erfolgen ergänzend Maßnahmenfestsetzungen. Um Brutplätze nicht zu gefährden sind Baumfällungen nur vom 01.11. bis 28.02. zulässig. In Bezug auf den Fledermausschutz sind diejenigen Bäume (5), in denen Höhlen vorhanden sind, die als potenzielle Wochenstuben für Fledermäuse dienen könnten, auf Fledermausbesatz vor der Fällung zu überprüfen. Je nach Befund sind weitere Maßnahmen festgesetzt.

Der Wegfall der Altbäume wird durch die Neuanlage der Streuobstwiese ausgeglichen.

Da die zu pflanzenden Jungbäume noch keine ausreichenden Habitate bieten ist der Ersatz für Nester und Wochenstuben über das Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen geregelt. Um frühzeitig neue Habitate anbieten zu können sind die Kästen vor den geplanten Baumfällungen aufzuhängen.

Neben den Bäumen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung M3-‘Extensivierung‘ sind auch Nistkästen an den in der Fläche V1-‘Fläche für die Wasserwirtschaft‘

zu pflanzenden Bäumen vorgesehen, um eine Verteilung im Gebiet zu erreichen. Das Aufhängen hat hier unmittelbar in Verbindung mit der Baumpflanzung zu erfolgen.

Fledermauskästen sind vorzugsweise im Übergang zur freien Landschaft anzubringen und darum nur in Fläche M3 mit der Zweckbestimmung ‘Extensivierung‘ vorgesehen.

9 Zeitliche Zuordnung der Maßnahmen

Die zeitliche Zuordnung der Maßnahmen ist erforderlich, um die verursachten Eingriffe baldmöglichst auszugleichen und damit zur baldmöglichen Regeneration von Naturhaushalt und Landschaft innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beizutragen. Aus diesem Grund erfolgt für die öffentlichen Maßnahmen stets die Festsetzung der Umsetzung „in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang“ mit der Maßnahme.

Die Umsetzung auf den privaten Baugrundstücken (Durchgrünung sowie Fläche für Maßnahmen M2) wird auf die Vegetationsperiode hin festgesetzt, die der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgt. Dieser Zeitraum fällt in der Regel mit der Anlage der Außenanlagen zusammen und ist somit sinnvoll und auch zumutbar.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entweder vollumfänglich zum jeweiligen Eingriff (z.B. Entsiegelung im Bereich M4 und Zuordnung zur Versiegelung durch die Verkehrsflächen) bzw. im Verhältnis zur Größenordnung der Eingriffe in Bezug auf das Gesamtgebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsflächen in der Kleebachstraße ist der Eingriff durch die Neuanlage von Verkehrsflächen im Verhältnis zu den Bauflächen geringer, so dass das Verhältnis 30 zu 70 angewandt werden kann.

Sofern das Gebiet durch einen Erschließungsträger entwickelt wird sind diese Festsetzungen nur bedingt erforderlich, da die Ermittlung der Erschließungsbeitragskosten vollumfänglich pauschal über den Kaufpreis erfolgt.

10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Der Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das die Entwicklung einer ortsgerechten und dorftypischen Bebauung und Gestaltung sowie die bestmögliche Einbindung in das Ortsbild bzw. die Ortslage und in die umgebende Landschaft zum Ziel hat, siehe die Ausführungen unter Punkt 1 in Teil A.

Um dieses Ziel zu verfolgen sind auch umfängliche gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese dienen zum Einen dem öffentlichen Anspruch der Ortsgemeinde, im Rahmen ihrer dörflichen Entwicklung ein Modellprojekt durchzuführen, welches sich in Maßstab und Gestaltung optimal in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Zum Anderen dienen sie auch den einzelnen Bauherren: Auch wenn die Vorgaben auf den ersten Blick eng erscheinen, so werden für alle Bauherren gleichermaßen Anforderungen zur Gestaltung gegeben, die durch das dadurch zu erzielende Gesamtbild ein positives nachbarliches Miteinander bzw. Gemeinschaftsgefühl unterstützen können. Die Vorgaben sind zudem nicht mit höherem Kostenaufwand für die Errichtung der baulichen Anlagen verbunden.

Um frühzeitig das Einhalten der Festsetzungen prüfen zu können hat der Rat der Ortsgemeinde Meckel gemäß § 67 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Landesbauordnung (LBauO) beschlossen, dass für die jeweiligen Bauvorhaben Genehmigungsverfahren durchzuführen sind. Die gemäß § 67 LBauO für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes geregelte Freistellung von der Baugenehmigung gilt folglich nicht.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Gebiet des Eifelkreises ist im Wesentlichen von schlichten, zweigeschossigen Häusern und ihren Nebengebäuden geprägt. Typisch sind Satteldächer mit sehr geringem Dachüberstand, gedeckt mit Schiefer oder Ziegel. Die Fassaden sind verputzt. Regionale Baustoffe wie

Sandstein, Kalkstein und Holz kommen bei Fenster- und Türgewänden, Mauern, Toren, Zäunen und nebengeordneten Fassaden zum Einsatz. Aus diesen Vorgaben basieren die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Dachneigung und Dachüberstand sowie zu Antennen. Das Baugebiet soll sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

10.1.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung der Gebäude erfolgt anhand des Bestandes. Der regionaltypische Charakter von Meckel soll erhalten bleiben und die Neubauten sich mit Materialität und Farbgebung in das Gesamtbild des Ortes Meckel einfügen. Aus diesem Grund werden die Fassadenmaterialien Putz, Holz und Naturstein festgesetzt. Um eine ausgeglichene Fernwirkung –neben der Einbindung in den Siedlungskörper auch zur Einbindung in das Landschaftsbild- zu erzielen, ist die Farbwahl an die regionaltypische Farbkarte der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm zur Dorferneuerung anzulehnen.

Die vorgenannten Ausführungen begründen den Ausschluss u.a. von Kunststoff- oder Metallverkleidungen und reflektierenden Materialien sowie von Blockhäusern.

10.1.2 Dachgestaltung, Antennen

Die Festsetzung der Dacheindeckung der für die Hauptgebäude entsprechend der in Meckel vorgefundenen Struktur festgesetzten Satteldächer orientiert sich am ebenfalls am ortsbildprägenden Bestand. Mit der Festsetzung von Material und Farbwahl werden die in der Ortslage vorhandenen Farben aufgenommen. So kann das charakteristische Bild des Dorfes weitergeführt werden. Die Dachlandschaft soll sich in Fernwirkung mit dem Bestand verbinden. Dies gilt auch für die (auch zur Berücksichtigung der Belange des Entwässerungskonzeptes) erfolgte Festsetzung begrünter Flachdächer für die Nebengebäude.

Die vorgenannte Begründung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen zu den Antennen.

10.2 Werbeanlagen

Auffällige Werbung steht dem Charakter des Wohngebietes und der dörflichen Struktur entgegen. Werbeanlagen sind darum auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Zudem dürfen sie nur an Haus¬ oder Grundstückseingängen angebracht werden. Dadurch wird ihr Umfang und mögliche damit verbundene Störfaktoren eingegrenzt. Die maximal zulässige Größe wird zudem auf 0,5 m² beschränkt, so dass die Anlagen zwar deutlich erkennbar, aber nicht als Störfaktoren wahrnehmbar sind. Für die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist diese Größe ausreichend.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind aus den vorgenannten Gründen nicht zulässig.

10.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

10.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Ziel der Baugebietsentwicklung ist auch, den Straßenraum als Gemeinschaftsraum zu etablieren und das Zusammenleben im öffentlichen und halb-öffentlichen Außenraum zu stärken. Darum ist auch die Gestaltung des Vorgartenbereiches von Bedeutung für die Planung. Neben den aus naturschutzfachlichen Gründen getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hierzu ist auch aus gestalterischen Gründen die Begrünung derjenigen Flächen, die nicht für Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, zwingend festgesetzt, sowohl vor als auch hinter dem Haus. Durch die Festsetzung soll auch die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ‚in Mode gekommene‘ Anlage von Schotter- und Steinflächen an Stelle begrünter Vorgärten ausgeschlossen werden. Ziel ist mit der Festsetzung an dieser Stelle auch die durch Begrünung aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums in seiner Gesamtheit.

10.3.2 Standplätze von Mülltonnen

Auch Standplätze von Mülltonnen bzw. die Mülltonnen selbst können sich kontraproduktiv in Bezug auf die Wirkung der Vorgärten und Hauseingänge selbst sowie deren Bezug auf den Straßenraum auswirken. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass sie in Gebäude zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen sind.

10.3.3 Einfriedung

Aus gestalterischen Gründen zur Anpassung an die dörfliche Struktur und zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft, insbesondere also auch im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke, sind zur Einfriedung nur Hecken –folglich keine hohen Zäune, Mauern oder sonstige massive Sichtschutzanlagen- zulässig. Die Hecken dürfen jedoch mit Zäunen hinterbaut werden (u.a. gegen Ein- oder Ausdringen von Tieren).

Durch die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass die Aufenthaltsqualität und der offene Charakter der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gewährleistet bleiben und nicht durch zu hohe Einfriedungen in der Wahrnehmung als hochwertige Aufenthaltsbereiche beschränkt werden. Die Festsetzung, dass Einfriedungen lediglich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten – auch mit innenliegendem Drahtzaun – zulässig sind, trägt zudem dem gewollten „grünen“ Charakter des Plangebietes und der Einbindung in die umgebende Landschaft Rechnung.

10.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Aufgrund des immer noch hohen Individualverkehrs im ländlichen Raum ist auch oft die Anzahl der privaten Kraftwagen vergleichsweise hoch. Da im öffentlichen Raum aufgrund der im Verhältnis geringen, da flächensparenden, Verkehrsflächenbreite nur bedingt Stellplätze zur Verfügung stehen ist der Bedarf auf den privaten Grundstücken zu decken. Festgesetzt werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit als Mindestmaß. Die Festsetzung berücksichtigt, dass bei dem Vorhandensein von nur einem PKW nicht zwingend zwei Stellplätze geschaffen werden müssen. Darüber hinaus fordert sie bei der Anlage von zwei Wohnungen in jedem Fall die entsprechende Anlage von zumindest drei Stellplätzen. Die Schaffung weiterer Stellplätze ist darüber hinaus möglich.

11 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzen getroffenen Festsetzungen

11.1 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz überlagert sich in der vorliegenden Planung nahezu vollständig mit den grünordnerischen Festsetzungen im Bereich des Nüßbaches und stellt somit keine Einschränkung für die bauliche Nutzung der Grundstücke dar. Ausnahmeregelungen sind durch das Landesstraßengesetz in Abs. 5 des § 22 gegeben, auf diese wird hingewiesen.

11.2 Anteilige Kompensationsmaßnahme für die bituminöse Befestigung des Wirtschaftsweges ‚Bei den Harstbäumen‘

Im Jahr 2008 ist im Rahmen der bituminösen Befestigung des o.g. Wirtschaftsweges auf dem Flurstück Nr. 75 eine Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff festgelegt worden. Geregelt ist

diese in einer Grunddienstbarkeit der Ortsgemeinde Meckel gegenüber der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm auf der Basis der dortigen Genehmigung.[16]

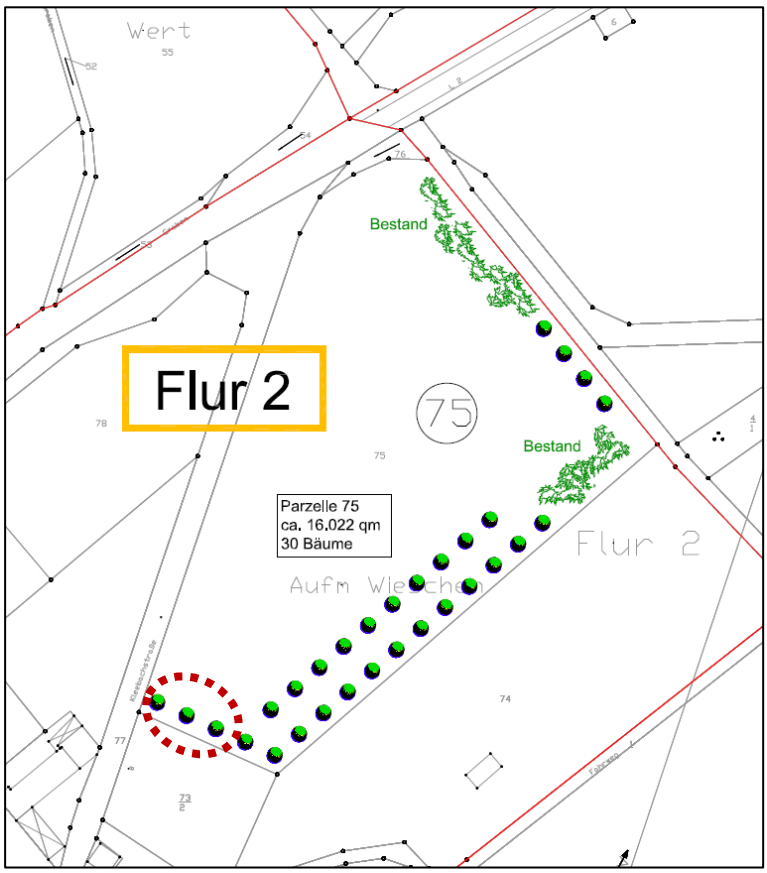

Abb. 8: OG Meckel, Förderantrag landwirtschaftlicher Wirtschaftswegebau AZ: 28-40-1 vom 30. Oktober 2007; Lageplan Ausgleichsmaßnahme[17] – Ausschnitt, bearbeitet, ohne Maßstab

Die Maßnahme ist seinerzeit durchgeführt worden. Von den zu pflanzenden insgesamt 30 Bäumen sind noch ca. 17 Bäume feststellbar. Die drei im oben stehenden Ausschnitt rot umrandet gekennzeichneten, die innerhalb der durch die vorliegende Planung festgesetzten Wohnbauflächen liegen würden, sind nicht dort gepflanzt worden.

Die Pflanzung war randlich auf dem Flurstück Nr. 75 vorgegeben. Die Grunddienstbarkeit ist für das komplette Flurstück eingetragen. Da für die Pflanzung nur ein Teilbereich des Flurstückes 75 benötigt wird und diejenigen Bäume, die mit der geplanten Bebauung kollidieren würden, nicht dort gepflanzt worden sind wird aufgrund der Entwicklung der Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan und der Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, somit zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan die Grunddienstbarkeit dahingehend geändert, dass die festgelegten 30 Bäume am südöstlichen Bereich des Flurstückes zu pflanzen sind. Die Pflanzung ist in die im Rahmen der vorliegenden Planung festgesetzten Maßnahme zur Anlage einer Streuobstwiese, siehe Punkt 6.1.2 - M 3 - Fläche mit der Zweckbestimmung Extensivierung der Wiesenfläche i.V. mit 6.2.2 - Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung M3 - ‘Extensivierung’ zu integrieren.

---

16 Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm: Vollzug der Naturschutzgesetze: Landwirtschaftlicher Wegebau; hier „Bei den Harstbäumen“, Genehmigung vom 14.03.2008

17 Ingenieurbüro Deges&Bah, Trier, Juni 2007

In der Planzeichnung sind die entsprechend aus diesem Änderungsantrag heraus zu pflanzenden Bäume als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet. Bei den eingetragenen Standorten handelt es sich um Vorschläge, um bei der tatsächlichen Pflanzung die Standortwahl vor Ort optimieren zu können. Zudem ist die Änderungsgenehmigung noch abzuwarten.

11.3 Pauschal geschützte Fläche gemäß § 15 LNatSchG

Die im Rahmen der Kartierung festgestellte Glatthaferwiese ist gemäß § 15 LNatSchG pauschal gesetzlich geschützt und folglich zu erhalten. Zur Gewährleistung dieser Erhaltung sind entsprechende Pflegemaßnahmen für die Fläche selbst, zu deren weiteren Entwicklung Pflegemaßnahmen auf den sie umgebenden Flächen mit der Zweckbestimmung M5 - Extensivierung der Wiesenfläche mit teilweiser Erhaltungsbindung- in der Planung vorgegeben (Siehe Punkt 10.26.1.4. in Teil B).

12 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie in der öffentlichen und privaten Umsetzung der Planung zu beachten.

13 Kosten

Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB und § 135 BauGB werden nicht erhoben. Die entstehenden Erschließungskosten werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Investor sichergestellt und auf den Kaufpreis der einzelnen Grundstücke umgelegt.

14 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich, der Erschließungsträger ist Eigentümer der Fläche bzw. besitzt Optionsverträge für deren Erwerb.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan ‘Wieschen’ der Ortsgemeinde Meckel

Meckel, den 03.12.2019

(S)

gez.

Johannes Junk, Ortsbürgermeister