

STADT MECKENHEIM



Fachbereich 61 – Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 33 "Am Burghof"
4. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Stand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

März 2024

STADT MECKENHEIM
Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften

Siebengebirgsring 4 ·
Bearbeitung:

53340 Meckenheim
Mario Mezger, Dennis Hentschel

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	2
1.3 Bestehendes Planungsrecht	3
1.4 Bauleitplanverfahren	4
1.5 Übergeordnete Planungen	5
1.5.1 Regionalplan	5
1.5.2 Flächennutzungsplan	6
1.5.3 Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“	7
1.6 Natur- und Umweltschutz	7
2 Städtebauliches Konzept	9
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2 Erschließung	11
2.2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	11
2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze	11
2.2.3 ÖPNV	11
2.2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.2.4.1 Versorgung	11
2.2.4.2 Entsorgung	11
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
3.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	13
3.2 Umweltauswirkungen	13
3.2.1 Mensch und seine Gesundheit	13
3.2.2 Flora und Fauna	14
3.2.3 Boden ..	14
3.2.4 Klima	14
3.2.5 Wasser	15
3.2.6 Landschaftsbild und Erholung	15
3.2.7 Kultur- und Sachgüter	15
3.2.8 Wechselwirkungen unter den Schutzgütern	16
3.3 Städtebauliche Kenndaten	16
4 Textliche Festsetzungen	17

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Auslöser für das jetzt geführte Bauleitplanverfahren, ist die Einbeziehung einer erworbenen Teilfläche von rund 0,18 ha, die der Arrondierung der städtischen Flächen dient und somit Bestandteil des Schulstandortes der katholischen Grundschule in Altendorf werden soll. Es hat sich ergeben, dass diese Teilfläche nicht mehr als Erweiterungsfläche für den angrenzenden katholischen Friedhof benötigt wird und somit, wie bereits vor 1986 bestehend, wieder dem Schulstandort in Altendorf zugeordnet werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ in der Fassung der Erstaufstellung ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meckenheim am 07. April 1978 rechtskräftig geworden und beinhaltet bis zum heutigen Zeitpunkt drei Änderungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ wurde am 06. Februar 1981 rechtskräftig. Ziel dieser Änderung war eine Erweiterungsfläche für den angrenzenden Friedhof der katholischen Kirchgemeinde zu schaffen. Seinerzeit wurde aus der als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule“ ausgewiesenen Fläche eine Teilfläche ausgegliedert und als Grünfläche mit der Zweckbindung „Friedhofserweiterung“ festgesetzt und dem bestehenden, angrenzenden katholischen Friedhof zugeordnet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die kleinteilige Veränderung einer Baugrenze sowie die Veränderung einer Wegebreite. Die 3. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die ersatzlose Aufhebung derjenigen Festsetzungen, die die Regelung von Grundstückseinfriedigungen betreffen.

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Burghof“ die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, für:

- Die Erweiterung der bestehenden Zweckbindungen der Gemeinbedarfsfläche (bislang Schule und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) auf die Zweckbindung „Schule und Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“. Dies dient dem Zweck, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Fläche zu erhöhen und auch die Kindergartennutzung zu sichern.
- die Einbeziehung der bisherigen „Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Friedhofserweiterung“ auf dem Flurstück 391 und 392, in die „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule“, „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“.
- Anpassung der Baugrenze im südlichen Bereich, Wegfall der Sichtlinie, aber Rücknahme der Baugrenze, Gewährleistung des Grundsatzes der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftig auch die Nutzung einer Teilfläche als Dorfplatz möglich sein. Anlass dafür bilden Anregungen von verschiedenen örtlichen Interessengruppen aus dem Ortsteil von Altendorf, die eine gestalterische und funktionale Aufwertung dieser Fläche wünschen.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes grenzt im westlichen Bereich an den bestehenden Friedhof der katholischen Kirche St. Jakobus der Ältere in Ersdorf/ Altendorf an. Angrenzend an den südlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegt die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchstraße“, die Teile des Friedhofs, die Grundschule mit Turnhalle/Mehrzweckhalle, den Spielplatz, den Kindergarten „Flohkiste“, die freiwillige Feuerwehr sowie die umliegenden Wohngebäude erschließt. Östlich grenzt an das Plangebiet das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Meckenheim - Löschgruppe Altendorf sowie die Wohnbebauung der Straße „Auf dem Spinnweg“.

Diese ist im Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und von einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die „Ahrstraße“ (L471). Das Plangebiet wird fußläufig von der „Ahrstraße“ aus erschlossen bzw. südlich von der öffentlichen Verkehrsfläche der Kirchstraße.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in den Ortsteilen Ersdorf und Altendorf und bildet sich aus dem Standort der katholischen Grundschule mit Turnhalle/Mehrzweckhalle, einer Spielplatzfläche, einer Kindertagesstätte sowie einer Arrondierungsfläche, die sich zurzeit als brachliegende Grünfläche mit einer Nebenanlage darstellt.



Abbildung 1 Lage des Plangebiets

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und Landes NRW www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altendorf, Flur 21, Nrn.: 391, 392, 393, 394, 395, 396, 4, 412, 410, 419 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Fläche von 7.928 m² (0,79 ha) aus und umfasst zwei Teilbereiche. Zum einen handelt es sich um eine Teilfläche mit einer Größe von 1.851 m² (0,18 ha), die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Erweiterungsfläche für den angrenzenden katholischen Friedhof festgesetzt worden ist. Zum anderen handelt es sich um eine Teilfläche, die als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke“ in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt ist und eine Größe von 6.077 m² (0,61 ha) ausweist. Zusammen bilden diese beiden Teilbereiche den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde erstmals am 07. April 1978 durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ Planungsrecht geschaffen. Der Bebauungsplan setzte für diesen Teilbereich gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule“ sowie für einen kleinen Teilbereich im Norden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und offener Bauweise (o) fest.



Abbildung 2 **Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ (Ausschnitt)**

Quelle: Stadt Meckenheim; eigene Darstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ wurde im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 1981 geändert, um der katholischen Kirchengemeinde in Ersdorf/ Altendorf eine Erweiterung des unmittelbar angrenzenden katholischen Friedhofes zu ermöglichen und die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Turnhalle/Mehrzweckhalle zu schaffen. Im Ergebnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im westlichen Teil des Plangebiets aus der bestehenden „Gemeinbedarfsfläche“ eine Teilfläche von rund 0,18 ha herausgelöst und als „Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Friedhofserweiterung“ neu festgesetzt. Des Weiteren wurde im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes jene kleine Teilfläche, die als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt war, aus dem Bebauungsplan herausgenommen und dem Schulgrundstück zugeschlagen, wobei die Zweckbindung der Gemeinbedarfsfläche auf „Schule und Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke“ erweitert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ in der Fassung der 1. Änderung, ist der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen.

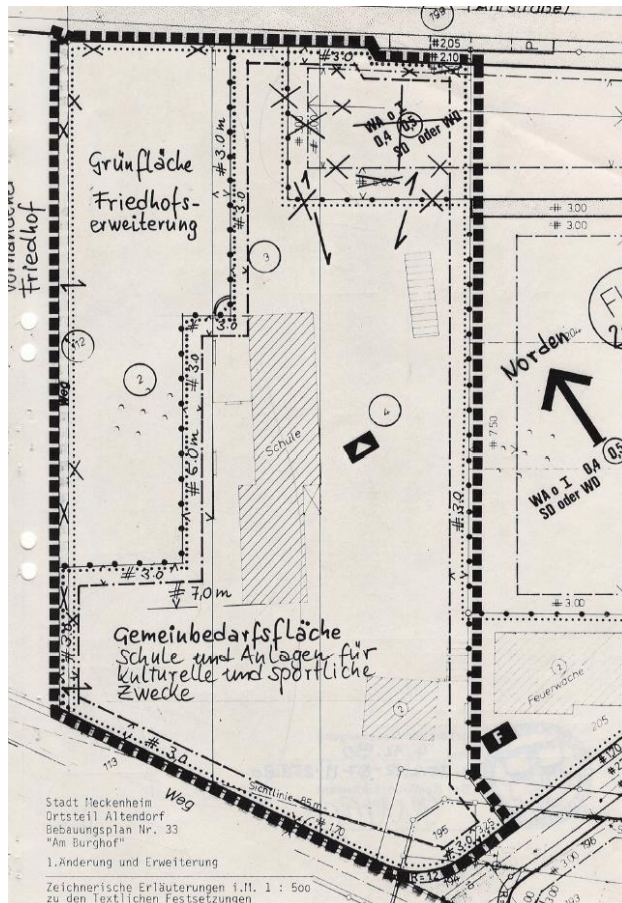


Abbildung 3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ 1. Änderung

Quelle: Stadt Meckenheim, eigene Darstellung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die kleinteilige Veränderung einer Baugrenze, sowie die Veränderung einer Wegebreite. Die 3. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die ersatzlose Aufhebung derjenigen Festsetzungen, die die Regelung von Grundstückseinfriedigungen betreffen.

1.4 Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Mit einer Gesamtfläche von rund 7.928 m² weist das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ eine Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m² aus. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a

Absatz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Hierzu wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP1) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Es wird anstelle dessen im Rahmen einer freiwilligen Bürgerinformationsveranstaltung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ informiert.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (2. Auflage; Stand: 2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ (AFAB).

Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) sind nach Plan-Verordnung durch folgende Planzeicheninhalte und -merkmale gekennzeichnet:

- Flächen für landwirtschaftliche Nutzung, die aus agrarwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln sind,
- Agrarbrachen,
- Grün-, Sport- und sonstige Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist,
- bisherige Siedlungsbereiche oder Teile von Siedlungsbereichen, die zum Ausgleich für die planerische Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke als Freiraum zu sichern sind (Tausch- und Ersatzflächen),
- sonstige Flächen, die als Freiraum zu sichern sind.

Sie umfassen im Plangebiet (Regionalplan) darüber hinaus Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Dauerbrachen, Gehölze, kleinere Waldflächen und andere, zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht.

Im Entwurf des Regionalplans, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, ist für die Ortsteile Altendorf und Ersdorf eine Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen. Die aktuelle Ausweisung der Ortsteile Altendorf und Ersdorf ist dem nachfolgenden Auszug aus dem Regionalplan zu entnehmen.

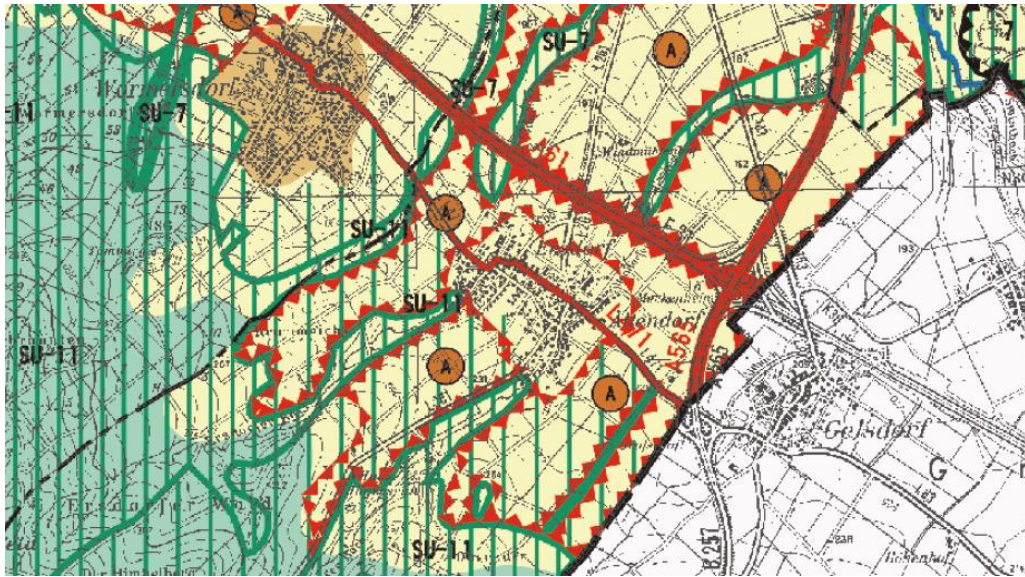


Abbildung 4 - **Regionalplan, Altendorf/Erzdorf (Ausschnitt)**

Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung

Das Planvorhaben steht insofern im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ - Hochwasserschutz, Teil 1, - Regionen Köln, Bonn / Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft (Blatt 5, Stand: Juli 2006)¹ und der Festsetzungskarte Teileinzugsgebiet Erft, Überschwemmungsgebiet Swistbach (Stand: Oktober 2012, Blatt 13)² sowie der Festsetzungskarte des Überschwemmungsgebietes des Erzdorfer Baches (Stand: 15.11.2013), des Altendorfer Baches (Stand: 25.06.2013) liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim in der Fassung der 2. Änderung – Teilbereich 2 - Altendorf - Erzdorf stellt im Bereich des Plangebiets gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2. Buchstabe a) BauGB eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Schule“ dar. Die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ erfolgt im Rahmen der Fortführung der Art der baulichen Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

¹http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf

²http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/erft/swistbach/013.pdf

Somit entspricht die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende „Gemeinbedarfsfläche“ räumlich und inhaltlich mit der Zweckbindung als „Schule“, „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“ erweitert.

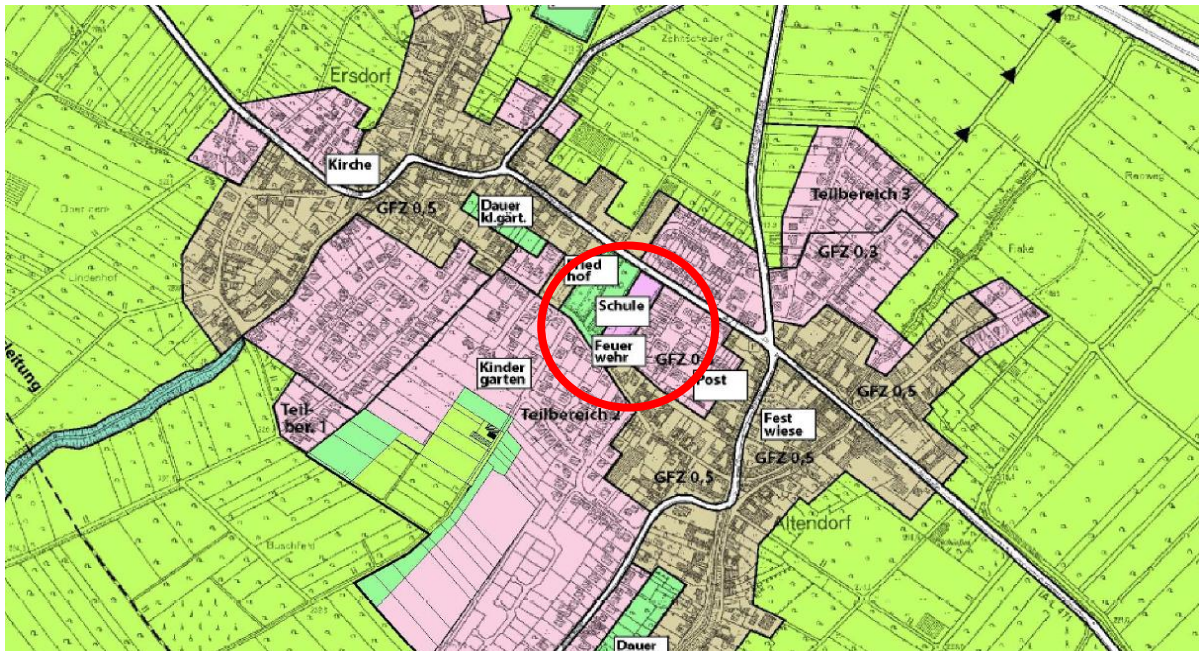


Abbildung 5 -Zusammenstellung der 1. – 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Meckenheim, Flächennutzungsplan-Übersicht, 2016, eigene Darstellung

Diese Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim in seiner aktuellen Form als „Gemeinbedarfsfläche“. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ wird somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim entwickelt.

1.5.3 Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr.4 „Meckenheim – Rheinbach - Swisttal“, Festsetzungskarte - Südblatt - in der Fassung vom 05.07.2005 liegt das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt³.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Naturräumliche Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Naturräumlich liegt das Plangebiet in einem Teil der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ (NRW 55), der Haupteinheit „Zülpicher Börde“ (NR-553) und der Untereinheit „Swistbucht (NRW 553.01) zugeordnet. Es liegt innerhalb des Naturparks Rheinland (NTP-010) in einer dicht besiedelten Region.

Zülpicher Börde

Der Südteil der rheinischen Lößböden, die Zülpicher Börde, ist eine durch tektonische Vorgänge geprägte Landschaft mit einer durchschnittlichen Höhenlage zwischen 100 bis 150 m ü NHN. Die durch tertiäre und jüngere Sedimente geprägte Landschaft ist von mächtigen Terrassenschottern der Haupt- und Mitteltrassen im Bereich des Rhein-Maas Schwemmfächers

³ Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal. Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Rhein-Sieg-Kreis

bedeckt, auf denen eine Lößauflagerung von rund 2 Metern Mächtigkeit vorhanden ist. Innerhalb der Zülpicher Börde sind primär tief entkalkte Lößlehme vorhanden, aus denen Braunerden entstanden sind (BLR 1978).

Swistbucht

Die „Swistbucht“ ist eine von den Hügelländern des Unteren Mittelrheingebietes und dem nordöstlichen Eifel Fuß umrahmte Landschaft, die aufgrund der günstigen Klima- und Bodenbedingungen von intensivem Obstbau geprägt ist. Dieser südöstliche Zipfel der Zülpicher Börde steigt im Südwesten auf über 200 m ü. NHN an, wodurch die zahlreich vorhandenen Bäche in nordöstlicher Richtung in den Swistbach entwässern (BLR 1978).

Nationale und internationale Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG und schutzwürdige Biotope. Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ (LSG-5207-0007) liegt in rund 150 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von rund 640 m, befindet sich das Naturschutzgebiet „Altendorfer und Hilberather Bach“ (DE-5407-301).

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ nicht zu erwarten.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Nr. 1 u. Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie für die europäisch geschützten Arten ist eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) erforderlich. Diese separate Prüfung stellt sicher, dass der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

Aufgrund im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erscheint das Vorkommen von „planungsrelevanten Arten“ möglich. Die Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) ist im Februar 2024 erfolgt. Die Artenschutzprüfung, Stufe I, untersucht, ob und in welcher Intensität geschützte / planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Die Prüfung ergab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind⁴.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums, vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.

⁴ 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Burghof“, Stadt Meckenheim, Artenschutzprüfung ASP I, Feb. 2024

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ werden auch die Festsetzungen hinsichtlich der Zweckbindung der Gemeinbedarfsfläche auf die neu hinzukommenden Teilflächen erweitert. Dies beinhaltet im Einzelnen,

- die Erweiterung der bestehenden Zweckbindung der Gemeinbedarfsflächen hin zu „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“;
- die Erweiterung der bebaubaren Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes durch die Aufnahme des Bereiches in die bestehende Gemeinbedarfsfläche und Festsetzung einer Baugrenze;
- die Sicherung des bestehenden Grundschulstandortes, durch die Möglichkeit der Schaffung von Erweiterungsflächen;
- die Sicherung des bestehenden Kindergartenstandortes, durch die Möglichkeit der Schaffung von Erweiterungsflächen;
- die Nutzung einer Teilfläche der „Gemeinbedarfsfläche“ als Dorfplatz
- Anpassung der Baugrenze im südlichen Bereich zur Sicherung der Einsicht in den Knotenpunkt „Kirchstraße“ – „Auf dem Spinnweg“.

Das Plangebiet behält in Verbindung mit dem angrenzenden Friedhof eine gliedernde Wirkung zwischen der Bebauung der Ortsteile von Altendorf und Ersdorf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung einer Baugrenze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ 1. Änderung übernommen.

Damit wird die Ausführung baulicher Maßnahmen in Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur sowie der unmittelbar angrenzenden Gebäude ermöglicht. Durch die Übernahme und Änderung der oben genannten Festsetzungen wird eine planungsrechtliche Anpassung an die in der angrenzenden Umgebung gegebene Struktur erreicht.

Die im nordwestlichen Teil des neuen Geltungsbereiches liegenden zwei Flurstücke 391 und 392, die ehemals die Erweiterungsflächen für den Friedhof bildeten, sollen nunmehr als Arrondierungsfläche für den bestehenden Schulstandort genutzt werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Ausweitung der „Gemeinbedarfsfläche“ auf den gesamten Standort, verbunden mit der Erweiterung der Zweckbindung. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchstraße“, die versorgungstechnische Erschließung sowohl über die Ahrstraße wie über die Kirchstraße, insgesamt gilt die Erschließung als gesichert. Fußläufig wird das Plangebiet zusätzlich von der Ahrstraße erschlossen. Das Plangebiet ist mit einem Schulgebäude mit Turnhalle/Mehrzweckhalle, einem Spielplatz, einer Nebenanlage zu Abstellzwecken sowie einer Kindertagesstätte bebaut. Mit Einbeziehung der bisher als Grünfläche mit der Zweckbindung „Friedhofserweiterung“ festgesetzten Fläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche stehen im Plangebiet zusätzliche, bisher nichtüberbaute Flächen für Erweiterungsbauten und der Anlage eines Dorfplatzes zur Verfügung.

Eine Bebauung der „Gemeinbedarfsfläche“ erfolgt unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regelungen in offener Bauweise mit Beachtung des Grenzabstandes. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO. Diese verläuft mit einem Abstand von 3,0 Meter zu den jeweiligen nachbarlichen Grundstücken am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets der 4. Änderung.

Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes der 4. Änderung verläuft die Baugrenze über eine Länge von rund 23 Meter in östliche Richtung zunächst entlang des Verlaufs des Geltungsbereiches, entlang des Flurstückes 395, parallel zum Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche – „Kirchstraße“, und knickt anschließend tiefer ablaufend zur östlichen Grundstücksgrenze ab, um hier auf das bestehende Flurstück 419 zu treffen und dessen Verlauf bis 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufzunehmen. Ziel der Rücknahme von überbaubaren Flächen im Bereich der Kindertagesstätte ist es, dass der bestehende Knotenpunkt „Kirchstraße“ – „Auf dem Spinnweg“ einsehbar bleibt und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewahrt bleibt.

Die Festsetzung der „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule“, sowie „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“, dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines zentralen, multifunktional nutzbaren Schul- und Kindergartenstandortes, der auch als Fest- und Versammlungsplatz (Dorfplatz) der Dorfgemeinschaft der Ortsteile von Altendorf/Ersdorf aber auch für den allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels zur Verfügung stehen kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Plangebiet der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“.

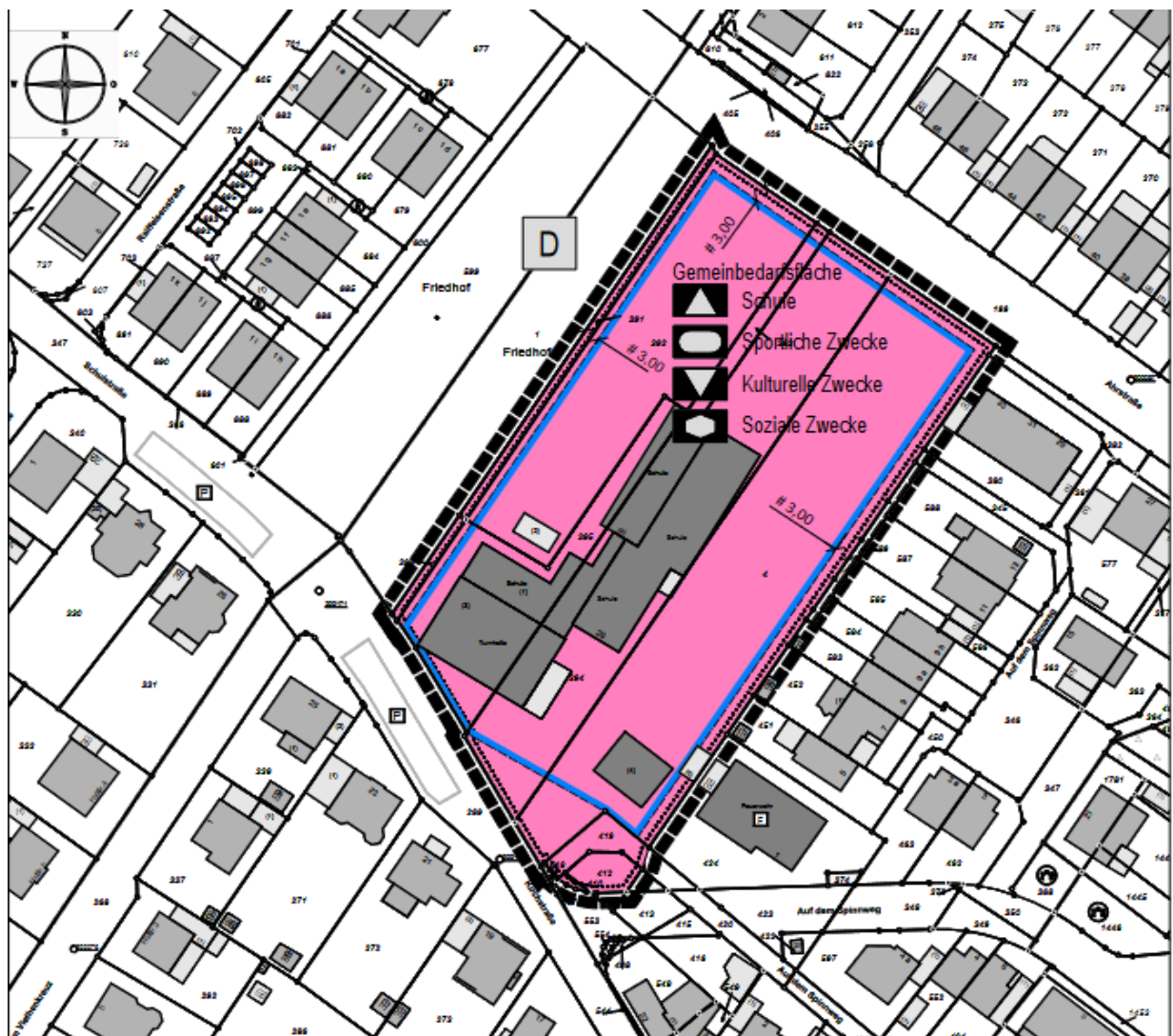


Abbildung 6 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Burghof“, 4. Änderung

Quelle: Stadt Meckenheim, eigene Darstellung

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der „Gemeinbedarfsfläche“ erfolgt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Kirchstraße“. Die fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich auch von der „Ahrstraße“ aus. Bei einer Ausnutzung der mit der Planänderung zusätzlich geschaffenen Gemeinbedarfsfläche ist nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme auf der Erschließungsstraße „Kirchstraße“ auszugehen.

2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Nutzungsbedingte Stellplätze für die „Gemeinbedarfsfläche“ sind anliegend an den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Kirchstraße“ vorhanden. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist bei Vorhaben innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche“ von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum zu erwarten.

2.2.3 ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Die Stadt Meckenheim verfügt über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes ÖPNV-Angebot. Die nächstgelegene fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Altendorf Schule“ (Linie 849; RegioBus), die zwischen Rheinbach Bahnhof – Altendorf – Bad-Neuenahr verkehrt, befindet sich an der „Ahrstraße“, angrenzend an den Standort der katholischen Grundschule. Über die „Ahrstraße“ verkehren ebenfalls Busse der Linie: 749 zwischen Meckenheim Bf – Altendorf – Erzdorf und Rheinbach Bf. Die nächst möglichen Anbindungen an den überörtlichen schienengebundenen Nahverkehr der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Bonn-Meckenheim-Euskirchen) am Bahnhof Meckenheim kann mittels Buslinie 749 erreicht werden.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

2.2.4.1 Versorgung

Die Versorgung der geplanten „Gemeinbedarfsfläche“ im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ mit Versorgungsmedien Strom wird derzeit durch die Stadtwerke Meckenheim sowie durch private Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Versorgung der Grundstücke innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche“ ist durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Für neu hinzutretende Nutzungen ist der mögliche Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens jeweils zu prüfen und sicherzustellen.

2.2.4.2 Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll, gemäß den Regelungen der kommunalen Entwässerungssatzung der Stadt Meckenheim, der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt dabei im Mischsystem mittels Einleitung in die v. g. vorhandene Mischkanalisation im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls durch die Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation möglich. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum, wird für die geplante Erweiterung der Teilfläche von 0,18 ha als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung „Schule“ sowie „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“, als ausreichend dimensioniert angesehen. Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist somit planungsrechtlich gesichert.

Nach § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Jeder Aufstellung bzw. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Bewertung von möglichen bzw. zu erwartenden Auswirkungen im Plangebiet selbst und dessen direkten Umgebung, die sich aus der Nutzungsänderung im Plangebiet ergeben könnten, beizufügen.

3.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der untergeordneten Eingliederung einer Teilfläche zur Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“ innerhalb einer bestehenden arrondierten „Fläche für Gemeinbedarf“ sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Städtebaulich ordnet sich die neu festgesetzte Teilfläche als „Gemeinbedarfsfläche“ homogen in die Nachbarschaft ein. Konflikte innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sowie des angrenzenden katholischen Friedhofes und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ und dessen näherer Umgebung sind aufgrund der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die zu arrondierende Teilfläche, welche zur bestehenden Gemeinbedarfsfläche hinzukommt, wird in der Hauptsache über die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchstraße“ erschlossen.

3.2 Umweltauswirkungen

Es sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Absatz 2 BauGB. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

3.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Bei der Nutzung innerhalb der festgesetzten „Gemeinbedarfsfläche“ handelt es sich um Flächen, deren Art der baulichen Nutzung bereits im zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Am Burghof“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ planungsrechtlich festgesetzt wurde. Die geplante Art der baulichen Nutzung wird weiterhin aufrechterhalten. Lediglich gemeinbedarfsgemäße Nutzungen, wie „Schule“ und „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“, werden zweckgebunden festgesetzt. Da gemeinbedarfstypische Nutzungen am Standort bereits ausgeübt werden, sind insofern keine Konflikte mit den umgebenden, in gleichartiger Form festgesetzten Bestandsnutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander wird damit eingehalten.

Die festgesetzte „Gemeinbedarfsfläche“ mit den genannten zweckgebundenen Nutzungen und das angrenzende Wohngebiet sowie der angrenzende katholische Friedhof ist durch keine Lärmquelle (weder Autobahn-, Schienen-, Flugverkehr noch Industriefläche) planungsrelevant vorbelastet. Somit ist die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die schädliche Umwelteinwirkung Lärm im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Geräuschentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst entspricht dem gewöhnlichen Lärmpegel einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit den gemeinbedarfstypischen Nutzungen, wie z. B. Schule mit Schulhof und Turnhalle, Mehrzweckhalle, Kindergarten mit Außenspielfläche und Spielplatz. Das Bundesverwaltungsgericht hat 1991 entschieden, dass ein Kinderspielplatz eine für eine altersgemäße Entwicklung eines Kindes wünschenswerte, wenn nicht gar erforderliche Einrichtung sei. Die Nachbarn haben Beeinträchtigungen, die vom bestimmungsgemäßen Gebrauch des Kinderspielplatzes ausgehen, deshalb als „sozialadäquat hinzunehmen“ (BVerwG, Urteil vom 12.12.1991, Az. 4 C 5/88).

Somit sind durch die Ausweisung einer geringfügig erweiterten „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbindung „Schule“ sowie „Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke“ gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und dem katholischen Friedhof keine negativen Beeinträchtigungen mit den Belangen der Nachbarn zu erwarten.

Durch die Ausweisung einer geringfügig erweiterten „Gemeinbedarfsfläche“ wird sich der Pkw-Bestand und die Anzahl der Fahrbewegungen nicht wesentlich verändern.

3.2.2 Flora und Fauna

Die Fläche der zu arrondierenden neuen Grundstücke, (Flurstück 391 und 392) liegen brach und unterliegen derzeit keiner besonderen Nutzung. An diesem Standort sind keine wertvollen Lebensräume nachzuweisen.

3.2.3 Boden

Im Plangebiet wird der geologische Untergrund des unverwitterten devonischen Grundgebirges von Schiefer sowie Grauwackesand- und Tonsteinen gebildet. Über dem Grundgebirge hat sich im Quartär diluvialer Löss abgelagert. Die pleistozäne Lösslehmdecke hat eine Mächtigkeit von 1,8 m bis über 5,0 m. Sie bildet die heutige Oberfläche und ist das Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Plangebiet.

Der Anteil der unbefestigten und nicht durch Gebäude überbauten Flächen der Grundstücke im Plangebiet werden als Grünflächen genutzt. Damit weisen diese Flächen bereits im Bestand einen niedrigen Grad an Versiegelung gemäß den Festsetzungen der angrenzenden Wohngrundstücke auf. Zusätzliche Beeinträchtigungen in Bezug auf den Boden sind daher nicht zu erwarten. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens innerhalb der als „Gemeinbedarfsfläche“ vorgesehenen Flächen wird in Folge der geplanten Bauleitplanung ebenfalls nicht bewirkt.

Innerhalb des Plangebietes der geplanten 4. Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

3.2.4 Klima

Das atlantisch geprägt Großklima wird durch die Lage im Lee der Eifel zum sommertrockenen, kontinentalen Klima abgewandelt (Jahresniederschlagsmengen 600-650 mm). Aufgrund der ausgeglichenen milden Klimaverhältnisse und den fruchtbaren Lössböden ist die Region ein bevorzugtes Obstanbaugebiet. Bioklimatisch handelt es sich im Allgemeinen um einen begünstigten siedlungsraum mit nur sehr seltenen Wärmebelastungen und nur gelegentlichen Kältereizen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima können auf Grund des geringen zusätzlichen Umfangs der arrondierenden Teilfläche sowie der Bestandsfläche gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ausgeschlossen werden.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01. November 2020 in Kraft getreten und hat damit die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt. Aufgrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen.

Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ Rechnung getragen.

3.2.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

3.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Angrenzend an den Siedlungsraum von Altendorf herrschen in der Umgebung landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen vor. Um das Plangebiet grenzt Wohnbebauung und der katholische Friedhof an. In nordwestlicher Richtung ist der Kirchturm von Ersdorf sichtbar. Während sich der historische Siedlungsraum auf die Muldentäler des Ersdorfer und Altendorfer Bachs erstreckt, ziehen sich die neuen Wohnhäuser des Wohngebiets am Viethenkreuz in südwestliche Richtung hangaufwärts. Die Dachflächen dieser Häuser sind aus Richtung Eifel bzw. Eifelrand sichtbar, während die alten Siedlungskerne weitgehend nicht zu sehen sind. Im Nordwesten liegt im Hintergrund, am Rand der dort beginnenden Eifelwälder, die Ruine Tomburg. In nordöstliche Richtung sind Ausblicke über das Drachenfelder Ländchen bis zum Siebengebirge möglich.

Die Teilfläche des zu arrondierenden Grundstückes, (Flurstück 391 und 392) weist derzeit durch ihren brachliegenden Charakter nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Dieses Grundstück wird derzeit als „Grünfläche“ erhalten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ ermöglicht eine maßvollen Nachverdichtung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes. Die Wirkung der geplanten Bauleitplanung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung der unbebauten Freiflächen eine Aufwertung ergibt.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die an das Plangebiet angrenzende Friedhofsanlage, nebst der diese umgrenzende historische Mauer, steht unter Denkmalschutz. Der Teil der historischen Mauer, der parallel zur Rheinbacher Straße/Ahrstraße verläuft, liegt teilweise geringfügig im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“, 4. Änderung. Aus diesem Grund ist diese Fläche, im Bereich des angrenzenden historischen Friedhofes, zum Bebauungsplan mit einem „D“ gekennzeichnet worden als Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22

unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

3.3 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Am Burghof“ ergeben sich folgende städtebauliche Kenndaten:

Plangebiet gesamt:	7.928 m ²
davon überbaubare Gemeinbedarfsfläche:	6.469 m ²

4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW.S 1172).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV.NRW.S. 490).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BundesNaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
7. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV.NRW.S.934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV.NRW.S.139).
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08. Juli 2016 (GV.NRW.S.559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV.NRW.S.1470).
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverschmutzungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274; 2021 i S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
11. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

12. Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) vom 03. Mai 2005 (GV.NRW. S.430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2021 (GV.NRW.S.904).
13. Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV.NRW.S.1028, 1986 S.81, 141, 216, 355, 207 S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV.NRW.S. 122).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind „Schulen“, „kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“, „sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB).

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3. Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, überdachte Freisitze, Spielgeräte usw. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) BauO NW

1. Müllbehälterstellplätze

Anlagen und Einrichtungen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen und dergleichen) von öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

2. Sofern Einfriedungen errichtet werden, sind vor diesen Einfriedungen standortgerechte, heimische Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Alle nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten, Stellplätze und sonstig nicht befestigten Grundstücksflächen sind begrünt und bepflanzt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III Hinweise

1. Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist in der "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.
2. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.
3. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Meckenheim als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
4. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Feuerwehr und Bevölkerungsschutz oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
5. Um Tötungs- und Verletzungstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den beanspruchten Strukturen bzw. auf den beanspruchten Flächen keine Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln befinden.
6. Des Weiteren muss vor Beginn einer Rodung von Bäumen und Gehölzen eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Standvogelarten durch einen fachkundigen Biologen durchgeführt werden.