

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Meckel  
Teilgebiet: „Wieschen“ – 1. Änderung



**Textliche Festsetzungen  
und Begründung**

Satzung  
30. Juni 2021

**RAINER ROTH ARCHITEKT**

[www.rainerroth.com](http://www.rainerroth.com)

## Die Änderung des Bebauungsplanes „Wieschen“ umfasst:

1. Textliche Änderungen / Ergänzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschen“
2. Die Änderung der Planzeichnung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten 1 und 2
3. Eine Ergänzung der Hinweise

Das vorliegende Dokument enthält die Textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung und die Begründung.

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |   |
|-----|--|---|
| A.  | Textliche Festsetzungen .....  | 3 |
| 1.  | Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschen“ .....   | 3 |
| 1.1 | <i>Ergänzung</i> der Textlichen Festsetzung 2.1.2 .....  | 3 |
| 1.2 | <i>Ergänzung</i> Punkt 5 - Artenliste zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 1.8 .....  | 3 |
| 2.  | Änderung der Planzeichnung und Änderung bzw. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten 1 und 2..... | 3 |
| 2.1 | <i>Ergänzung</i> zu der Festsetzung 1.2.2 – Höhenlage der baulichen Anlagen: ..  | 3 |
| 2.2 | <i>Änderung</i> zur Festsetzung 1.7.1 - Fläche mit der Zweckbestimmung V1- Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltung .....                        | 4 |
| 2.3 | <i>Neue Festsetzung</i> eines Leitungsrechts i.V. mit Festsetzung einer Regenwasserleitung .....   | 4 |
| 2.4 | Hinweise .....   | 4 |
| B.  | Begründung.....  | 5 |
| 1.  | Grundlage für die Änderung .....   | 5 |
| 2.  | Anlass und Ziel der Planänderung, Planungserfordernis .....  | 5 |
| 2.1 | Hauptanlass für die Änderung:.....   | 5 |
| 2.2 | Weitere Änderungen, Ergänzungen, Anpassungen.....  | 6 |
| 3.  | Verfahren .....  | 6 |
| 4.  | Plangebiet.....  | 7 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 4.1  | Lage und Geltungsbereich.....   | 7  |
| 5.   | Planungskonzeption der Änderung.....  | 8  |
| 5.1  | Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....                                | 8  |
| 5.2  | Verkehrliche Erschließung.....  | 8  |
| 5.3  | Ver- und Entsorgung .....   | 9  |
| 5.4  | Gewässer .....  | 9  |
| 5.5  | Freiraumkonzept .....   | 9  |
| 6.   | Planungsalternativen.....   | 9  |
| 7.   | Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....                         | 9  |
| 8.   | Flächenbilanz .....   | 10 |
| 9.   | Berücksichtigung der Umweltbelange.....                                       | 10 |
| 9.1  | Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter .....                              | 11 |
| 9.2  | Eingriffe in Natur und Landschaft .....                                       | 12 |
| 9.3  | Umsetzung bzw. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ..... | 12 |
| 10.  | Begründung der einzelnen Festsetzungen.....                                   | 12 |
| 10.1 | Überbaubare Grundstücksfläche.....  | 13 |
| 10.2 | Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen.....                                 | 13 |
| 10.3 | Verkehrsflächen .....   | 14 |
| 10.4 | Leitungsrecht .....   | 14 |
| 10.5 | Wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....                                     | 14 |
| 10.6 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....     | 14 |
| 10.7 | Anpassung der Artenliste .....  | 15 |
| 11.  | Ergänzung der Hinweise .....  | 15 |

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschen“

#### 1.1 Ergänzung der Textlichen Festsetzung 2.1.2

Für die Nebenbaukörper sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind begrünt auszuführen. *Die Nutzung als Dachterrasse ist –innerhalb der bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu den Abstandsflächen- zulässig.*

#### 1.2 Ergänzung Punkt 5 - Artenliste zu den Textlichen Festsetzungen Nr. 1.8

Die Artenliste wird unter Punkt 5.2 – Sträucher ergänzt um

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)

### 2. Änderung der Planzeichnung und Änderung bzw. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten 1 und 2

Mit Ausnahme der im Folgenden aufgelisteten Änderungen und Ergänzungen gelten für die Geltungsbereiche der Teilgebiete 1 und 2 die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wieschen“.

#### 2.1 Ergänzung zu der Festsetzung 1.2.2 – Höhenlage der baulichen Anlagen:

Siehe auch differenzierte Schnittzeichnungen auf der Planzeichnung.

Für das WA 6.2 gelten die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wieschen“.

Für das WA 6.1 wird textlich geregelt:

Hauptbaukörper (siehe Kennzeichnung HB in den Baufenstern)

Ausnahme für WA 6.1:

*Für den Hauptbaukörper gilt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) muss 0,15 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Höhe der Straßenbegrenzungslinie, liegen.*

*Der Bezugspunkt zur Straßenbegrenzungslinie wird für das WA 6.1 definiert durch der Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze (somit der westlichen Grenze des Erschließungsweges) mit der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche des Platzes, gemessen zur Gebäudemitte (Fassade) der Südseite des Gebäudes.*

Nebenbaukörper (siehe Kennzeichnung NB in den Baufenstern)

Ausnahme 3 für WA 6.1: *Für den festgesetzten Nebenbaukörper gilt: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) muss mindestens 0,15 m über der Fläche des angrenzenden Erschließungsweges –Straßenbegrenzungslinie-, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade), und darf maximal auf der Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptbaukörpers (HB) liegen.*

## **2.2 Änderung zur Festsetzung 1.7.1 - Fläche mit der Zweckbestimmung V1-Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltung**

Der letzte Absatz der Festsetzung lautet nun wie folgt:

Es sind *6 Laub- oder Obstbäume* entsprechend der Artenliste und Pflanzqualitäten im Anhang zum Bebauungsplan „Wieschen“ zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten handelt es sich um Vorschläge.

## **2.3 Neue Festsetzung eines Leitungsrechts i.V. mit Festsetzung einer Regenwasserleitung**

Das in die Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Bitburgerland zur Führung der ebenfalls eingetragenen Regenwasserleitung festgesetzt.

## **2.4 Hinweise**

Die Hinweise unter Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wieschen“ gelten auch für die vorliegende Änderung.

Unter Nummer 26 wird *ergänzt*:

*Müllbehälter aus dem Grundstück im WA 6.1 müssen zur Abholung zum Platz in der Planstraße „Wieschen“ verbracht werden.*

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans 'Wieschen' der Ortsgemeinde Meckel

Meckel, den 09.07.2021

(S)

gez.

---

Johannes Junk, Ortsbürgermeister

## B. Begründung

### 1. Grundlage für die Änderung

Grundlage für die vorliegende Änderung bildet der Bebauungsplan „Wieschen“ der Ortsgemeinde Meckel, der im Herbst 2019 zur Rechtskraft geführt worden ist, sowie die Anfrage des Projektierers zur Optimierung der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Änderungen, die sich im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ergeben haben.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Wieschen“ zugrunde lag, ist entsprechend der Anfrage angepasst worden. Es zeigt auf, dass die bisherigen konzeptionellen Überlegungen, die Grundlage für den Bebauungsplan „Wieschen“ waren, durch die ergänzende Überplanung des Grundstückes weiter aufgegriffen werden können.



Abb. 1: Bebauungsplan „Wieschen“ - Städtebauliches Konzept, Perspektive von Nordwesten, ergänztes Gebäude unten in der Abbildung, Architekturbüro Rainer Roth, Meckel 2020, ohne Maßstab

### 2. Anlass und Ziel der Planänderung, Planungserfordernis

Die beabsichtigte Änderung der nicht mehr für das Regenrückhaltebecken benötigten Fläche in ein Baugrundstück mit Zuordnung zu den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten kann nicht im Zuge einer Befreiung ermöglicht werden. Somit liegt ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes vor.

Im Zuge dieser Änderungserfordernis ist es sinnvoll, weitere, im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes, wenn auch in geringem Umfang, festgestellte Verbesserungsmöglichkeiten zu übernehmen:

#### 2.1 Hauptanlass für die Änderung:

##### 2.1.1 Änderungen der Planzeichnung – Teilgebiet 1:

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das festgesetzte Regenrückhaltebecken wurde mit der Unteren Wasserbehörde des

**RAINER ROTH ARCHITEKT**

[www.rainerroth.com](http://www.rainerroth.com)

Eifelkreises Bitburg-Prüm und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Rahmen der dortigen Abstimmung zum Verfahren festgelegt, dass die Bemessung des Beckens auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt werden kann. Die im zum Bebauungsplan „Wieschen“ erstellten Entwässerungskonzept zugrunde gelegte Bemessung eines 100-jährigen Regenereignisses gilt somit nicht mehr. Das Becken konnte in der Folge im Volumen und damit auch in seiner Flächenausdehnung kleiner gebaut werden. Das nicht für das Regenrückhaltebecken erforderliche Teilgebiet steht aufgrund seiner Größe nun ebenfalls als Baugrundstück zur Verfügung. Dies ist der Hauptgrund für die Änderung der Planung.

Östlich an die Fläche des Rückhaltebeckens anschließend befinden sich zwei Baugrundstücke, die noch nicht veräußert werden konnten. Ein Grund lag hier auch in den Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien. Im Zusammenhang mit der Änderung zu Nr. 1 ist es sinnvoll, diese anzupassen. Dadurch kann auch das neu entstandene Baugrundstück besser in den Platzbereich eingebunden werden.

## **2.2 Weitere Änderungen, Ergänzungen, Anpassungen**

Es empfiehlt sich, im Rahmen der Durchführung des für die unter Punkt 2.1.1 geplanten Änderungsverfahrens weitere Anpassungen vorzunehmen:

### **2.2.1 Änderungen der Planzeichnung – Teilgebiet 2:**

Im Rahmen der Anlage der Erschließungsstraßen und –wege hat sich herausgestellt, dass zum Erreichen technischer Anlagen durch die Verbandsgemeindewerke die Verbreiterung des südlichen Fußweges erforderlich ist. Die Planzeichnung wird darum an diese Anforderungen angepasst, der Fußweg im entsprechenden Bereich von bisher 2,00 m auf 3,50 m verbreitert (rd. 42 qm).

### **2.2.2 Änderung der Textlichen Festsetzungen in den beiden Änderungsbereichen der Planzeichnung**

Soweit erforderlich sind Textlichen Festsetzungen (Höhenlage, Leitungsrecht) auf die Anforderungen im Änderungsbereich angepasst worden.

### **2.2.3 Änderungen der Textlichen Festsetzungen, die den ganzen Bebauungsplan betreffen:**

#### **Punkt 5 - Artenliste**

Die Artenliste ist um zwei weitere regionaltypische Arten für die Durchgrünung und Einfriedungen ergänzt worden.

#### **Textliche Festsetzung 2.1.2 – Dachgestaltung**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen der Nebenkörper wird ergänzt.

## **3. Verfahren**

In seiner Sitzung am 24. Februar 2021 hat der Rat der Ortsgemeinde Meckel die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschen“ beschlossen, Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss.

Die Struktur und der städtebauliche Entwurf werden durch diese Änderungen nicht im Grundsatz verändert, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Bei der Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auch berührt die Änderung die Grundzüge der Planung nicht, so dass sie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Hierzu wird festgestellt:





Die Größe der Änderungsbereiche beträgt rd. 0,45 ha:

Das **Teilgebiet 1** hat eine Größe von: 4. 408 qm

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch den Nüßbach und seine begleitend festgesetzten Grünflächen

Im Westen: durch einen 3 m breiten Anteil des Flurstücks 85/2 gemäß neuem Kataster, Nr. 82 in der Planzeichnung des geltenden Bebauungsplanes

Im Süden: durch das Flurstück Nr. 80/12 gemäß neuem Kataster, Nr. 82 in der Planzeichnung des geltenden Bebauungsplanes und durch die Verkehrsfläche des Platzes, Flurstück Nr. 80/20 gemäß neuem Kataster

Im Osten: durch das angrenzende Flurstück Nr. 80/8 im neuen Kataster

Das **Teilgebiet 2** hat eine Größe von: 42 qm

Es wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten: Durch das Baugrundstück Flurstück Nr. 80/13

Im Süden: durch das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück Flurstück Nr. 81/3

Im Westen: durch Teile des Flurstücks Nr. 80/20, des bereits bisher in der Planzeichnung festgesetzten Fußweges.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 / 500.

## 5. Planungskonzeption der Änderung

### 5.1 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Wie unter Punkt 1 bereits beschrieben wird im Änderungsbereich der östliche Teil des im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens zukünftig als Baugrundstück festgesetzt. Zur Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen, die bereits in den benachbarten festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten definiert sind.

Das städtebauliche Prinzip der Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, ergänzt durch Nebenbaukörper, wird auch für diese Fläche beibehalten, ebenso die Zuschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anordnung der Baukörper, differenziert in Hauptbaukörper und Nebenbaukörper. Die erforderliche Festsetzung eines Erschließungsweges zum Erreichen des Rückhaltebeckens und zur Erschließung des neu entstandenen Baugrundstückes machen die Anpassung der östlich benachbarten Grundstücke erforderlich, um das neue Baugrundstück städtebaulich einzubinden.

Die für die Regenrückhaltung festgesetzte Fläche verbleibt in der für das nun berechnete Becken erforderlichen Größe. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der festgesetzten „Flächen für die Ver- und Entsorgung – Regenrückhaltung“ werden entsprechend angepasst.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Für die Erschließung des Änderungsbereiches kann der bereits in der nordwestlichen Ecke der in Verbindung mit der Platzanlage für die Erschließung des ehemals abgegrenzten

Regenrückhaltebeckens festgesetzte Straßenschluss ausgebaut werden. Er wird nach Norden erweitert, um dort auch die Fläche des Rückhaltebeckens zu erschließen. Das neue Baugrundstück wird ebenfalls über diese Erschließungsstraße erschlossen, aufgrund des Zuschnitts wird der Nebenbaukörper im Norden positioniert.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Mit Ausnahme der veränderten Ausdehnung des Regenrückhaltebeckens bleibt das Entwässerungskonzept<sup>2</sup> gleich. Auch die Konzepte zur Wasserversorgung, zu Strom und Telekommunikation werden nicht verändert. Es ist lediglich ein weiterer Hausanschluss zu ergänzen.

### **5.4 Gewässer**

Die Festsetzungen zur im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Renaturierung des Nüßbaches werden von der Änderung nicht berührt, sie sind bereits umgesetzt.

### **5.5 Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept mit seinen Festsetzungen bleibt unverändert. Der durch die Neubebauung in Teilgebiet 1 zu erwartende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist nur geringfügig größer als derjenige, der dem vorher hier festgesetzten Rückhaltebecken zugeordnet war. Siehe hierzu das städtebauliche Konzept in Abb. 1: Die geplante Neubebauung fügt sich in den Kontext ein.

## **6. Planungsalternativen**

Die einzige Alternative war, die Planung nicht zu ändern und die für die Anlage des Rückhaltebeckens festgesetzte Fläche als solche zu erhalten, mit Ausformung eines kleineren Beckens und der entsprechend festgesetzten Begrünung.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Meckel und im Plangebiet selbst ist es sinnvoll und geboten, den Anteil des bisher festgesetzten Regenrückhaltebeckens in Teilgebiet 1 ergänzend einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Für die Änderung des Teilgebietes 2 liegen aufgrund der Anforderungen der Werke keine Alternativen vor.

## **7. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen**

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung stehen der Änderung nicht entgegen, es gelten die Ausführungen zum Bebauungsplan „Wieschen“.

Die Änderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>2</sup> Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm: Wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren gemäß §§ 68 und 70 WHG vom 31.08.2020

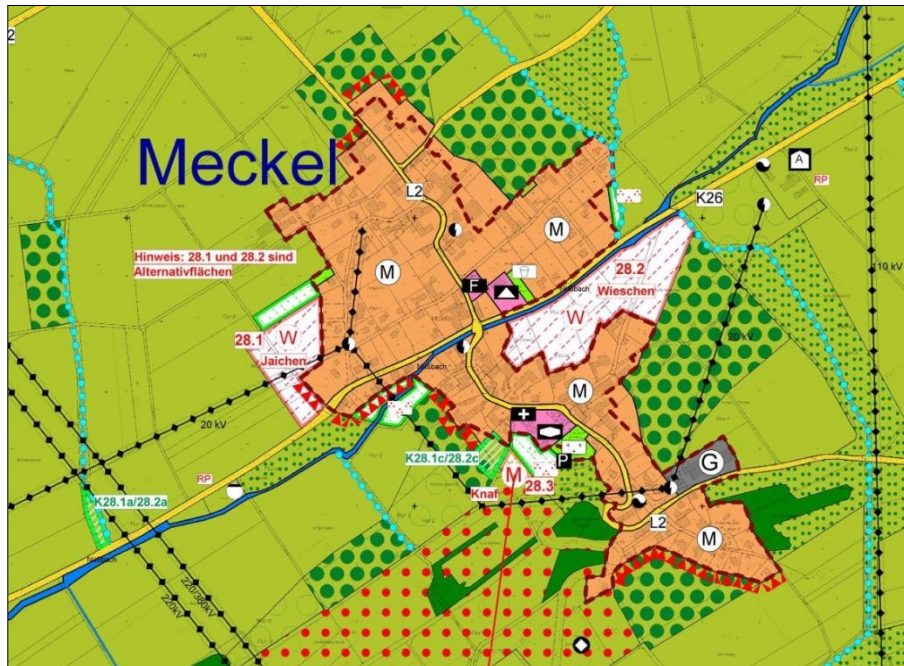


Abb. 3: Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Teilfortschreibung „Wohnen und Gewerbe“, Ortslage Meckel, ohne Maßstab

## 8. Flächenbilanz

Für die zukünftige Nutzung sind folgende Flächenanteile ermittelt worden:

|  |              |
|--|--------------|
| Flächen des ergänzten Baugrundstückes                              | rd. 688 qm   |
| Verbleibende Fläche für die Regenrückhaltung (bisher rd. 2.132 qm) | rd. 1.330 qm |
| Verkehrsflächen – ergänzte Erschließungsstraße                     | rd. 114 qm   |
| Verkehrsflächen – Verbreiterung Fußweg im Süden                    | rd. 42 qm    |

Die beiden ebenfalls im Änderungsbereich Teilgebiet 1 enthaltenen Baugrundstücke im WA 6.2 haben ihre Größe gegenüber ihrer Festsetzung im geltenden Bebauungsplan nicht verändert:

|  |            |
|--|------------|
| Baugrundstück unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße | rd. 850 qm |
| Zzgl. private Grünfläche                                   | rd. 115 qm |
| Östlich anschließendes Baugrundstück                       | rd. 892 qm |
| Zzgl. private Grünfläche                                   | rd. 80 qm  |

## 9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Berücksichtigung der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz ist eine verträgliche Planung des Vorhabens möglich.

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

## 9.1 Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter

Die Änderungen in den beiden Teilgebieten des Bebauungsplanes „Wieschen“ führen zu keiner weiteren Beeinträchtigung der im dortigen Umweltbericht beschriebenen Schutzgüter. Zusammenfassend gilt auch hier:

Es erfolgt kein vollkommen neuer Siedlungsansatz, sondern die harmonische Entwicklung entlang bereits angelegter Strukturen wird weitergeführt. Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wieschen“ beschriebenen Rahmenbedingungen für die Schutzgüter ändern sich nicht. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und damit zum Eingriff werden weitergeführt.

### 9.1.1 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 eines weiteren Grundstückes für eine Bebauung nicht gestört, insbesondere deshalb, weil es sich im Übergangsbereich zum gewachsenen Ort befindet.

Auch die geringfügige Verbreiterung des Fußweges stellt kein störendes Element dar.

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

### 9.1.2 Mensch

#### Immissionsschutz - Lärm

Entsprechend des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens<sup>3</sup> ist auch für den Änderungsbereich keine Beeinträchtigung durch den von der Landesstraße L 2 (Meilbrücker Straße) ausgehenden Verkehrslärm zu erwarten. Siehe ausführlicher die Ausführungen unter Punkt 2.2.6 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Wieschen“.

#### Immissionsschutz – Geruch

In der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum geltenden Bebauungsplan war auf der Grundlage vorhandener Geruchsgutachten erörtert worden, dass eine Geruchsbelastung des Plangebietes nicht vorliegt. Im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplan hat die Ortsgemeinde die Anregung der Gewerbeaufsicht dahingehend aufgenommen, dass sie mit einem ergänzenden Gutachten<sup>4</sup> auf der Basis der aktuellen Situation die Verhältnisse vor Ort hat prüfen lassen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im westlichen Plangebietsteil bei einigen Baugrundstücken eine Überschreitung der relativen Häufigkeit der Geruchsstunden von 0,1 (prozentuale Häufigkeit der Geruchsstunden unterhalb 10 %, bezogen auf ein Jahr) vorliegen kann. Das Grundstück der vorliegenden Änderung wäre davon betroffen.

Als Alternative zur Planänderung und Aufgabe von Baugrundstücken wurden aufgrund der durch Rechnung ermittelten Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit Möglichkeiten zur Reduzierung an Anlagen erörtert. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Erhöhung der Schornsteine an der Biogasanlage / BHKW eine Entlastung für das Wohngebiet bringen wird. Durch diese Erhöhung ergibt sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 10 % der Jahresstunden: Im äußersten westlichen Plangebietsteil, in der Umgebung des

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro RaWa: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wieschen“ in Meckel, Konz, April 2019

<sup>4</sup> UPPENKAMP&PARTNER (2019): Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Teilgebiet Wieschen“ der Ortsgemeinde Meckel, Hamburg

Regenrückhaltebeckens, liegt der Wert bei errechneten 6 bzw. 7 %. Dies gilt auch für das mit der vorliegenden Änderung überplante Baugrundstück.

## 9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Änderung des Bebauungsplanes bedarf keiner Umweltprüfung und auch keiner Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Das für den Bebauungsplan „Wieschen“ durch Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Konzept zur Kompensation gilt weiterhin fort.

Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens ist im geltenden Bebauungsplan in der Bilanzierung bereits als Eingriff gewertet worden, und zwar als „Störung der Bodenstruktur durch Bodenauftrag (Auffüllung) bzw. Bodenabtrag und Bodenverdichtung zur Herstellung des Rückhaltebeckens“. Mit der Änderung wird durch die Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes und zur Verlängerung des Erschließungsweges ein größerer Grad an Versiegelung eintreten als im geltenden Bebauungsplan. Auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschen“ gesehen ist dieser jedoch geringfügig. Da im Ausgleichskonzept zum geltenden Bebauungsplan bereits eine leichte Überkompensation vorlag (120 m<sup>2</sup>) ist die verbleibende nun für den Faktor Boden vorliegende leichte Unterkompensation vertretbar.

Die Festsetzungen zum Ausgleich des durch das Becken ermittelten Eingriffs waren auf der insgesamt dafür festgesetzten Fläche erfolgt und gelten für den in der Änderung reduzierten Teil fort. Es waren acht Bäume festgesetzt, für die Hälfte der Fläche wären somit vier Bäume erforderlich. Zum weitgehenden Erhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Verlust von Laub- und Obstbäumen wird die Pflanzung von sechs Bäumen vorgegeben.

Der Eingriff durch die zusätzlich mögliche Bebauung im ergänzten WA 6.1 wird durch die –wie in allen WA-Gebieten des Bebauungsplanes- auch dafür geltenden Festsetzungen zur Durchgrünung sowie die leichte Überkompensation ausgeglichen. An zusätzlicher Versiegelung, die rechnerisch nicht ausgeglichen werden kann, verbleibt der ergänzte Erschließungsansatz von 114 qm. Im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb sowie in den Randbereichen des Baugebietes wird dieses Defizit in der Kompensation als vertretbar angesehen.

Die Verbreiterung des Fußweges im Süden ist als deutlich untergeordnet zu betrachten und wird teilweise durch die Verringerung der Fläche im WA4 und die damit verbundene Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeglichen.

Zur differenzierten Ermittlung im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als Grundlage für die Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen siehe Punkt 2.4 des Umweltberichtes.

## 9.3 Umsetzung bzw. Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Hierzu gelten die Aussagen in der Begründung des Bebauungsplanes „Wieschen“ analog.

## 10. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Soweit nicht anders angegeben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wieschen“ mit ihrer dort formulierten Begründung.

Folgende Anpassungen waren erforderlich:

## 10.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im neu entwickelten Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6.1 wie auch in den bereits festgesetzten Baugebieten durch die Festsetzung von einer Baulinie und Baugrenzen definiert. Die Festsetzung erfolgt auch hier differenziert nach Haupt- und Nebenbaukörper.

Im WA 6.2, bisher WA 6, werden zum einen aufgrund der Erfahrungen von Bauherrn und Architekten bei der konkreten Projektplanung als auch in Anpassung an die Gebäudestellung und Festsetzungen im WA 6.1 die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere durch die Änderung in der Stellung der Nebenbaukörper sinngemäß angepasst. Das städtebauliche Grundkonzept verändert sich dadurch nicht.

## 10.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Das im Bebauungsplan „Wieschen“ festgesetzte WA 6 ist durch die Ergänzung eines weiteren Baugrundstücks aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen und der Höhe der baulichen Anlagen für Nebenbaukörper in WA 6.1 und WA 6.2 aufgeteilt worden.

Mit der Festsetzung der Höhenlage wird im gesamten Baugebiet das Einbinden der Baukörper in das vorhandene bzw. das durch die Führung der Verkehrsanlagen geprägte Gelände erreicht. Dazu ist jeweils die Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung orientiert sich damit an der in das Gelände eingefügten Straßenführung. Außerdem wird die bisher vorhandene Geländesituation aufgenommen und wiedergeben.

An den zum Nüßbach hin gelegenen Grundstücken ist die Geländeneigung nach Norden stärker als im übrigen Plangebiet. Dennoch ist die Festsetzung der Höhenlage in Orientierung zur Höhe der Verkehrsfläche erfolgt. 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 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. Da das Gebiet WA 6.1 an den neuen Erschließungsweg und nicht an den Platzbereich angrenzt konnten die bisher für das WA 6 getroffenen Festsetzungen für dieses WA nicht unmittelbar übernommen werden; eine Differenzierung war erforderlich.

Für die neu zugeschnittenen Teilgebiete WA 6.1 und 6.2 gelten die auf der geänderten Planzeichnung aufgebrachten entsprechend zugeordneten Schnitte. Für das Teilgebiet WA 6.2 wurde zur „Vermittlung“ zwischen WA 5 und WA 6.1 die Höhenlage von bisher 0,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf 0,15 m erhöht, für Haupt- und Nebenbaukörper.

Zur Einbindung des neuen Hauptbaukörpers im WA 6.1 in das Gelände einerseits und zur Herstellung eines Bezugs zur bereits festgesetzten Bebauung andererseits ist ebenfalls die Höhenlage mit maximal 0,15 m festgesetzt worden; als unterer Bezugspunkt gilt aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks der Schnittpunkt der südöstlichen Ecke des Baugrundstückes mit dem Platzgrundstück.

Die Festsetzung der Höhenlage des Nebenbaukörpers im neuen WA 6.1 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Anordnung nördlich und damit sozusagen hinter dem Hauptbaukörper weiter differenziert als in den anderen Baugebieten: Für die Nutzung bspw. als Garage ist die Höhenlage mit 0,15 m über der Höhe des angrenzenden Erschließungsweges festgesetzt. Sofern der Nebenbaukörper den Hauptbaukörper ergänzen soll, wie auch in den

anderen Baugebieten möglich, ist es zulässig, die Erdgeschossfußbodenhöhe des Nebenbaukörpers bis zur dortigen Höhe hochzusetzen.

Die Einbindung in die umgebende Landschaft ist, auch aufgrund der umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen in den angrenzenden öffentlichen Flächen, weiterhin gegeben.

### **10.3 Verkehrsflächen<sup>5</sup>**

Zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens in seiner bisher festgesetzten Ausdehnung war – ausgehend vom Platz- im Nordosten ein Teilstück öffentliche Verkehrsfläche bis zum Beginn der Fläche des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Dieser Anschluss wird nun nach Norden verlängert. Anschließend geht dieser öffentliche Erschließungsweg in den dem Rückhaltebecken zwischen Nüßbach und neuem Baugrundstück zugeordnet bleibenden Grundstücksteil über. Über einen dort dann anzulegenden Weg kann das Becken erreicht werden.

Für die städtebauliche Situation und auch die konkrete Bebauung des einzelnen Grundstückes hat es sich als günstiger erwiesen, das Hauptgebäude im neuen WA 6.1 im Umfeld des Platzes zu positionieren und das Nebengebäude nach Norden zu schieben. Eine unmittelbar nach dem Platzbereich nach Westen abknickende Führung des Versorgungsweges zum Becken wäre der Gesamtsituation gestalterisch nicht zuträglich gewesen: Das südlich angrenzende Flurstück ist bereits veräußert, für den Versorgungsweg hätte es nicht mehr in Anspruch genommen werden können. Eine Führung des Weges ausschließlich über das neue Grundstück war in Bezug auf die Ein- und Ausfahrradien der benötigten Fahrzeuge im unmittelbaren Platzbereich ungünstig. Insbesondere aber wäre das neue Baugrundstück durch den Weg vom Zusammenhang der Platzbebauung abgeschnitten gewesen.

### **10.4 Leitungsrecht**

Die Leitung zur Abführung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken war bereits vor Änderung des Bebauungsplanes verlegt. Eine Änderung dieser Leitungsführung ist auch aufgrund der Gefälleverhältnisse nicht sinnvoll, so dass für den Teil der Leitung, die auf dem Baugrundstück in Gebiet 6.1 geführt werden muss, ein entsprechendes Leitungsrecht eingetragen worden ist. Die dingliche Sicherung erfolgt durch Grunddienstbarkeit.

### **10.5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen<sup>6</sup>**

Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend der für die Rückhaltung eines 10-jährigen Regenereignisses erforderlichen Fläche, incl. interne Zuwegung und Begrünung, festgesetzt. Siehe auch Punkt 5.3 – Ver- und Entsorgung.

### **10.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wieschen“ gelten mit folgender Ergänzung weiter: In einigen Teilgebieten und je nach Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bietet sich die Nutzung des Nebenbaukörpers auch durch eine Dachterrasse an. Da bisher die Anlage von begrünten Flachdächern festgesetzt war wird die Festsetzung entsprechend angepasst. Zu berücksichtigen sind bei der Anlage von Dachterrassen die Vorgaben der Landesbauordnung zu den Abstandsflächen.

---

<sup>5</sup> Grundlage: Ing.-Büro Deges&Bah: Erschließung Neubaugebiet „Wieschen“ in der OG Meckel, Trier-Ehrang, März / Juni 2019, ergänzt, August 2020

<sup>6</sup> Wie vor und: Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm: Wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren gemäß §§ 68 und 70 WHG vom 31.08.2020

## 10.7 Anpassung der Artenliste

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung auf der Grundlage von § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO regelt, dass u.a. für Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen ausschließlich standortgerechte, heimische laubtragende Hecken gemäß Artenliste zu verwenden sind. In der zugehörigen Artenliste unter Punkt 5.2 sind Vorgaben zur Auswahl von Sträuchern enthalten. Es fehlt dabei Hain- und Rotbuche, die als typische Heckenpflanze von einzelnen Bauherren verwendet werden sollen. Da es sich hierbei auch entsprechend der Planungsziele der Ortsgemeinde um eine standortgerechte heimische Art handelt, ist die Festsetzung der Artenliste unter Punkt 5.2 entsprechend erweitert worden.

Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschen“, folglich auch die Änderungsbereiche, und betrifft auch die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.8.5 – Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke.

## 11. Ergänzung der Hinweise

Der neue, nach Norden führende Erschließungsweg kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Somit wurden die Hinweise für spätere Nutzer ergänzt: die Müllbehälter des westlich des Weges gelegenen Baugrundstückes sind zur Platzfläche zu verbringen.

---

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplans 'Wieschen' der Ortsgemeinde Meckel

Meckel, den 09.07.2021

(S)

gez.

---

Johannes Junk, Ortsbürgermeister