Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“

gemäß § 13b BauGB

Begründung

Stand: 17. August 2021

Entwurf zur Auftstellung und Offenlage

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung ... 3

2 Verfahren ... 4

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB ... 4

2.2 Verfahrensverlauf ... 5

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption ... 6

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie ... 6

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption ... 7

3.3 Verkehrliche Erschließung ... 8

3.4 Freiraumkonzept ... 9

3.5 Ver- und Entsorgung ... 9

3.6 Planungsalternativen ... 9

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen ... 10

4.1 Regionalplan ... 10

4.2 Flächennutzungsplan ... 10

4.3 Bestehendes Planungsrecht ... 11

4.4 Landschaftsplan ... 13

4.5 Bodendenkmalpflege ... 14

4.6 Zusammenfassung der Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017 ... 16

5 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 16

5.1 Natur und Landschaft ... 17

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ... 17

5.3 Verkehr ... 18

5.4 Geräuschimmissionen ... 19

5.5 Denkmalschutz ... 22

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte ... 23

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) ... 23

6.2 Örtliche Bauvorschriften ... 31

7 Hinweise und Empfehlungen ... 34

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung ... 34

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes ... 34

10 Kostenschätzung / Flächenbilanz ... 34

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Meckenheim besteht seit Längerem eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies bestätigt sich unter anderem auch aus einer Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet.[1] Die Analyseergebnisse für die Stadt Meckenheim belegen, dass durch das wirtschaftliche Wachstum in der Stadt und ihrem Umland auch die Bautätigkeit in den zurückliegenden Jahren stark zugenommen hat. Seit 2013 wird in Meckenheim überdurchschnittlich viel gebaut, was sowohl den Bau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), als auch in Mehrfamilienhäusern (MFH) betrifft. Daher nimmt auch die Einwohnerzahl der Stadt weiter zu und die Nachfrage nach Wohnbauland ist ungebrochen.

Die Wohnungsnachfrage in Meckenheim ist abhängig von der Entwicklung der Gesamtregion. In einem „Trendszenario“ geht die o.g. Studie von einer Bauleistung in Meckenheim ab 2021 von etwa 70 WE pro Jahr aus, was die Ausweisung von jährlich ca. 2-3 ha Bauland erfordert. Andere Szenarien unterstellen sogar einen Wohnbaulandbedarf von bis zu 4,7 ha jährlich. Obwohl sich die Stadt Meckenheim intensiv darum bemüht, ihre Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstände usw.) zu aktivieren, kann der nachgewiesene Bedarf nur dann gedeckt werden, wenn zusätzlich auch Neubeugebiete erschlossen werden.

Derzeit stehen aufgrund der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Kernstadt von Meckenheim, in den nächsten Jahren nur begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung. Das in 2021 rechtskräftig gewordene Baugebiet “Weinberger Gärten“ wird dazu dienen, die Entwicklungslücke zu schließen, die nach den in 2011 und 2013 letztendwickelten Baugebieten „Rahmenkonzept Merl“ und „Merler Keil 2.BA“ entstanden ist. Im Ortsteil Altendorf-Ersdorf können durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Viethenkreuz“ ca. 55 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Vermarktung dieser Grundstücke erfolgte innerhalb von 3 Tagen nach Ausbietung mit einem Rücklauf von über 200 Bewerbungen. Die anhaltend hohe Wohnungsmarktnachfrage, die sich allein aus der Eigenentwicklung (endogener Bedarf) ergibt, kann daher nicht mehr befriedigt werden. Der zusätzliche regionale (exogene Bedarf) durch die räumliche Nähe zu Bonn sowie die Lage in der prosperierenden Metropolregion Rheinland verschärft die Lage, da er ebenfalls nicht bedient werden kann. Die Situation wird sich prognostisch, durch die Auswirkungen der Flutkatastrophe 2021, die tragischerweise einen erheblichen Eingriff in den Bestands-Wohnraum direkter Nachbarkommunen wie auch im angrenzenden Ahrtal verursacht hat, in der Region weiter verschärfen.

Die Lage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt der Stadt Meckenheim, mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland, auch außerhalb der Kernstadt, hat die Stadt Meckenheim dazu veranlasst, nach realistischen und kurzfristig umsetzbaren Möglichkeiten zu suchen, weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ im Stadtteil Lüftelberg beabsichtigt die Stadt in diesem Zusammenhang, ein direkt an die vorhandene Bebauung anschließendes Wohnbaugebiet zu entwickeln. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll der Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Im Ortsteil Lüftelberg sind derzeit nur noch wenige unbebaute Flächen vorhanden, was vor dem Hintergrund der ungebrochen großen Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausneubau von jungen, ortsansässigen Familien, dazu führt, dass die Stadt Meckenheim

[1] Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das Westliche Kreisgebiet - Analyseergebnisse für Meckenheim, empirica AG Berlin / Bonn, Projektnummer: 20160158 – 10. Februar 2017

seit einigen Jahren keine Wohnbaugrundstücke in Lüftelberg mehr anbieten kann. Die letzte Baulandentwicklung im Ortsteil wurde durch den im Jahr 2011 rechtkräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ eingeleitet. Dieser befindet sich zwar nach Lage in der Gemarkung Lüftelberg, hat jedoch durch seine Entfernung von rund 1,5 km kaum einen räumlichen Bezug zum Ortsteil Lüftelberg. Im Ortsteil Lüftelberg selbst wurde die letzte Baulandentwicklung durch den im Jahr 1999 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 108 „Rücklage auf den Steinen“ eingeleitet. Hier sind nur noch wenige freie Baulücken (bis zu 8 Baugrundstücke bei einer hohen Ausnutzung) vorhanden, die jedoch in „Familienhand“ festgehalten werden.

Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung und Stabilisierung des kleinsten Meckenheimer Ortsteils Lüftelberg hat eine Prüfung verschiedener Flächenalternativen ergeben, dass sich das Plangebiet optimal eignet, um den erkennbaren endogenen Bedarf angemessen decken und eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage vorzunehmen zu können. Im Hinblick auf die geschilderte Bedarfslage ist damit die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und bietet sich aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner guten äußeren Erschließung und der guten Bebaubarkeit (u.a. durch günstige topografische Gegebenheiten) zur Bebauung mit Wohnhäusern an.

Der Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Entsprechende Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern können dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Zudem dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Am 14.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten. Das Baulandmobilisierungsgesetz hält am § 13b fest und setzt infolge die zeitliche Befristung neu fest. Demnach ist die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 förmlich einzuleiten und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Zudem kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, gemäß § 13b BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann in diesem Fall im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Änderungsverfahren) angepasst werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht werden soll.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensverlauf

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde im Mai 2017 das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Der seinerzeit neu eingebrachte § 13b BauGB ermöglichte seitdem Städten und Gemeinden analog zum § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen in den Innenbereich einzubeziehen, dies verfahrenstechnisch zeitlich befristet mit Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019 und Satzungsbeschluss bis zum 31. 12.2021.

Auf Grundlage dieser Gesetzgebung hat der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 11.12.2019, nach positiver Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.11.2019, den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Am 14.06.2021 ist das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten. Das Baulandmobilisierungsgesetz hält am § 13b fest und setzt infolge die zeitliche Befristung neu fest. Demnach ist die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 förmlich einzuleiten und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Der Gesetzgeber hat allerdings keine Überleitungsvorschrift eingebracht, was nach bisheriger allgemeiner Rechtsauffassung bedeutet, dass die Fristen des Satzungsbeschlusses für bereits laufende Verfahren nicht automatisch vom 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert werden. In der rechtlichen Konsequenz bedeutet dies, dass bisher begonnene Verfahren nach BauGB 2017 zwingend zum Jahresabschluss 2021 beendet sein müssen. Zur Nutzung der neuen Fristen ist folglich das Verfahren neu einzuleiten. In der Abwägung der gesetzten terminlichen Fristen wird die Entscheidung getroffen zur Mitnahme und Akzeptanz der interessierten Bürgerschaft, der Eigentümer und zur Entscheidungsfindung für die Erschließungsträgerschaft des künftigen Gebietes, in ein neues Bauleitplanverfahren 108**B** „Rücklage Kottenforstraße“ einzusteigen.

Hierin können zudem alle erarbeiteten Grundlagen optimal neu eingebracht werden, so dass keine doppelte Bearbeitung erforderlich wird. Alle bisher erarbeiteten Unterlagen fließen so in die vorliegenden Aufstellungs-und Offenlageunterlagen für das Bauleitplanverfahren 108B „"Rücklage Kottenforststraße" ein.

Im bisherigen Erarbeitungsablauf seit 2019 wurden zunächst die Eigentümer eingebunden und danach drei städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet erarbeitet. Auf Grundlage der drei Entwürfe und der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung in Form einer Offenlage, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Verwaltung beauftragt, die Ausarbeitung der Offenlage auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs Nr. 3 zu erarbeiten . Nach Erstellung der erforderlichen Gutachten (Verkehrsgutachten, schalltechnische Untersuchung und Artenschutzrechtliche Prüfung) und in Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ erarbeitet

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Zum Satzungsbeschluss wird das Kapitel um die dann erfolgten Verfahrensschritte ergänzt.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Lüftelberg. Er grenzt im Osten an bestehende Bebauung der „Kottenforststraße“, im Süden an die bestehende Bebauung der Straße „Schall-von-Bell-Weg“ sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).

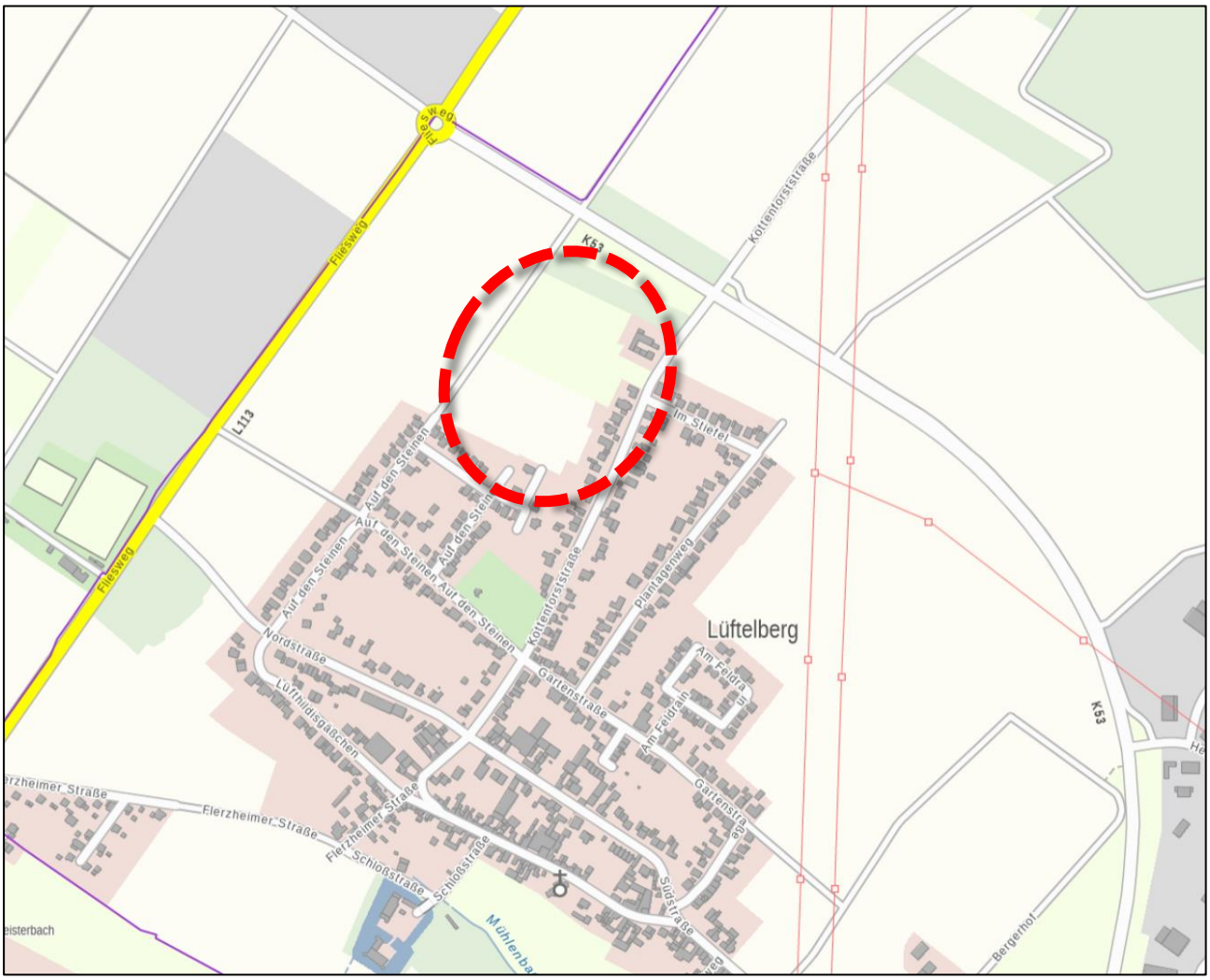


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Darstellung der Stadt Meckenheim; Karte: WebAtlasDE mit ALKIS (Farbe) abrufbar unter: https://www.tim-online.nrw./tim-online2/ - zuletzt abgerufen am 13.07.2021 - ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von circa 40.000 m² umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4:

- 22, 44, 45, 155, 174, 182, 347und 606
- sowie Teilbereiche der Flurstücke 23, 183, 184, 348, 356, 417, 457.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daneben sind Wege- und Grünflächen, vereinzelte auch Flächen in Gartennutzung sowie Flächen innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorhanden (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Darstellung der Stadt Meckenheim; Luftbild: Digitales Orthophoto mit Overlay - abrufbar unter: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ - zuletzt abgerufen am 13.07.2021 - ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, Maßstab 1:500.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Die angrenzenden Bebauungspläne setzten ebenfalls ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO) fest, so dass sich der vorliegende Bebauungsplan nahtlos in die bisherige Entwicklung einfügt. Die allgemeine Zulässigkeit und der Ausschluss einzelner Nutzungsarten orientiert sich an den textlichen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und berücksichtigt gleichzeitig die Vorgaben, die sich aus § 13b BauGB ergeben, nachdem ein entsprechender Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ begründen darf.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den angrenzenden Baugebieten sowie an der aus § 13b BauGB resultierenden Vorgabe, dass die überbaubare Fläche unter 10.000 m² liegen muss, was entsprechend nachgewiesen ist (siehe Tabelle 1).

Ziel der Stadt Meckenheim ist es, das Areal, das derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen bzw. an den Ortsteil unmittelbar anschließenden (Nach-)Verdichtung zuzuführen. Die architektonische Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen soll mit der des umliegenden Bestandes in Einklang gebracht werden, so dass insgesamt ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht und der Charakter des Ortsteils Lüftelberg auch in Zukunft gewahrt wird.

Tabelle 1: Überbaubare Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) (Quelle: eigene Darstellung)

Allgemeines Wohngebiet	Gesamte Fläche in m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Überbaubare Fläche in m²
WA 1	18.889	0,30	5.667
WA 2	4.905	0,40	1.962
WA 3	2.206	0,40	882
WA 4	3.836	0,35	1.343
	Gesamtsumme der überbaubaren Fläche		**9.854**

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll im Osten über die Kottenforststraße und weiter zur Kreisstraße K 53 sowie im Süden über die Straßen „Schall-von-Bell-Weg“ und „Auf den Steinen“ erfolgen. Hierüber ist das Plangebiet direkt an den Ortsteil Lüftelberg der Stadt Meckenheim angebunden.

Die Erschließung über drei separate Zufahrten ermöglicht eine sehr gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz. Von regionaler und überregionaler Bedeutung sind die Anschlussstellen Meckenheim- Nord und Meckenheim-Merl der A 565 sowie der Anschlussstelle Rheinbach der A 61.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind.

Vom Plangebiet aus ist die nächstgelegen Bushaltestelle „Lüftelberg Kottenforststraße“ fußläufig zu erreichen. Diese wird durch die Linien 800 und 859 bedient. Durch die Buslinie 859 ist die Bahnhaltestelle „Meckenheim Industriepark“ der S23 in wenigen Minuten zu erreichen. Die S-Bahn-Linie 23 verbindet Meckenheim u.a. mit den Städten Bonn und Euskirchen. Neben der S-Bahn sind die Städte Bonn und Rheinbach auch durch die Buslinien zu erreichen.

Der Ortsteil Lüftelberg ist zudem an ein gut ausgebautes regionales Radwegenetz angebunden, so dass auch der Kottenforst und das Swistbachtal schnell mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Beide in unmittelbarer Nähe liegenden Naturräume sind bedeutende Naturschutz- und Naherholungsgebiete.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet zudem über den vorhandenen Wirtschaftsweg im Westen entlang der Plangebietsgrenze sowie über die Straßen „Schall-von-Bell-Weg“ und „Auf den Steinen“ im Süden zu erreichen.

3.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über zwei neue Erschließungsstraßen (Planstraße A und Planstraße B), die an die vorhandenen Verkehrswege anknüpfen. Diese werden durch einen verkehrsberuhigten Bereich im Süden des Plangebietes verbunden und durch kurze Stichstraßen mit Wendeplätzen an deren Wenden ergänzt. Diese sollen als Mischflächen ausgebaut werden, um

eine möglichst weitgehende Verkehrsberuhigung zu erreichen. Von dort aus verlaufen Fuß- und Radwege, die eine Anbindung an die angrenzenden Wohnbaugebiete sowie an die freie Landschaft sicherstellen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (WW) entlang des Plangebietes, der momentan in die Straße „Auf den Steinen“ führt, wird zukünftig in das Plangebiet hinein abgeknickt und endet an der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A).

Für Besucherverkehr sind im Plangebiet an drei Stellen öffentliche Parkplätze vorgesehen, die an den Einfahrtsbereichen zum Plangebiet angeordnet sind. Diese sind ausreichend dimensioniert, um den erkennbaren Bedarf an Parkplätzen in Spitzenzeiten zu befriedigen.

3.4 Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist bis auf das Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Kottenforststraße 45 derzeit unbebaut und überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich an zwei Stellen Gärten der angrenzenden Wohnbebauung Kottenforststraße 27a sowie 35 und 37, die über die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 36 „Kottenforststraße“ hinaus- und in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hineinragen und planungsrechtlich bis dato nicht gesichert sind. Sie werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ einbezogen und hier als private Grünflächen festgesetzt, so dass die dortige Gartennutzung weitergeführt werden kann.

Das Rückgrat des Freiraumkonzeptes bildet eine im Norden des Plangebietes verlaufende, ehemalige römische Wasserleitung (Bodendenkmal SU 200), deren Verlauf durch eine öffentliche Grünfläche markant herausgearbeitet wird. Diese beginnt im äußersten Norden des Plangebietes und verläuft von dort in südöstliche Richtung bis hinter die Bebauung Kottenforststraße 41. Der Grünstreifen hat eine Mindestbreite von 15 m und wird an den Enden zusätzlich aufgeweitet. Im Norden grenzt er an ein dort geplantes und entsprechend festgesetztes Regenrückhaltebecken an, das durch eine landschaftsangepasste Bauweise in das Freiraumkonzept integriert wird.

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an, so dass die freie Landschaft auf kurzem Weg erreicht werden kann. Im Süden ist ein stark eingegrüntes Regenrückhaltebecken vorhanden, dass das Plangebiet von der bestehenden Bebauung nördlich der Straße „Schall-von-Bell-Weg “ trennt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Die geordnete Abfallentsorgung wurde bei der Konzeption der Wendeanlagen innerhalb des Plangebiets berücksichtigt, die dort, wo ein Wenden von Müllfahrzeugen erforderlich ist, eine Mindestgröße von 16 x 16 m aufweisen.

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3.6 Planungsalternativen

Die Stadt Meckenheim hat im Zuge der Vorbereitung der Planung alle in Frage kommenden Alternativen geprüft und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sich eine Wohnbebauung im erforderlichen Umfang an anderer Stelle derzeit nicht verwirklichen lässt. Daher wurde die Entscheidung

getroffen, den Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ aufzustellen und andere Planungsalternativen zu verwerfen.

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Ausweisung eines Neubaugebietes zu unterlassen. Dies würde jedoch die aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Wohnbebauung im Ortsteil Lüftelberg verhindern. Der nachgewiesene Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil (endogener Bedarf) könnte dann nicht bedeckt werden. Ein Abwandern junger Familien wäre die Folge.

Die im Jahr 2017 durchgeführte Wohnraumanalyse (siehe Kapitel 4.6) belegt die hohe Baulandnachfrage in der Stadt. Geeignete Flächenalternativen an anderer Stelle sind derzeit nicht vorhanden, so dass die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich „Rücklage Kottenfortstraße“ im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB erforderlich ist.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Zweckbestimmung Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung aus.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Zielsetzung entspricht zwar nicht der Darstellung des Regionalplanes, allerdings ist eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Im novellierten Landesentwicklungsplan(LEP) NRW (in der Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019 - Rechtskraft 06.08.2019) wurde das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ durch Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ ergänzt, wodurch die Ausnahmemöglichkeit aufgenommen wurde, dass in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

Diese Regelung öffnet die landesplanerische Beschränkung auf eine reine Flächenentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche, da eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht würde.

Siedlungserweiterungen in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen und überörtlich abgestimmt werden. Der entsprechende Bedarf wurde in Kapitel 1 begründet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meckenheim stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie in Teilbereichen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Da der vorliegende Bebauungsplan das Ziel hat, ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen, weicht dieser in der Hauptsache von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (vgl. Abbildung 3).

In dem hier angestrebten beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB den Inhalten und Zielen des verbindlichen Bauleitplans anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die vorgenannten Voraussetzungen sind beim vorliegenden Bebauungsplan eindeutig gegeben.

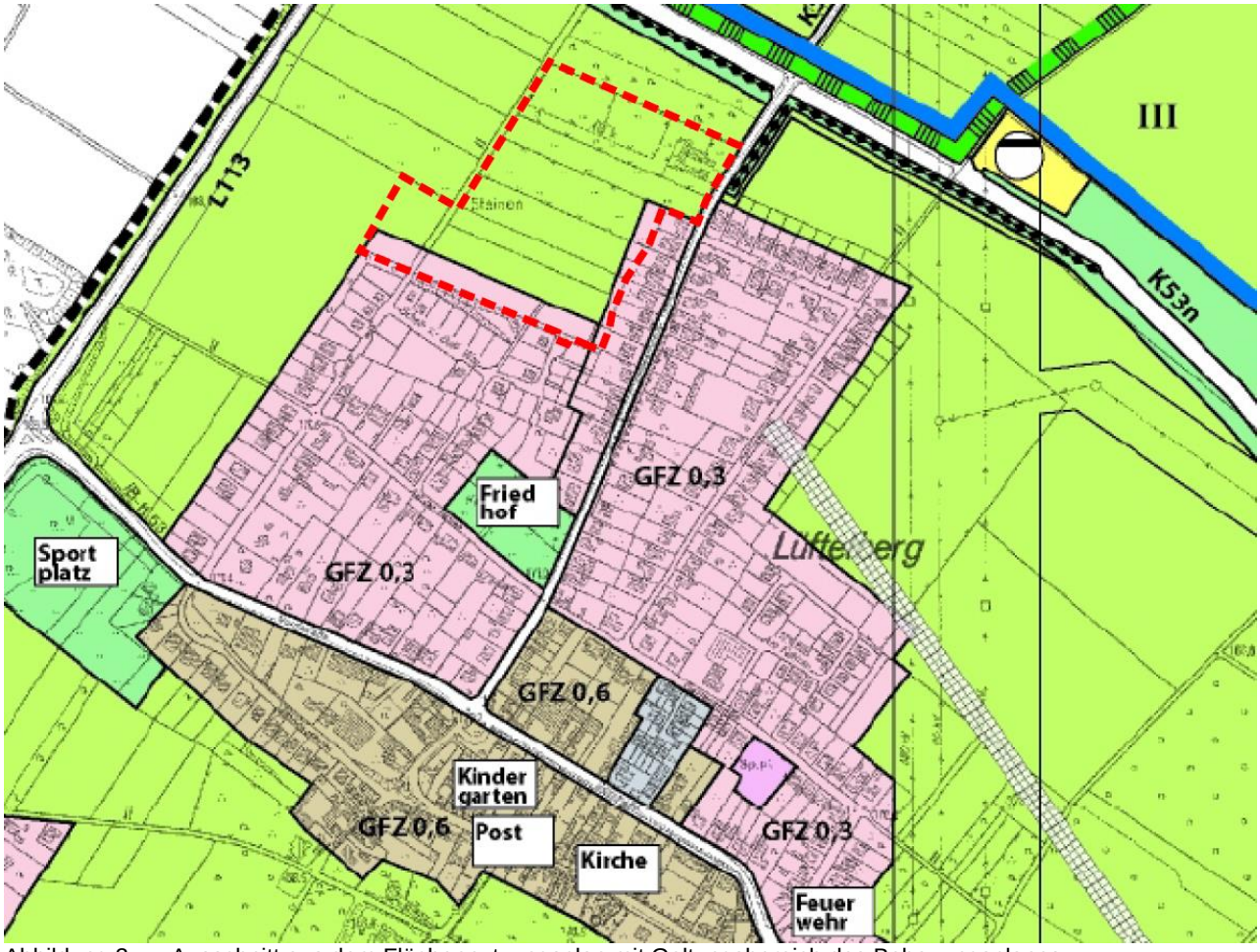


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Meckenheim)

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen sind derzeit nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich ein Teilbereich der Flurstücke 45 und 44 befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Meckenheim über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lüftelberg vom Juni 1981 (vgl. Abbildung 4).

Für die angestrebte Wohnbebauung besteht derzeit am vorgesehenen Standort keine planungsrechtliche Zulässigkeit - weder nach den §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 34 BauGB. Lediglich der bereits angesprochene Teilbereich (Flurstücke 44 und 45) gehört entlang der Kottenforststraße zum Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 108 „Rücklage auf den Steinen“, Nr. 36 „Lüftelberg-Kottenforststraße“

und im weiteren, nördlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 111“ Ortsumgehung Lüftelberg“ (vgl. Abbildung 5).

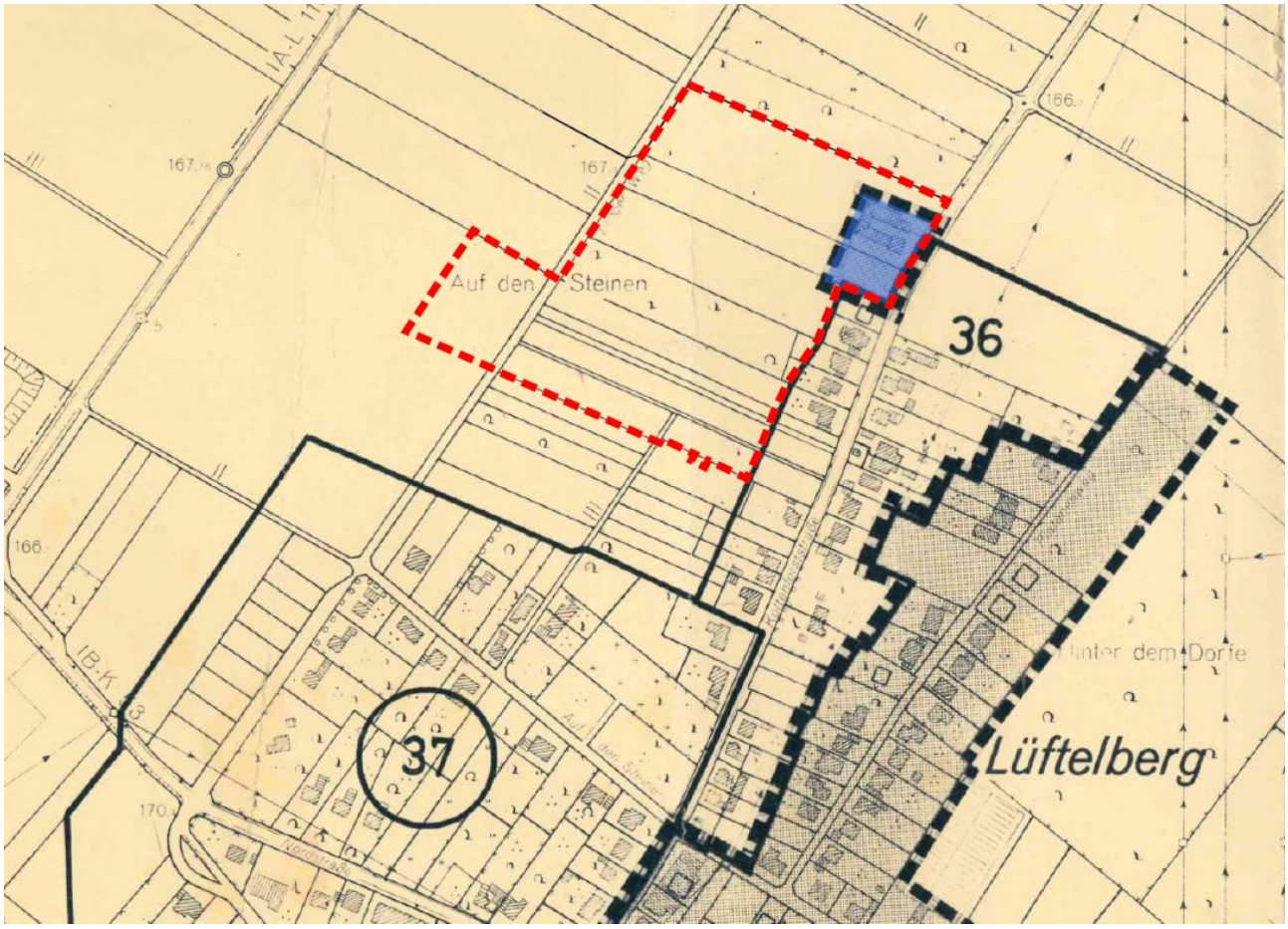


Abbildung 4: Auszug aus der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vom 05.06.1981) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Meckenheim)

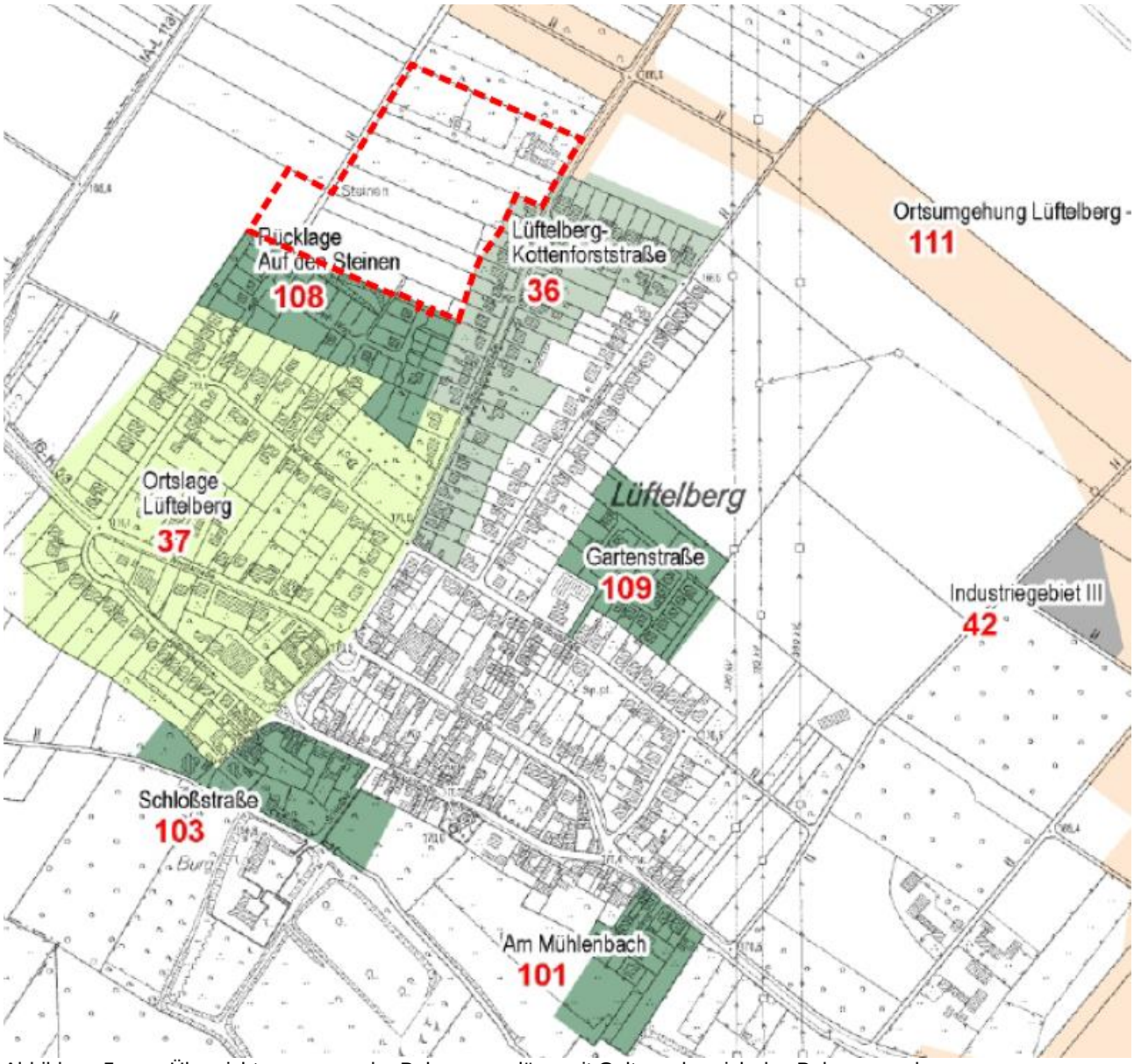


Abbildung 5: Übersicht angrenzender Bebauungspläne mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Meckenheim)

4.4 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim - Rheinbach - Swisttal“, der an dieser Stelle ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt (vgl. Abbildung 6).

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten die dem Bauvorhaben widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzugsplan nicht widersprochen hat.

Wie sich aus den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren 108 A ergibt (siehe auch 2.2-Verfahrensablauf), kann der Zielkonflikt zwischen der Satzung des Landschaftsplanes und dem Bebauungsplan vorliegend aufgelöst werden, da der Träger der Landschaftsplanung der Änderung des Landschaftsplans nicht

widersprochen und in Aussicht gestellt hat, einem Zurückweichen der Festsetzungen des Landschaftsplanes seitens des Rhein-Sieg-Kreis im Berichtigungsverfahren zuzustimmen.

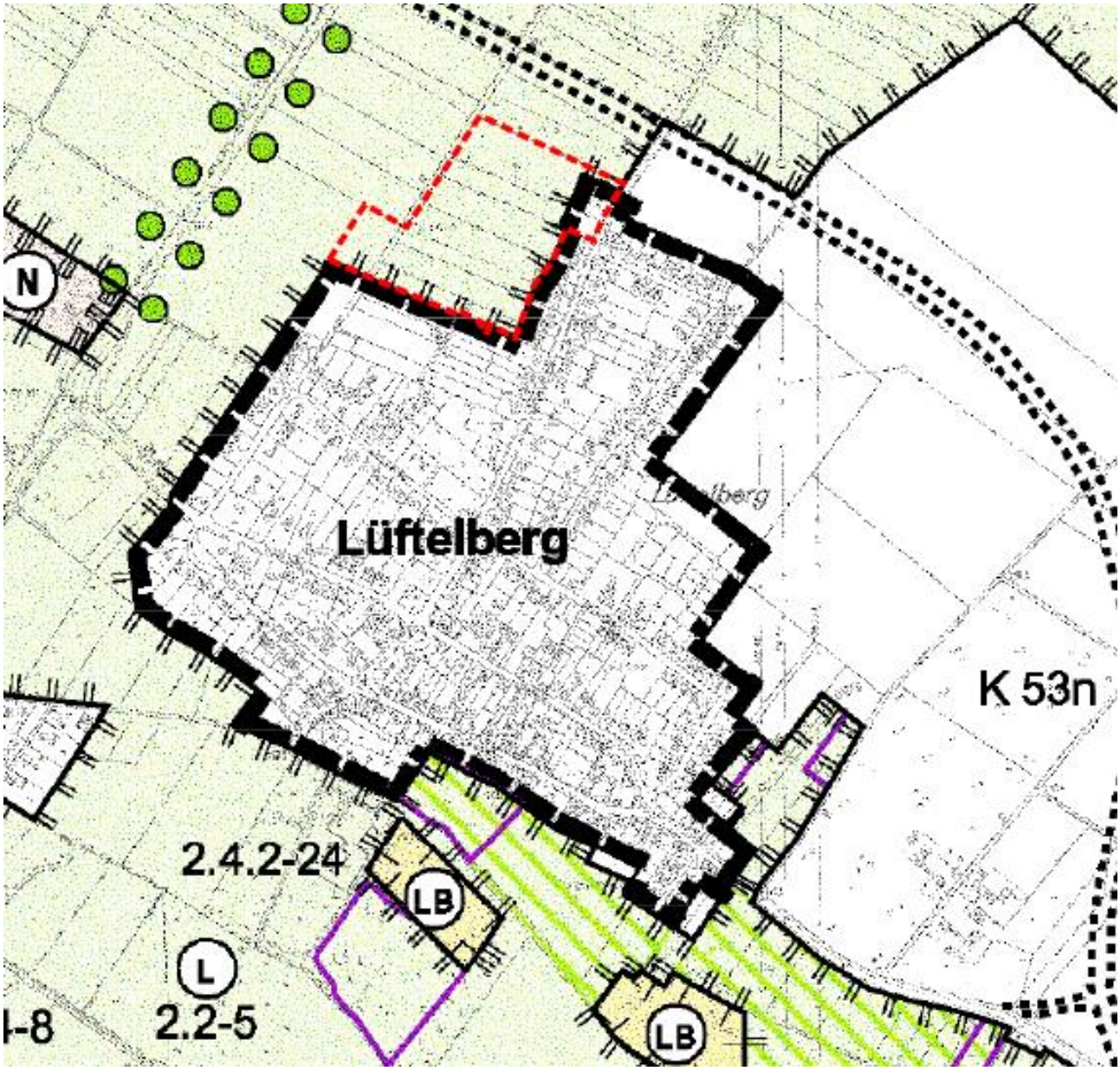


Abbildung 6: Landschaftsplan (22.11.2007) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Stadt Meckenheim)

4.5 Bodendenkmalpflege

Durch das Plangebiet verläuft eine ehemalige römische Wasserleitung (Bodendenkmal SU 200), welche bei qualifizierten archäologischen Prospektionen (durch Aufschlüsse an Stellen außerhalb des Plangebietes) mehrfach nachgewiesen worden ist. Gemäß Auskunft des Landschaftsverbands Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege ist die Wasserleitung bedeutend für die Geschichte der Region und der Stadt Meckenheim. Der Verlauf ist in Abbildung 7 dargestellt.

Die Wasserleitung führte einst zur römischen Provinzhauptstadt Colonia Claudia Ara Agrippinensium (CCAA) und ist eines der größten Bodendenkmäler nördlich der Alpen. Mit einer Streckenlänge von knapp 100 km zwischen den Quellen bei Nettersheim und der Stadtmauer der CCAA gehörte sie zu den längsten Aquädukten der antiken Welt. Je nach topografischen Gegebenheiten erfolgte ein Ausbau in unterirdischen Leitungen oder auch durch obertägige Aquädukte.

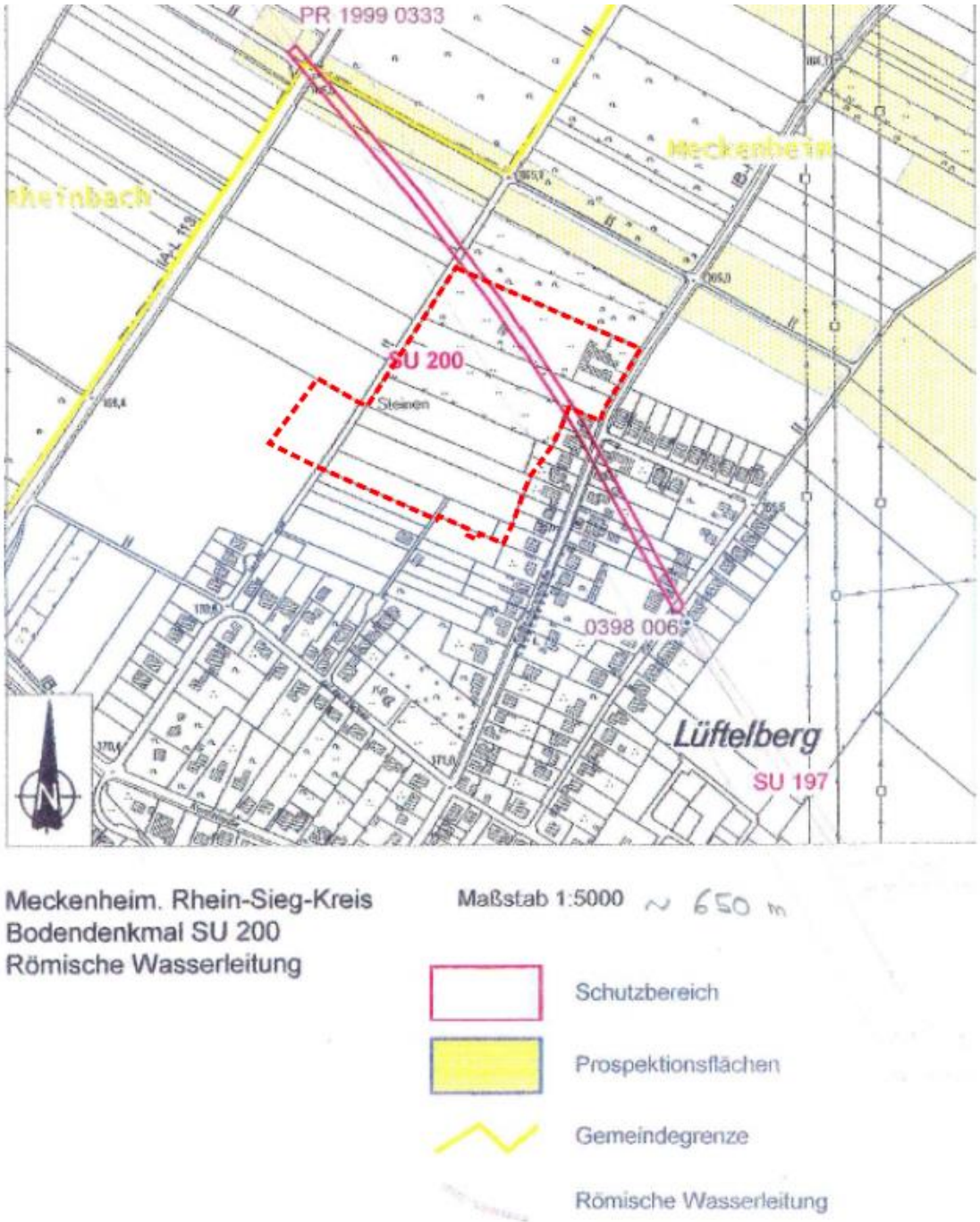


Abbildung 7: Verlauf der römischen Wasserleitung (Bodendenkmal SU 200) (Quelle: Stadt Meckenheim)

Im verfahrensgegenständlichen Abschnitt im Stadtteil Lüftelberg verläuft die Wasserleitung unterirdisch. Im Boden sind beispielsweise die Baugrube, der aus „opus caementitium“ gefertigte Kanal der Wasserleitung oder auch Kleinbauwerke wie Revisionsschächte zu erwarten.

Da es sich bei der römischen Wasserleitung um ein bedeutsames Bodendenkmal handelt, ist der Schutz und Erhalt des Bodendenkmals bei einer Überplanung der Fläche von großer Bedeutung.

Der Verlauf der Wasserleitung wird im Bebauungsplan durch einen 15 m breiten Grünstreifen gesichert. Weiterführende Details zu dieser Thematik sind in Kapitel 5.5 dargelegt.

4.6 Zusammenfassung der Wohnraumbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017

Aus der durchgeführten Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet aus dem Jahr 2017 geht hervor, dass in der Stadt Meckenheim von einer „angespannten Lage“ auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt gesprochen werden kann.

Aus den Ergebnissen für die Stadt Meckenheim ist ersichtlich, dass in den Jahren 2021 bis 2025 rund 51 Wohneinheiten pro Jahr allein im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt werden. Hinzu kommen weitere 23 Wohneinheiten pro Jahr im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser, um dem prognostizierten Wohnbedarf gerecht zu werden.

Wie in der Wohnraumbedarfsanalyse beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Wohnungsnachfrage davon ausgegangen werden, dass diese in Zukunft noch weiter ansteigen wird. Das realistische „Trendszenario“ kommt zu dem Ergebnis, dass von 2021 - 2030 noch immer mindestens 2,3 ha an Wohnbauflächen pro Jahr zur Befriedigung der Nachfrage ausgewiesen werden müssen.[2]

Derzeit stehen aufgrund der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Kernstadt von Meckenheim in den nächsten Jahren nur begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung. Die anhaltend hohe Wohnungsmarktnachfrage, die sich allein aus der Eigenentwicklung (endogener Bedarf) ergibt, kann daher momentan nicht mehr befriedigt werden. Der zusätzliche regionale (exogenen) Bedarf verschärft die Lage, denn er kann ebenfalls nicht bedient werden.

Dies erfordert dringend die Ausweisung von weiterem Wohnraum in der Stadt Meckenheim. Auch im Stadtteil Lüftelberg kann der kurzfristige Wohnraumbedarf nur durch Ausweisung eines Neubaugebietes gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108B „Rücklage Kottenforststraße“ im Ortsteil Lüftelberg eine kleinteilige, ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption, orientiert am Bedarf des Stadtteils, eröffnet werden.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Umsetzung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da die Voraussetzungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfüllt sind, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

[2] Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017

Auch wenn aus diesem Grund keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe 1) durchgeführt (siehe Kapitel 5.2).

5.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nur in Form des bereits zuvor erwähnten Landschaftsschutzgebietes betroffen (vgl. Kapitel 4.4).

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnnutzung in Form von allgemeinen und reinen Wohngebieten. Im Norden und Westen grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die Umgebung des Geltungsbereichs ist somit anthropogen stark vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere keine NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich die Gestaltung des Plangebietes an der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung orientiert und dementsprechend eine eingeschossige bzw. in einigen Teilbereichen eine maximal zweigeschossige Bebauung mit explizit festgesetzter Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt wird.

Das Baugebiet fügt sich damit nahtlos in das Ortsbild und die umgebende Kulturlandschaft ein. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Eingrünung im Bereich des Gebietsrands getroffen, um einen harmonischen Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft sicherzustellen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Im Mai 2021 wurde die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) seitens des Büros Ginster Landschaft und Umwelt vorgelegt, welche zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis kommt:

„Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die Haselmaus sowie die Arten Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Kuckuck und Waldohreule und ausgewählte Allerweltsarten können im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse diverser Arten können das Plangebiet und sein Umfeld als Jagdhabitat nutzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG muss deshalb der Baubeginn in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden sowie ein angepasstes Rodungskonzept zum Schutze der Haselmaus […] durchgeführt werden.“

Verbindliche Bauzeitenregelungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es werden jedoch entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens als zu beachtende Auflage formuliert werden.

Weiter heißt es in der ASP:

„Vor allem aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung erfüllt das Plangebiet für die übrigen potentiell vorkommenden Arten ausschließlich die artspezifischen Ansprüche an ein Nahrungshabitat. Da der Flächenverlust durch das Vorhaben gering ist und die Arten über einen Aktionsradius verfügen, der die Erschließung von im klein- und großräumigen Umfeld vorhandenen Nahrungshabitaten von vergleichbarer oder besserer Qualität ermöglicht, ist ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgeschlossen.“

Insofern steht die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Artenschutzrecht in Einklang.

Dies wird auch aus der zusammenfassenden Betrachtung im Rahmen der ASP deutlich, in der es heißt:

„Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG sind bei Einhaltung der in Kapitel 8 [des Berichtes bzgl. der ASP] *beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.“*

5.3 Verkehr

Vom Büro AB Stadtverkehr - Büro für Verkehrsplanung wurde im Mai 2021 ein Verkehrsgutachten vorgelegt. Dessen Ergebnisse wurden u.a. als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 5.4) herangezogen.

Im Verkehrsgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan wurden neben der Diagnose der heutigen Situation (Status quo), ein sogenannter „Prognose-Nullfall 2035“ (Situation im Jahr 2035 ohne Umsetzung des Vorhabens) und ein „Planfall“ (Situation im Jahr 2035 mit Umsetzung des Vorhabens) untersucht.

Zu den Verkehrszählungen sowie den Prognosewerten heißt es in der Untersuchung:

„Da die Verkehrszählungen während der Corona-Pandemie durchgeführt werden mussten, wurden die erhobenen Werte der Verkehrsstärken über einen „Pandemie-Zuschlag“ hochgerechnet. Dies galt insbesondere zur Absicherung der verkehrstechnischen Kapazitätsprüfungen an den zu untersuchenden Knotenpunkten. Mit Anwendung von weiteren Hochrechnungsfaktoren wurde der Prognose-Nullfall erstellt.“

Im Rahmen der Berechnungen für den sogenannten „Planfall“ wurden die durch die geplante Wohnnutzung induzierten Verkehre abgeschätzt. Der Gutachter geht auf Grundlage der getroffenen Annahmen davon aus, dass an einem durchschnittlichen Werktag durch das Neubaugebiet rund 390 Kfz-Fahrten erzeugt werden. Dies entspricht ungefähr der Anzahl an Fahrten, die bereits heute durch die Bewohner der Bestandsgebäude (ca. 67 Gebäude) entlang der Straßen „Auf den Steinen“ und „Schall-von-Bell-Weg“ erzeugt werden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Abschätzung zum zusätzlichen Verkehrsaufkommensabschätzung realistisch ist, da sie mit den Zählwerten für den Bestand korreliert.

Im Gutachten wird zur künftigen Belastung folgendes ausgeführt:

„Die verkehrstechnische Kapazitätsprüfung von vier bzw. im Planfall fünf Knotenpunkten ergab, dass trotz doppelter Hochrechnung der Diagnose-Daten und mit Überlagerung der abgeschätzten Neuverkehre keinerlei Probleme bei der verkehrlichen Abwicklung an den untersuchten Knotenpunkten zu erwarten sind. Im Vergleich von Planfall, Prognose-Nullfall und Diagnose ergeben sich kaum Verschlechterungen der Verkehrsqualität. Die Knoten innerhalb von Lüftelberg weisen die beste Verkehrsqualitätsstufe A auf, die beiden Knotenpunkte mit der L113 und K53 weisen eine gute Verkehrsqualität der Stufe B auf. Es bestehen Kapazitätsreserven von mehreren hundert Fahrzeugen in der Spitzenstunde.“

Mit dem Verkehrsgutachten kann belegt werden, dass die durch das Neubaugebiet „Rücklage Kottenforststraße“ erzeugten zusätzlichen Verkehre sowohl vom umliegenden Straßennetz als auch von den Knotenpunkten problemlos bewältigt werden können.

Nach Aussage des Gutachtens können die angrenzenden „Anliegerstraßen“ die Zusatzbelastung auch in qualitativer Hinsicht problemlos aufnehmen. Mit rund 200 - 360 Kfz an einem Werktag liegt

die zu erwartenden Verkehrsstärke deutlich unterhalb der Maximalwerte für entsprechende Straßentypen, die eine Belastung von bis zu 1.500 Kfz/Tag aufnehmen können.

Sofern Straßen(abschnitte) als Mischverkehrsflächen ausgestaltet werden, sind diese als „verkehrsberuhigte Bereiche (Z 325 StVO)“ auszuweisen.

Nachteilige Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht zu befürchten.

5.4 Geräuschimmissionen

Durch das Büro ISU Bitburg wurde im Mai 2021 eine „Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf der L 113 und der K 53“ durchgeführt.

Die Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen wurden anhand der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. Ausgabe 1990 (RLS-90)“ durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte gemäß den Vorgaben der DIN 18005, Teil 1 mit Hilfe der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1; die nachfolgend wiedergegeben sind:

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (fettmarkiert sind die hier relevanten schalltechnischen Orientierungswerte; Fußnote 1: Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten)

Gebietsart	**Orientierungswerte** in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)[1]
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	**55**	**45** / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Für allgemeine Wohngebiete - wie vorliegend - gilt damit am Tag ein Orientierungswert von 55 dB(A) und in der Nacht für Verkehrsgeräusche von 45 dB(A).

Die oben aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind nicht verbindlich, sie stellen jedoch eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz dar und sind damit ein anerkannter Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte mitunter nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll,

weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Basis zur Ermittlung der Geräuschemissionen bildet zunächst das "Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 108 A "Rücklage Kottenforststraße" in Meckenheim-Lüftelberg" von AB Stadtverkehr - Büro für Verkehrsplanung vom 18.05.2021 (siehe Kapitel 5.3),welches in das Bebauungsplanverfahren 108B „Rücklage Kottenforst“ überführt wird, und die darin ermittelten Verkehrszahlen für den sogenannten „Planfall“ für den Prognosehorizont 2035.

Zusätzlich wurden Zähldaten von AB Stadtverkehr - Büro für Verkehrsplanung sowie Standardwerte der RLS-90 herangezogen, um die Tag-Nachtverteilung und die Lkw-Anteile abzuleiten, da hierzu keine spezifischen Eingangswerte zur Verfügung standen. In diesem Zusammenhang wurde ein Sicherheitsspielraum eingerechnet, so dass die schalltechnischen Berechnungen eine Maximalabschätzung („wost-case-Betrachtung“) der Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet darstellen.

Erforderliche weitere Ausgangsdaten wurden von der Stadtverwaltung Meckenheim zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche im Rahmen des Gutachtens wurde ein digitales Rechenmodell erstellt. Durch Schallausbreitungsrechnungen wurden dann die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ermittelt.

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

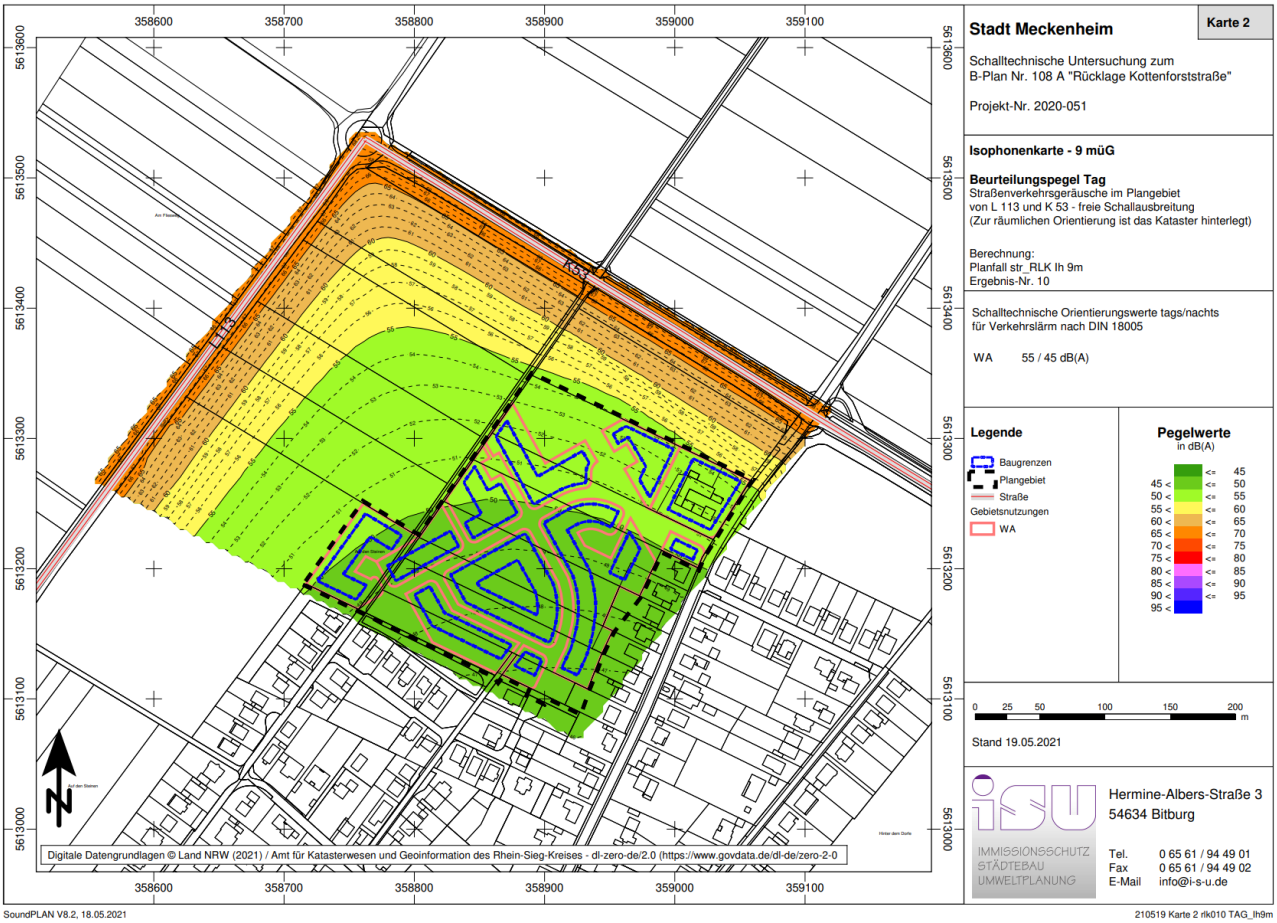


Abbildung 8: Beurteilungspegel durch Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) in einer Höhe von 9 m über Gelände (Quelle: ISU Bitburg)

Die Darstellung zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am nördlichen Gebietsrand im Bereich der bestehenden Bebauung Kottenforststraße 45. In weiten Teilen des Plangebietes wird sogar der für die Nacht heranzuziehende Orientierungswert von 45 dB(A) unterschritten.

Auch in der Nacht werden die Orientierungswerte im Plangebiet eingehalten, was die nachfolgende Kartendarstellung zeigt.

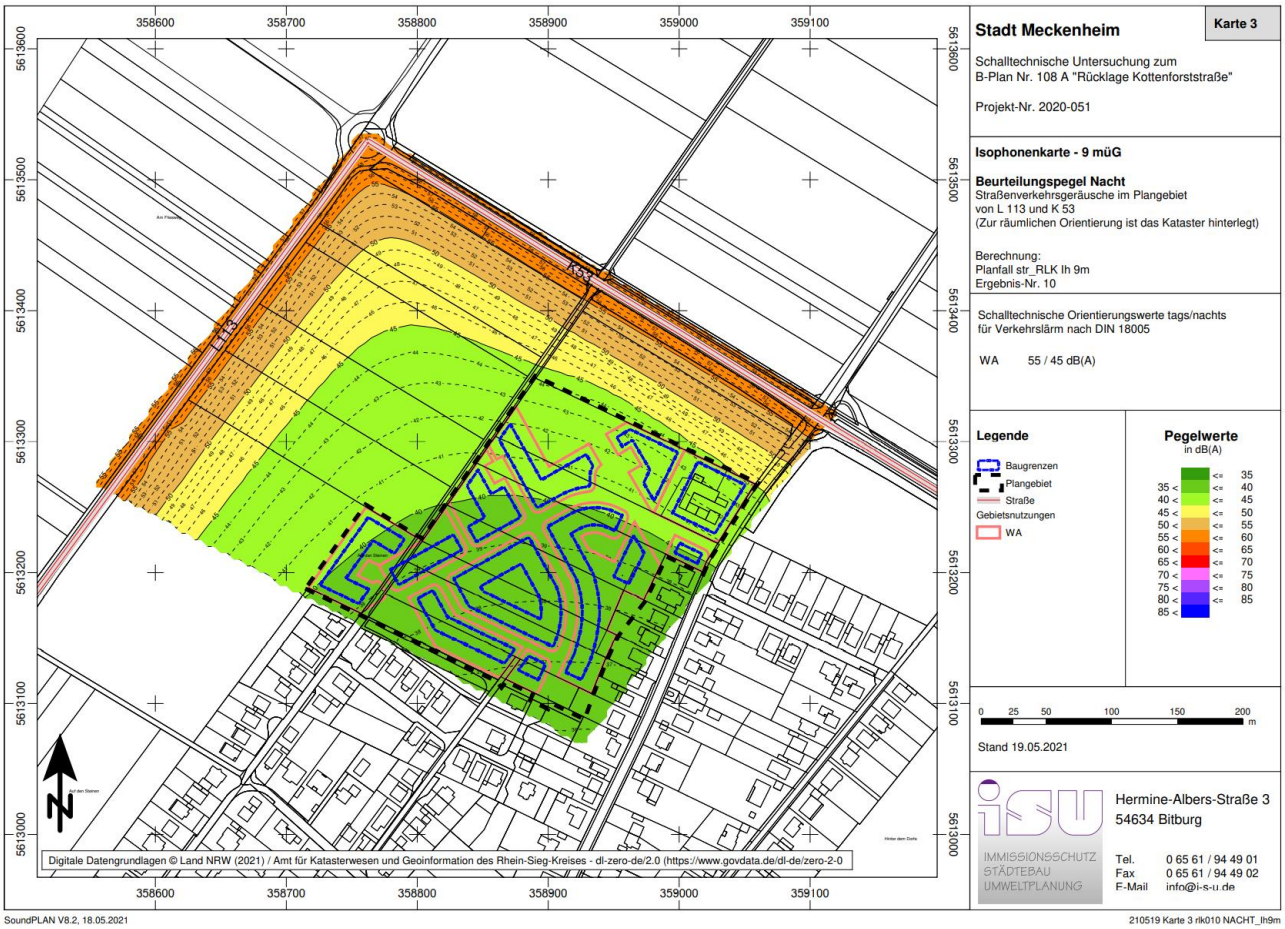


Abbildung 9: Beurteilungspegel durch Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet in der Nacht (06:00 bis 22:00 Uhr) in einer Höhe von 9 m über Gelände (Quelle: ISU Bitburg)

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten bereits am Rand des Plangebietes eingehalten werden.

Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in Bezug auf den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet gewahrt.

In Bezug auf mögliche Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Gewerbebetriebe in der Umgebung wurde eine Abschätzung vorgenommen. Dabei wurden die östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Industriebetriebe betrachtet. Diese liegen jedoch in einem so großen Abstand vom Plangebiet, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen des Plangebietes zu befürchten sind.

Auch das zuständige Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln kommt in seiner Stellungnahme im Zuge der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Art der von den vorhandenen Firmen betriebenen Anlagen, den Abständen zum Plangebiet sowie den Informationen aus Anlagengenehmigung und -überwachung eine weitergehende, detaillierte Ermittlung bzw. Beurteilung der durch diese Firmen verursachten Lärmimmissionen im Plangebiet nicht erforderlich ist. Insofern sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch in Bezug auf die Geräusche gewerblicher Anlagen gewahrt.

Sonstige relevante Lärmquellen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

5.5 Denkmalschutz

Wie schon in Kapitel 4.5 erwähnt, verläuft durch das Plangebiet das Bodendenkmal SU 200 „Römische Wasserleitung“, welche mithilfe qualifizierter archäologischer Prospektionen (durch Aufschlüsse an Stellen außerhalb des Plangebietes) mehrfach nachgewiesen wurde. Es handelt sich um einen Teil der Wasserleitung zwischen der Eifel und der Colonia Claudia Ara Agrippinensium (Köln). Sie stellt eine ingenieurtechnische und organisatorische Hochleistung der römischen Baukunst dar.

Der Aufbau wird in einem Schreiben der Stadt Meckenheim aus dem Jahr 2008 folgendermaßen beschrieben:

„Das Kanalbauwerk selbst hat einen Aufbau, der fast auf der gesamten Länge der Trasse mehr oder weniger gleichmäßig ausgeführt worden ist: In einem ausgehobenen Baugraben wurde zuunterst eine Stickung (Packlage) aus Bruchsteinen gesetzt, worauf die Sohle aus Opus caementicium gegossen wurde. Dann brachte man für die Errichtung der Seitenwangen entweder eine Holzschalung ein oder man mauerte aus handlichen Quadersteinen eine "verlorene" Schalung auf; in beiden Fällen wurde der Raum zwischen Schalung und Baugrubenwand mit Beton ausgegossen.

Um dem Gerinne Dichtigkeit zu verleihen, wurde es auf der Sohle und an den Wangen mit einer Schicht hydraulischen Putzes (Opus signinum) verkleidet, den man in den unteren Ecken zu einem Viertelstab ausformte, um diese bruchgefährdeten Stellen besonders vor Rissen zu schützen. Nach Fertigstellung der Wangen wurde ein Lehrgerüst in Form eines Halbkreises aufgesetzt. Darauf wurde dann unter reichlicher Verwendung von Mörtel das Gewölbe gesetzt, ehe der Kanal mit einer etwa 1 m starken Lage von Erdreich zwecks Frostsicherung abgedeckt wurde.“

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt den Verlauf der Wasserleitung entsprechend. Hierfür wurde ein insgesamt 15 m breiter Grünzug eingeplant, der die Möglichkeit einräumt, den Verlauf der Leitung zu verdeutlichen. Die Breite des unter SU 200 „Römische Wasserleitung“ eingetragenen Bodendenkmalbereichs inklusive Schutzstreifen beträgt 10 m, sodass die Planungen dem Bodendenkmal über das erforderliche Maß hinaus Raum bieten. Auf diese Weise wird das Bodendenkmal von jeglicher Bebauung freigehalten. Lediglich an einer Stelle wird die Wasserleitung von einer Straße (Planstraße A) gequert, so dass die römische Wasserleitung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Die Zugänglichkeit der Wasserleitung für jedermann ist durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gewährleistet, die in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde gestaltet werden soll.

Die festgesetzte Grünfläche grenzt direkt an die Fläche zur Entwässerung des Plangebietes an, die landschaftsgerecht gestaltet und eingegrünt werden soll, so dass die Wasserleitung Teil einer Grünzone innerhalb des Baugebietes ist, die einen hohen Naherholungswert besitzt.

Im Süden endet die Grünzone hinter dem Grundstück Kottenforststraße 41, da auf den Verlauf der Wasserleitung bei früheren Baumaßnahmen leider keine Rücksicht genommen wurde. Umso

wichtiger erscheint es, dass die neue Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand vom Leitungsverlauf einhält.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude, sowie
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, sind alle sonstigen Nutzungen, wie etwa die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, welche nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) üblicherweise allgemein zulässig sind, vorliegend nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss sonstiger Nutzungen wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass mit einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden darf.

Daher sind folgende Nutzungen im gesamten Plangebiet unzulässig:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Der Katalog der anderweitigen Nutzungen wird bewusst begrenzt, da es ansonsten als zweifelhaft anzusehen wäre, ob es sich vorliegend noch um eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b, Satz 1 handelt. Zudem wäre die Realisierung entsprechender Nutzungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets kaum möglich. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Sie würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Durch diese Festsetzungen reiht sich das zukünftige Allgemeine Wohngebiet in die umliegenden Wohngebiete ein und stellt somit auch für diese keinen Störfaktor dar.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA), in Abgrenzung zu einem „Reinen Wohngebiet“ (WR), erhalten.

Um verschiedene Wohnformen realisieren zu können, gliedert sich das Plangebiet in verschiedene Teilgebiete (WA 1 bis WA 4). Eine Differenzierung bezüglich der Art der baulichen Nutzung findet

nicht statt, jedoch gelten unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Bild des Ortsteils Lüftelberg einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption, welche die Möglichkeit schafft, unterschiedliche Gebäudetypen im Plangebiet zu errichten, ist die GRZ in den jeweiligen Teilgebieten differenziert festgesetzt worden. Im Teilgebiet WA 1 gilt eine GRZ von 0,30, was dem Bestand in den umliegenden Wohngebieten entspricht, in den Teilgebieten WA 2 sowie WA 3 wird hingegen mit 0,40 eine höhere GRZ festgesetzt, da hier aufgrund des baulichen Bestands in der Umgebung (WA 3) und aufgrund der Entfernung zur Bestandsbebauung eine größere und gebietsverträgliche Verdichtung sinnvoll erscheint. Im Teilgebiet WA 4 liegt die GRZ mit 0,35 zwischen den beiden vorgenannten Werten. Hier soll die Möglichkeit zur Errichtung von Hausgruppen geschaffen werden, weswegen eine GRZ von 0,30 nicht ausreicht.

Im Teilgebiet WA 1 sind aufgrund der niedrigeren GRZ nur Einzel- und Doppelhäuser, im Teilbereich WA 4 hingegen nur Hausgruppen zulässig, um im Baugebiet ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedlich festgesetzt.

In den Teilgebiet WA 1 und WA 4 wird eine Bebauung mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze definiert, um in diesen Bereichen, welche an die bestehende Bebauung des Ortsteil Lüftelberg mit einer niedrigeren Bebauung anzuschließen und einen landschaftlich stimmigen Übergang der Wohngebiete zu ermöglichen. Heutzutage wird diese Bauweise auch von älteren und mobilitäts-eingeschränkten Menschen nachgefragt, weil sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird hingegen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert. Diese Teilbereiche befinden sich im Norden und Nordosten des Baugebiets, wobei der Teilbereich WA 3 bereits jetzt mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgebäude bebaut ist. In den angrenzenden Teilbereichen WA 2 im Norden des Plangebietes beeinträchtigt eine höhere Bebauung die bereits bestehenden Wohngebiete nicht. So bietet sich hier Potential auch Mehrfamilienhäuser mit Miet-und Eigentumswohnungen zu realisieren.

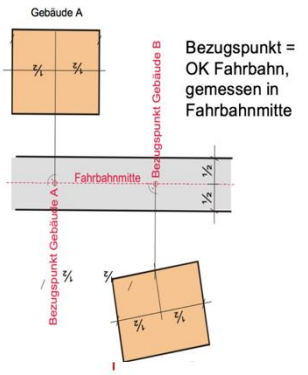
6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Trauf- und Firsthöhe

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, differenziert für die verschiedenen Teilbereich des Geltungsbereichs, als Mindest- und Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

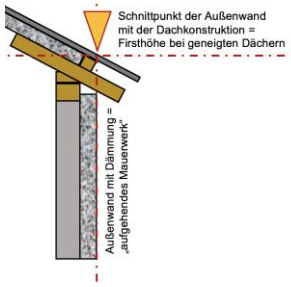
- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.

Lage des Bezugspunktes



- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

  Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (vgl. Skizze, rechts).



  Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut des obersten Geschosses (höchster Punkt des Gebäudes, i.d.R. Oberkante Attika) als Trauflinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

  Bei Flachdächern (Definition Neigung 0 - 10°) gilt die Oberkante der Dachkonstruktion (höchster Punkt des Gebäudes, i.d.R. Oberkante Attika) als Firsthöhe (FH). Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

<u>Die Mindest- und Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen betragen</u>

- <u>Im Teilbereich WA 1:</u>
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m — maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00 m

- <u>Im Teilbereich WA 2:</u>
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m für alle Dachformen
  maximale Firsthöhe (FH_{max}) 10,80 m für geneigte Dächer

- <u>Im Teilbereich WA 3:</u>
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 6,50 m — maximale Firsthöhe (FH_{max}) 10,80 m

- Im Teilbereich WA 4:
  maximale Traufhöhe (TH_{max}): 4,50 m maximale Firsthöhe (FH_{max}) 8,00m

Da nur im Teilbereich WA 2 auch Flachdächer zulässig sind, ist eine entsprechende Unterscheidung zwischen geneigten Dächern und Flachdächern nur hier notwendig. Bei Flachdächern sind per Definition und auf Grundlage der einschlägigen Rechtsprechung[3] Trauf- und Firsthöhe identisch.

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden. Mit der Definition von Mindest- und Höchstwerten für Trauf- und Firsthöhe soll eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung garantiert werden, die dennoch genügend Spielraum zur Umsetzung individueller Bauformen lässt.

Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF EG_{Roh}) bestimmt.

Diese darf maximal 0,20 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse, liegen.

Mit der Festsetzung einer solchen Höchstgrenze soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt und verhindert werden, dass unmaßstäblich hohe Gebäudesockel entstehen, die untypisch für die Bebauung in der Umgebung sind.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht.

Die Baufenster halten im vorliegenden Fall einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 30 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Garagen und überdachte Stellplätze müssen

[3] Gemäß einschlägiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 22. August 2006 – 3 M 73/06) ist die Maßgabe zu beachten, dass sich die Traufhöhe bei Flachdächern nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses bemisst, und zwar auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist. Damit gilt für Gebäude mit einem sogenannten „Staffelgeschoss“, also einem Obergeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung ist, dass die Traufhöhe der Oberkante der Dachhaut des Staffelgeschosses als deren Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk entspricht und nicht im Bereich des darunterliegenden obersten Vollgeschosses zu messen ist.

dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Teilgebiet WA 1 ist die Überschreitung der Baugrenzen, welche nicht an die Vorgartenbereiche angrenzen, durch Sichtschutzwände, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m zulässig.

Diese Festsetzung soll ermöglichen, dass im betreffenden Teilgebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, eine Errichtung entsprechender Sichtschutzanlagen zu umliegenden Nachbarn ermöglicht wird. Zudem gilt auch hier der Gedanke an eine „übergangslose“ Eingliederung des Plangebiets an die umliegende bestehende Bebauung des Ortsteil Lüftelberg.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

6.1.5 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem städtebaulichen Konzept, eine dem Standort angemessene Bebauungsstruktur zu entwickeln, die an den Bestandsbebauung angelehnt ist und diese entsprechend weiterentwickelt, zuwiderlaufen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

Im Teilgebiet WA 1 sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen und daher auch für den größten Teil des Plangebietes festgesetzt sind.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist lediglich die offene Bauweise, ohne weitergehende Vorgaben zu den Gebäudetypen, festgesetzt. Hier sind demnach neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser zulässig um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau sicherstellen.

Im Teilgebiet WA 4 hingegen sind nur Hausgruppen zulässig. Hier sollen neben dem Bau von Miet- und/ oder Eigentumswohnungen auch gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) umgesetzt werden können.

6.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wie zuvor bereits erläutert, sind in den verschiedenen Teilbereichen unterschiedliche Bauweisen zulässig bzw. festgesetzt. Durch die zusätzliche Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäude sollen „ungeordnete Wohnstrukturen“ verhindert werden. Die entsprechende Anzahl ist angepasst auf die zulässige bzw. vorgeschriebene Bauweise. So soll verhindert werden, dass beispielsweise in einem Doppelhaus im Teilbereich WA 1 mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude ermöglicht werden, da dies negative Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft, auf den Verkehr, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze usw. haben könnte.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist wie folgt festgesetzt:

- Im Teilbereich WA 1: zwei
- Im Teilbereich WA 2: vier
- Im Teilbereich WA 3: sechs
- Im Teilbereich WA 4: zwei

Durch die in den Teilbereichen WA 2 und WA 3 festgesetzt größere Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude soll insbesondere der Bau von Miet- und Eigentumswohnungen ermöglicht werden, die in

den beiden Teilbereichen, aufgrund ihrer Lage und des Abstands zur vorhandenen Wohnbebauung im Anschluss an das Plangebiet, unproblematisch erscheinen.

6.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach Landesrecht vorgegebenen Abstandsflächen - bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze - zulässig.

In den Teilgebiet WA 2 und WA 3 können überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zur Begründung siehe Punkt 6.1.4.

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 30 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

Nebenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen und / oder öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen. Somit soll ein attraktives Stadtbild gewahrt werden.

6.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind mit einer Gesamtbreite von 8,50 m festgesetzt. Hierdurch wird der Ausbau einer Fahrbahn von 5,50 m und eines beidseitigen, begleitenden Gehwegs von 1,50 m ermöglicht. Dies reicht aus, um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten, auch für den Fall, dass ausnahmsweise landwirtschaftliche Fahrzeuge über den weiterhin angebundenen und weitergeführten Wirtschaftsweg durch das Plangebiet hindurch fahren.

Eine größere Breite der Verkehrsflächen wird aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und wegen der Gefahr zu hoher Fahrgeschwindigkeiten nicht für angemessen erachtet. Bei geringeren Breiten ergeben sich regelmäßig Konflikte im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge.

Die Stichstraßen sowie eine Verbindungsstraße beider Hauptverkehrsführungen innerhalb des Plangebiets werden als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Verbindungsstraße beisitzt eine Breite von 6,50 an den beidseitigen Eingängen und bis zu 8,50 m im Mittelteil, um den einströmenden Verkehr einerseits zum langsameren Fahren zu bewegen, andererseits aber auch

ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. durch Pflanzinseln, Bäume, Anordnung von Stellplätzen usw.) zu eröffnen.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) ist zur Anbindung an die Feldflur und zum Erreichen des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Aus dem Plangebiet hinaus führt zudem ein Fuß- und Radweg auf den vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher am Plangebiet entlangführt. Des Weiteren ist das Plangebiet über einen weiteren Fuß- und Radweg an die bestehende Wohnbebauung im Süden angeschlossen. Diese dienen der Erreichbarkeit der umliegenden, unbebauten Bereiche. Entsprechende Festsetzungen entsprechen auch den Zielen einer langfristig veränderten Verkehrszusammensetzung zugunsten des Fahrradverkehrs.

6.1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die auf der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken sicherzustellen. Diese festgesetzte Fläche ist in unmittelbarer Nähe der „Römischen Wasserleitung“ (siehe Kapitel 4.5 bzw. Kapitel 5.5) geplant, da sich hier ein landschaftlich stimmiges Bild mit entsprechenden Anpflanzungen zum Plangebietsrand in Richtung freier, unbebauter Flächen ergibt.

Eine überschlägige Berechnung zur Regenrückhaltung ergibt, dass das zuvor genannte Erdbecken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Tiefe von rund 0,6 m benötigt. Dabei wurde mit einer GRZ von 0,4 für alle Wohnbauflächen gerechnet („worst-case“-Rechnung), auch wenn dies nur für die Teilbereiche WA 2 und WA 3 zutrifft und in den anderen Teilbereichen geringer ausfällt (siehe Kapitel 6.1.1). Allgemein wird von einer hinreichenden Dimensionierung der Rückhaltevorrichtungen von 50 L/m² versiegelter Grundstücksfläche ausgegangen. Somit ist die angedachte Fläche von ca.1700 qm im vorliegenden Bebauungsplan als ausreichend dimensioniert zu betrachten.

6.1.10 Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend den Pflanzlisten in den Textlichen Festsetzungen zu bepflanzen sind. Diese Grünflächen dienen der Naherholung und der landschaftstypischen Gestaltung.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Mindestpflanzverpflichtungen (siehe Kapitel 6.1.12) dienen einerseits zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen sowie dem Erscheinungsbild des Plangebiets. Des Weiteren wirken sich die Bepflanzungen positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswasser aus. Auch die Konsequenzen von etwaigen Starkregenereignissen können so reduziert werden.

Der Schutzstreifen der „Römischen Wasserleitung“ ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (siehe Kapitel 4.5 bzw. Kapitel 5.5). Die Gestaltung und Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde (LVR).

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dient der Unterbringung der erforderlichen Errichtungen für die Regenwasserrückhaltung sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem können hier Fußwege und öffentliche Aufenthaltsbereiche innerhalb der Grünfläche zum Zwecke der Naherholung etabliert werden, sofern dies mit dem Hauptnutzungszweck der Regenwasserrückhaltung vereinbar ist.

Am östlichen Rand des Plangebiets befinden sich zudem noch private Grünflächen, welche zu den Anliegern der Kottenforststraße gehören. Diese werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung von den Bewohnern der Kottenforststraße Nummer 27A, 35 sowie 37 begrünt und privat genutzt. Die Grundstücke befinden sich teils in dem an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 36 „Lüftelberg – Kottenforststraße“. Die als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen wurden mit

in den Geltungsbereich des Plangebiets aufgenommen, um die Plangebebiete vernünftig abzugrenzen und einen unbeplanten Innenbereich zwischen dem Bestandsplan Nr. 36 und dem neuen Plan zu verhindern. Durch die Aufnahme in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108B wird die Gartennutzung rechtskonform gesichert.

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

Begrenzung der Versiegelung

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden oder niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste I zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient sowohl der einheitlichen Gestaltung des Plangebiets als auch der Etablierung bewährter, einheimischer Pflanzarten.

Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird. Die Möglichkeit der ressourcenschonenden Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist damit jederzeit gegeben.

Als Beispiel können Regenwassernutzungsanlagen auf dem eigenen Grundstück installiert werden, um das Regenwasser als Brauchwasser im eigenen Haushalt zu nutzen. Das Brauchwasser kann beispielsweise für die Toilettenspülung, Waschmaschinen oder die Gartenbewässerung genutzt werden. Es handelt sich hierbei um nur gering verschmutztes Abwasser, welches auch beim Duschen, Baden oder Händewaschen entsteht. Die Verwendung von Brauchwasser im eigenen Haushalt reduziert die Verwendung Trinkwasser und trägt somit zum Umweltschutz bei.

Alternativ ist auch eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich, da hiermit die Lebensraumfunktion und die der Bodenwasserhaushalt verbessert werden können. Da breite Versickerungsflächen auf einzelnen Grundstücken, aufgrund des Platzbedarfs, kaum zu realisieren sind, kann beispielsweise auf Versickerungsmulden, Rigolen- oder Rohrversickerung oder Schachtversickerungen zurückgegriffen werden.

Die Details zur Installation entsprechender Anlagen ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung zu klären.

6.1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung:

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Artenlisten „3 Anhang/ Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können. Diese Verpflichtung gilt ebenfalls für Baugrundstücke mit einer Größe von weniger als 400 m².

Carports sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Kletterpflanzen (Pflanzliste 3 in den Hinweisen) zu begrünen.

Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Abgrenzung der privaten Gärten auf einem 3,0 m bzw. 5,0 m tiefen Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten „3 Anhang - Pflanzlisten“ zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern - soweit zulässig -, Garagen und Carports bis maximal 10° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 0,10 m betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Planfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden sollen.

Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen der Entfall der bestehenden Bäume im Plangebiet soweit wie möglich kompensiert werden und ein einheitliches, grün-geprägtes Gebiet an der Stadtrandlage des Ortsteils Lüftelberg etabliert werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

Geneigte Dächer sind im Plangebiet als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher in den Teilbereiche WA 1, WA 3 und WA 4 nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen (25° bis 45°) ermöglichen dabei einen ausreichenden gestalterischen Spielraum.

In den jeweils kleineren Teilgebieten des WA 2 sind neben den zuvor genannten Dachformen und -neigungen zudem Flachdächer zulässig. Diese befinden sich am nördlichen Rand des Plangebiets und schließen nicht an eine bestehende Bebauung an. Insbesondere in diesen Bereichen kann dem Wunsch nach Flachdachgebäuden nachgegangen werden.

Von den o.g. Festsetzungen der zulässigen Dachneigung kann in einer Einzelfallprüfung unter folgenden Rahmenbedingungen abgesehen werden:

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen u.Ä. sofern ein Flächenanteil in Bezug auf die Grundfläche der Hauptgebäude von höchstens 25 % nicht überschritten wird.

Diese Flachdachanteile aus untergeordneten Bauteilen können ebenfalls begrünt werden oder zur Errichtung von bspw. Photovoltaikanalgen genutzt werden. Da eine entsprechende Begrünung bei Dächern mit 25° oder mehr nicht möglich ist, kann hier auch eine geringere Dachneigung zugelassen werden. Damit können positive Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) einer Dachbegrünung genutzt

und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

Die Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem orttypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Gleiches gilt für die verbindlichen Vorgaben in Bezug auf die Dachaufbauten sowie zur Gestaltung der Fassaden und Wände.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Zudem sind sie auf 1 m² der Ansichtsfläche je sichtbarer, in Erscheinung tretender Fassade, begrenzt. Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Ebenso sind die festgelegten Vorgartenbereiche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen sowie notwendige Platz- und Wegeflächen.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht einzupflanzen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Müllbehälter „wild“ aufgestellt werden und das Erscheinungsbild des Plangebietes negativ beeinflussen.

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, heimische Hecken, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder Holzzäunen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. So soll verhindert werden, dass die Grundstücke zur Straße hin „eingemauert“ werden, was das Straßenbild empfindlich stören würde, da in der Umgebung eine offene Gestaltung vorherrscht. Andererseits soll es aber möglich sein, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu anderen privaten Grundstücksbereichen (Nachbargärten) sind Holzzäune oder standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedungen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, heimische Hecken, auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedung außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zwischen privaten Hausgärten sind Holzzäune oder standortgerechte, heimische Hecken in

Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m als Holzzäune oder Mauerwerk zulässig.

Auch diese Festsetzungen dienen dem zuvor genannten Kompromiss zwischen der Verhinderung einer „Einmauerung“ von einzelnen Grundstücken und der „Abschirmung“ der Grundstücke gegen unbefugtes Betreten und für die Sicherung des eigenen Freiraums.

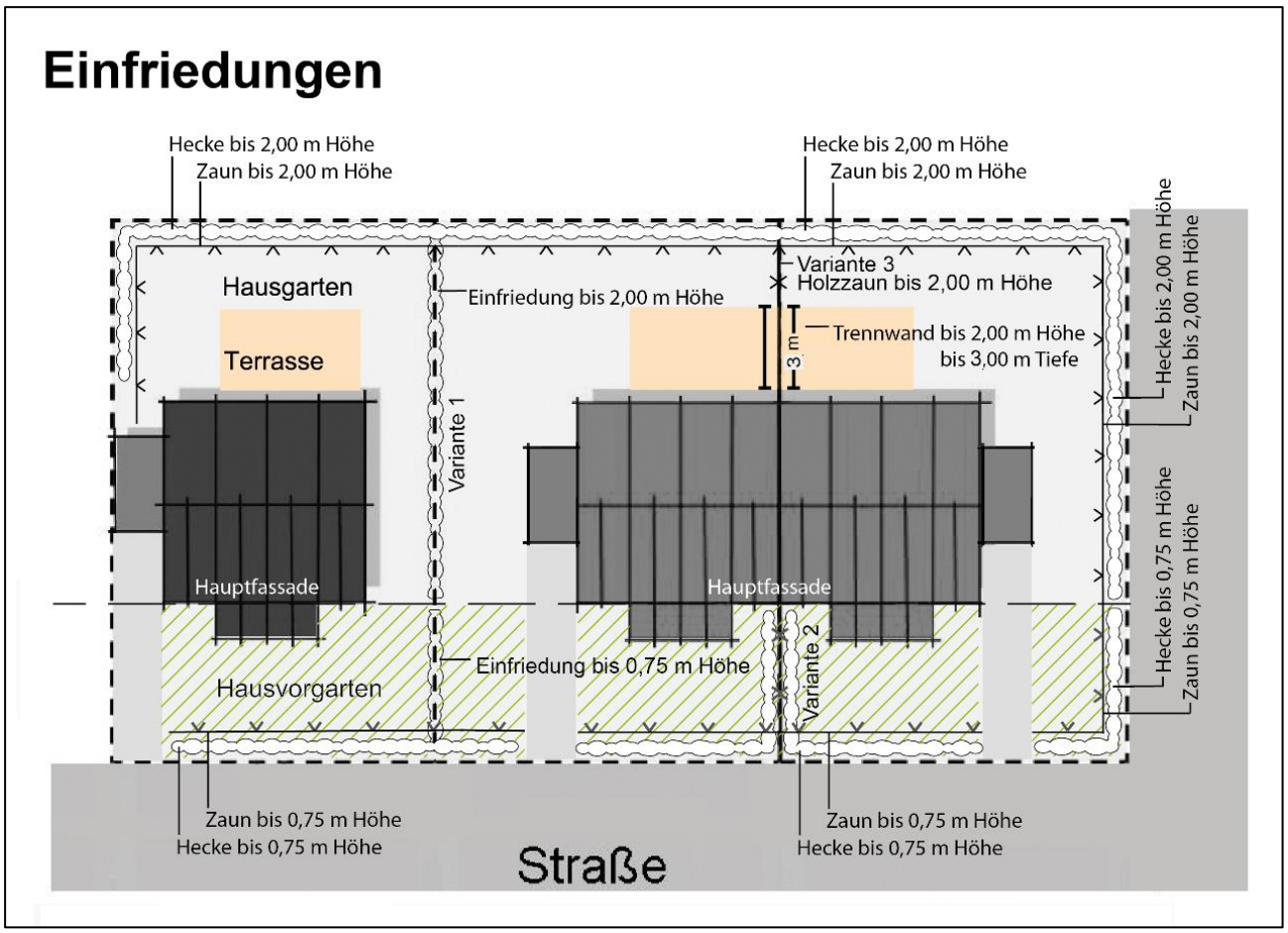


Abbildung 10: Skizze bzgl. der zulässigen Einfriedungen (Quelle: Stadt Meckenheim, ohne Maßstab)

Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Fassadengestaltung und der Einfriedungen Rechnung. Hierdurch wird ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen. Hierbei kommt den Vorgärten als private Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Diese sind, um die Versiegelung zu begrenzen und den Charakter der Umgebung aufzunehmen, ebenso wie die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksflächen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt nicht für Flächen, die als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder

Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossenen Stein- und Schotterlagen sind außerhalb der Erschließungsflächen daher nicht zulässig.

Die Stadt Meckenheim will mit diesen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten für das Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert sie ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden.

Neben rein gestalterischen Aspekten sind „Schottergärten“ demnach ausgeschlossen, weil sie sich negativ auf die ökologische Vielfalt (Biodiversität) und das Ortsklima (Mikroklima) auswirken. Diese Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben außerdem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima.

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Zum Satzungsbeschluss wird das Kapitel um die dann erfolgten Verfahrensschritte ergänzt.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebiets“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

10 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Stadt Meckenheim.

Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz (Quelle: eigene Darstellung)

Bezeichnung		Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich		42.106	100,00
Baugebietstypen	Allgemeines Wohngebiet WA 1	*18.889*	*63,31*
	davon überbaubar bei GRZ 0,30	*5.667*	*18,99*
	Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.905	16,44
	davon überbaubar bei GRZ 0,40	1.962	6,58
	Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.206	7,39
	davon überbaubar bei GRZ 0,40	882	2,96
	Allgemeines Wohngebiet WA 4	3.836	12,86
	davon überbaubar bei GRZ 0,35	1.343	4,50
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen gesamt, davon	7.145	16,96
	Straßenverkehrsfläche	3.834	9,10
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.311	7,86
Grünfläche	Grünflächen gesamt, davon	3.294	7,82
	öffentlich	2.656	6,31
	privat	638	1,51