

# STADT MECKENHEIM

## 14. Änderung Bebauungsplan Nr. 62 "Am Jungholzhof" gem. § 13a BauGB

(Ehem. Spielfläche Nr. 44 „Johann-Sebastian-Bach-Weg“)

## BEGRÜNDUNG

Stand: 07. April 2008



**STADT MECKENHEIM**  
– Geschäftsfeld Stadtentwicklung  
Stadtplanung –

**sgp**  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077  
Fax 02225 - 17361  
info@sgp-architekten.de

---

## **Stadt Meckenheim**

### **14. Änderung Bebauungsplan Nr. 62 "Am Jungholzhof"**

#### **gem. § 13a BauGB**

---

### **Begründung**

Stand: 07. April 2008

#### **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess**

Bereits seit längerem wird im Rahmen der "Aktion Baulücke" die Diskussion um die Umnutzung zu Wohnzwecken von nicht mehr benötigten Flächen geführt. Mit dem Ratsbeschluss vom 23.11.2005 wurde die Zielvereinbarung beschlossen, die Stadt Meckenheim durch Aufgabe und Verkauf bzw. Zusammenfassung und Verlagerung eines Teils der ca. 85 Spiel- und Bolzplätzen von den mit dem Betrieb verbundenen Unterhaltskosten zu entlasten, ohne dass die Stadt ihren kinder- und familienfreundlichen Charakter verliert.

Die Stadt Meckenheim hat deshalb den Auftrag vergeben, ein neues Spielplatzkonzept zu erarbeiten mit dem Ziel, den Bedürfnissen gerecht zu werden und durch Konzentration von Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen neue Qualitäten im Stadtgebiet zu erzielen. Hierbei sollen bestehende Spielplatzangebote konzentriert, ergänzt und erneuert werden sowie an die heutigen Anforderungen angepasst werden und nicht mehr benötigte oder zu aufwendig zu unterhaltende Anlagen zurückgebaut oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden auch nicht mehr benötigten Grünflächen in die Untersuchungen einbezogen. Im Rahmen der "Aktion Baulücke" ist es jetzt beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist es, die Fläche mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und als Spielplatz bebaut sind.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

## **2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 450 qm, das entspricht ca. 0,05 ha. Es liegt zentral im Ortsteil Meckenheim nordöstlich an der Ringstraße "Siebengebirgsring" am Johann-Sebastian-Bach-Weg.

Die derzeitige Nutzung ist öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Grünflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung gegeben

## **3. Verkehrsanbindung / Erschließung**

Das Plangebiet ist von Verkehrsflächen umschlossen, allerdings sind das nur Fuß-/Radwege. Öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb an einer Stelle zu Bauland umgewidmet, da die Verkehrsflächen in dieser Form hier nicht erforderlich sind.

Durch das hier neu geplante Einfamilienhaus entstehen keine nennenswerten neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Auf dem privaten Grundstück ist die Errichtung einer Garage für den Nachweis des privaten Stellplatzes nicht möglich, da die angrenzenden Flächen nicht befahrbar sind. Es wird deshalb erforderlich, den notwendigen privaten Stellplatz abzulösen und im öffentlichen Bereich vorzusehen.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Jungholzhof" und der hier entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird ein zwingend zweigeschossiges Gebäude mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt, damit sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügt und keine zu große bauliche Dichte hervorruft.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen einerseits die Realisierung einer vorgesehenen angemessenen Bebauung, andererseits definieren sie die Abstände zu der vorhandenen Bebauung und zu den Verkehrsflächen sowie frei zu haltende Garten- und Vorgartenbereiche.

#### **4.4 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzelhausbebauung festgesetzt. Dadurch werden unzulässige bauliche Ausnutzungen oder ungewünschte Baustrukturen ausgeschlossen. Das Einzelhaus kann sich gut in das vorhandene Gelände einfügen.

#### **4.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Es werden angrenzend an die bestehenden bebauten Grundstücke beidseitig 2,0 m breite Verkehrsflächen als Fußwege festgesetzt. Dieses ermöglicht weiterhin eine gute Zugänglichkeit der bestehenden Grundstücke und eine Gleichbehandlung der betroffenen Nachbarn.

Im städtebaulichen Entwurf, dem Vorentwurf zum Bebauungsplan, wurden verschiedene Wegeführungen diskutiert und auch mit den Anwohnern erörtert. Da hierbei keine Vorzugsvariante gefunden werden konnte, wird im vorliegenden Rechtsplan eine beidseitige Wegeführung festgesetzt.

Somit ist das geplante Grundstück zwar allseitig von Verkehrsflächen umgeben und damit auch erschlossen. Da diese Verkehrsflächen jedoch nur als Fußwege ausgebaut sind, wird eine Fahrverkehrserschließung bis auf das Grundstück nicht möglich. Es ist deshalb vorgesehen, die Erschließung des Grundstücks so zu regeln, dass der erforderliche private Stellplatz auf der öffentlichen Parkplatzanlage, die ca. 15,0 m westlich liegt, vorgesehen wird. Eine entsprechende Fläche wird hierfür in der Örtlichkeit markiert und abgegrenzt.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung und Nebengebäude. Auf diese Weise soll die Innenentwicklung der gestalterisch abgestimmten und hochwertigen Wohnquartiere gesichert werden.

### **5. Infrastruktur**

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 62, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit der Grünbereich zur Deckung des vorhandenen Bedarfs noch erforderlich ist.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse wird es möglich, die Umwidmung der Fläche in Wohnbaufläche vorzunehmen.

Ein Anschluss des Grundstücks an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die bestehende integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

### **6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in Teilen versiegeltes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die Umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

## 7. Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Die **besonders geschützten Arten** sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. In Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger "Problemarten" (z.B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt, die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien besonders geschützt (z.B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die **streng geschützten Arten** stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten, sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den

wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Molusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den **europäischen Vogelarten**. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z.B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Nach § 42(5) Satz 5 BNatSchG wurden in der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt. Beim Antreffen bedeutender Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sollte jedoch einzelfallbezogen eine Behandlung dieser Arten abgestimmt werden.

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind demnach für alle FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten die Vorschriften des § 42 (1) BNatSchG anzuwenden.

Im Zuge der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 wird eine Spielplatzfläche (nach Spielflächenkonzept "Spielfläche Nr. 44") in Anspruch genommen. Das Spielangebot besteht aus einer Sandspielfläche, zwei Klettergerüsten, einer Reckstange sowie mehreren Sitzgelegenheiten. Der Spielbereich ist überwiegend versiegelt und wird insbesondere durch Ziersträucher, z.B. Schneebeere, Efeu und vereinzelt standortgerechten Strauchgehölzen eingegrünt. Einige heimische Laubbäume tragen zur weiteren Begrünung der Fläche bei.

Die vorhandenen Strukturen (versiegelte Flächen, einheimische Strauchgehölze, Ziergehölze, Laubbäume) der Fläche stellen keinen Lebensraum für streng bzw. besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten dar. Weiterhin konnten innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten europäischen Vogelarten nachgewiesen werden.

Die Gehölzstrukturen bieten Brut- und Nahrungshabitate für nach nationalem Recht geschützte Arten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohl-, Blaumeisen). Nach § 42 (5) Satz 5 BNatSchG sind diese national besonders geschützten Arten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt (s. o.). Da Ausweichhabitate angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung stehen und im Zuge der Umsetzung des geänderten Bebauungsplanes ein Hausgarten mit Gehölzstrukturen ähnlich denen, die entfallen, neu angelegt wird, ist zu erwarten, dass die betroffenen Populationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen findet hier im Hinblick auf die streng geschützten Arten zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Verboten (§ 42 BNatSchG) § 19 (3) BNatSchG keine Anwendung.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG feststellbar sind.

---

## 8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

## 9. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

|   | qm  | %   |
|---|-----|-----|
| — Gesamtfläche Bruttobauland                              | 450 | 100 |
| davon   |     |     |
| — öffentliche Verkehrsfläche                              | 0   | 0,0 |
| — verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland) | 450 | 100 |

---

## Textliche Festsetzungen

### 1. Erschließung

- 1.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.2 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche als Aufstellfläche einzuhalten.

### 2. Bebauung

- 2.1 Vorhaben gemäß BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15 cm und höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.
- 2.3 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und Überdachungen von Stellplätzen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.
- 2.4.1 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
- 2.4.2 Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.4.1 können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
- 2.5.1 Gemäß BauNVO § 21a (4) Ziffer 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländefläche unberücksichtigt.
- 2.6.1 Umlaufende Dachüberstände sind bis max. 40 cm zulässig. Zulässig ist auch die in die Dachform einbezogene Überdachung von Freisitzen.
- 2.6.2 Größere Dachüberstände als 40 cm können zugelassen werden, wenn die Unterseite des Dachüberstandes waagrecht verschalt ist und die Traufhöhe die Ebene der Dachgeschossdecke einhält.
- 2.6.3 Drempe (Kniestöcke) sind nicht zulässig; bei einem gegliederten Grundriss können Drempe ausnahmsweise errichtet werden, wenn der Drempe 1/3 der jeweiligen Hauswandlänge nicht überschreitet.

---

### **3. Sonstige Festsetzungen**

3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BBauG dürfen im Bereich der Bebauungsplanänderung für Feuerungs- und Raumheizungszwecke als die Luft erheblich verunreinigende Stoffe

- Kohle (Stein- und Braunkohle, Koks)
- Öle (leichte und schwere Heizöle)

nicht verwendet werden.

#### **Hinweise**

Einfriedigung:

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Bepflanzung:

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Werbeanlagen und Warenautomaten:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

Meckenheim, den 07. April 2008

Naumann/Wü/S-386\_09\_Begründung\_62

**SGP**

Architekten + Stadtplaner