

## 2. Änderung des Bebauungsplanes “Im Brühl“ der Ortsgemeinde Schönecken



Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Ortsgemeinderates vom 05.06.2024



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ der Ortsgemeinde Schönecken**

**Begründung**

**Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Ortsgemeinderates vom 05.06.2024**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestehender Bebauungsplan „Im Brühl“</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
4.1	Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Ortsgemeinde Schönecken	6
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>7</b>
5.1	Lage des Plangebietes westlich der Nims	7
5.2	Errichtung baulicher Anlagen entlang der Nims	8
5.3	Sturzflutgefährdung und Starkregenvorsorge	10
5.4	Boden und Baugrund	12
5.5	Vorprüfung des Einzelfalls und artenschutzrechtliche Beurteilung	12
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>16</b>
8.1	Planzeichnung	16
8.2	Textfestsetzungen	17
8.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	17
8.2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (B)	19
8.2.3	Bestandsschutz baulicher Anlagen (C)	21
8.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (D)	21
8.2.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften (E)	21
8.2.6	Hinweise (F)	22
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung und Kosten</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Abwägung</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Bearbeitung</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Bestandteile dieses Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>

## Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Schönecken hat in der Sitzung vom 22.03.2023 beschlossen, eine Teiländerung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ vorzunehmen. Die ursprüngliche Bebauungsplanung stammt aus dem Jahr 1979, der Bebauungsplan trat 1996 in Kraft. Eine 1. Teiländerung erfolgte im Jahr 2017 für Flächen im Bereich des nordöstlichen Plangebiets.

Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes steht südlich des Sportplatzes eine ehemals landwirtschaftliches Funktionsgebäude aus den 1960er Jahren, die ein Elektriker künftig als Betriebsgebäude umnutzen möchte. Die Ortsgemeinde Schönecken kann derzeit keine gewerblichen Flächen zur Verfügung stellen, die alternativ als Betriebsstandort in Frage kämen.

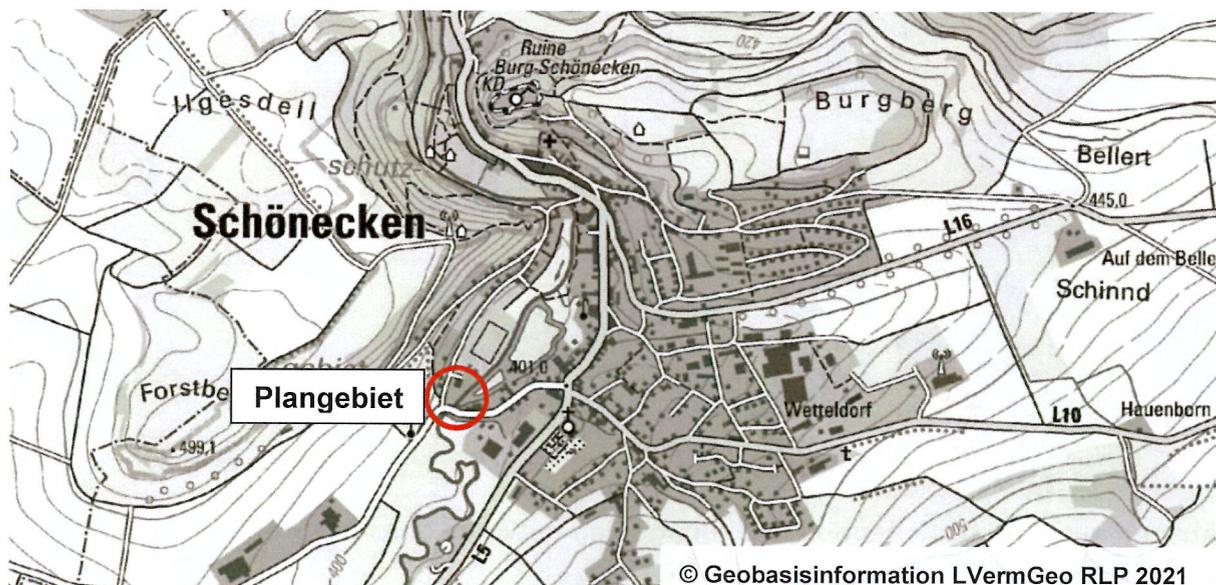
Im geltenden Bebauungsplan sind die Flächen des heutigen Flurstücks 207 der Flur 3, Gemarkung Schönecken, als „Sportplatz“ deklariert, wodurch eine Gebäudeumnutzung zunächst nicht möglich ist und eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfordert.

Mit der vorliegenden Planung zur 2. Teiländerung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung des bestehenden Nebengebäudes geschaffen werden.

## 1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

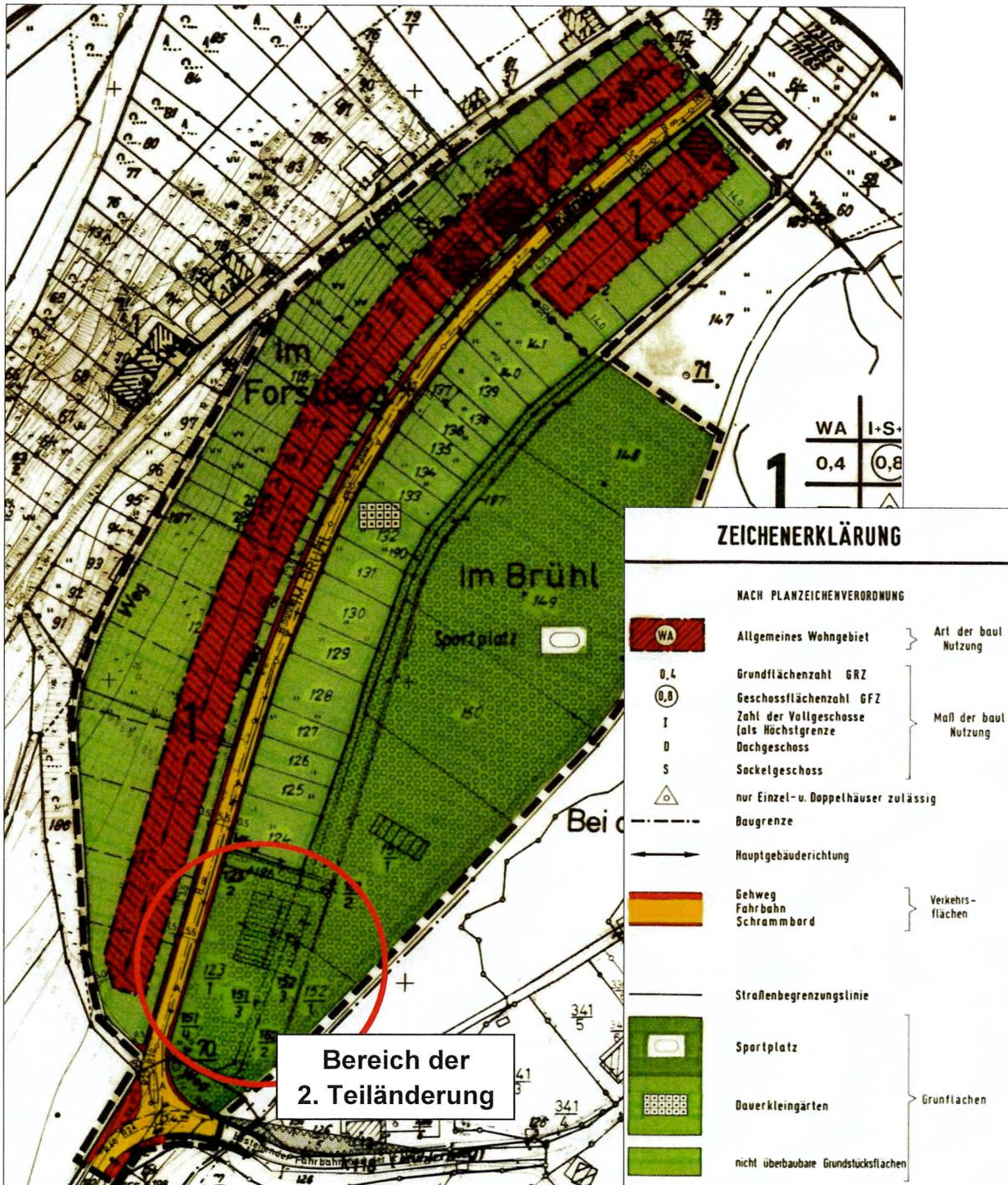
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Schönecken. Die Fläche des Änderungsbereiches dieser 2. Teiländerung liegt am Ortseingang aus Richtung Dingdorf an der Nims und ist über die Straße „Im Brühl“ erschlossen. Die Flächen liegen auf einer Höhe von 392 – 395 m ü. NN.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 207 der Flur 3, Gemarkung Schönecken mit einer Fläche von 2.671 m<sup>2</sup>. Die Lage des Änderungsbereiches zeigt die folgende Übersicht.



## 2 Bestehender Bebauungsplan „Im Brühl“

Die Flächen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes sind die Flächen im Nordosten sowie westlich der Erschließungsstraße „Im Brühl“ als Wohnbauflächen (mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen) ausgewiesen. Im Osten ist ein Großteil der Flächen als Sportplatz ausgewiesen, zwischen Sportplatz und der Straße "Im Brühl" liegen Grünflächen für Dauerkleingärten.



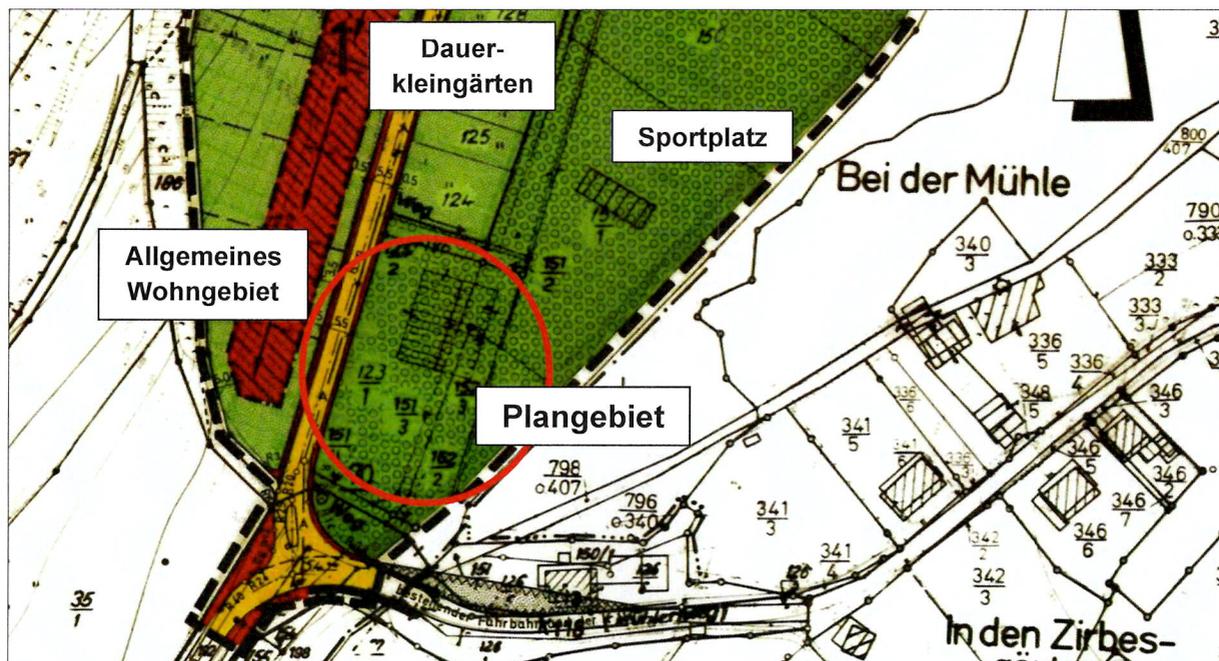
Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan mit Lage des Änderungsbereiches

### 3 Darstellung der Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan

Im Bebauungsplan „Im Brühl“ sind die Flächen des heutigen Flurstücks 207 der Flur 3 als Sportplatz deklariert. Der Sportplatz befindet sich nordöstlich des betreffenden Grundstücks, die Zufahrt zum Sportplatz grenzt an die Nordseite des Nebengebäudes, das künftig umgenutzt werden soll.



Die Flächen nördlich der Sportplatzzufahrt sind im Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen, die Flächen gegenüber der Verkehrsfläche (Erschließungsstraße „Im Brühl“) als Wohnbauflächen.



Die Flächen des Plangebietes sollen mit dieser 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in eine Mischbaufläche umgewandelt werden. Damit soll die Umnutzung des auf Flurstück 207 der Flur 3 bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes ermöglicht werden.

Die geplante Umnutzung dient der Unterbringung eines Elektrobetriebes, der für seinen neuen Standort die Nähe zu Prüm sowie eine gute räumliche Verkehrsanbindung sucht. Beides ist auf der Fläche am Ortsrand Schöneckens direkt am Ortseingang aus Richtung Dingdorf gegeben.

Die Ortsgemeinde Schönecken kann selbst derzeit keine Flächen oder bestehende Gebäude anbieten, die für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes in Frage kämen. Die Betriebsansiedlung wird aus Sicht der Ortsgemeinde positiv bewertet, da sie das Grundzentrum Schönecken stärkt und die Entwicklung des Ortsbildes durch Wiedernutzung eines derzeit untergenutzten Gebäudes am Ortseingang positiv beeinflusst.

Neben der Umnutzung der bestehenden Bausubstanz wird eine weitere Baufläche im Mischgebiet geschaffen, die die quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht. Die Verträglichkeit der Funktionen Wohnen und Gewerbe wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 6 BauNVO für Mischgebiete gewährleistet, durch die nur nicht störende Gewerbebetriebe - wie ein Elektrobetrieb - zulässig sind.

Es handelt sich bei dieser 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ insgesamt um eine Änderung, die nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 BauGB vorgenommen werden kann.

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung der Ortsgemeinde Schönecken und der sinnvollen Weiternutzung von baulichem Bestand, die Größe des Änderungsbereiches liegt zudem deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

### **3.1 Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Ortsgemeinde Schönecken**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Schönecken sind die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dargestellt. Hier wurde der bereits geltende Bebauungsplan „Im Brühl“ (1996) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan (2004) übernommen.

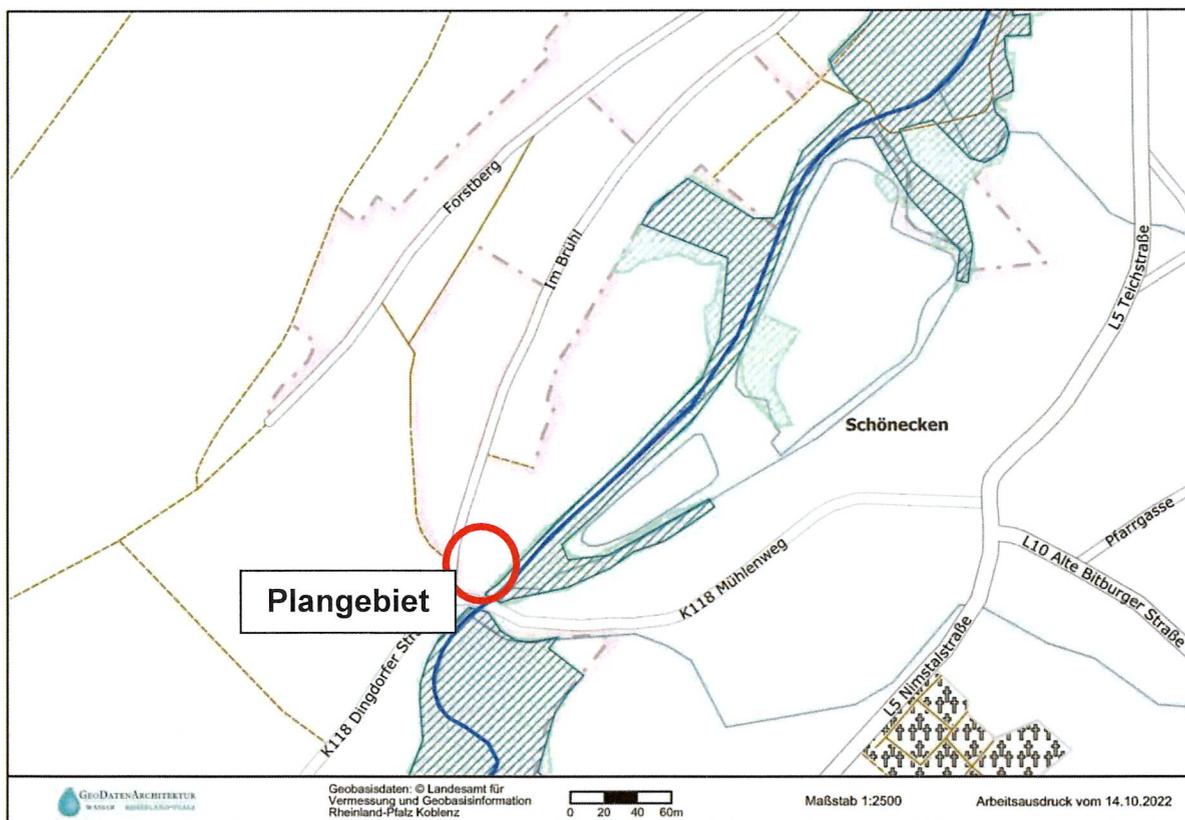
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm kann in einer späteren Teilfortschreibung für den betreffenden Bereich innerhalb der Ortslage Schönecken angepasst werden (gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2: „*der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen*“).

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

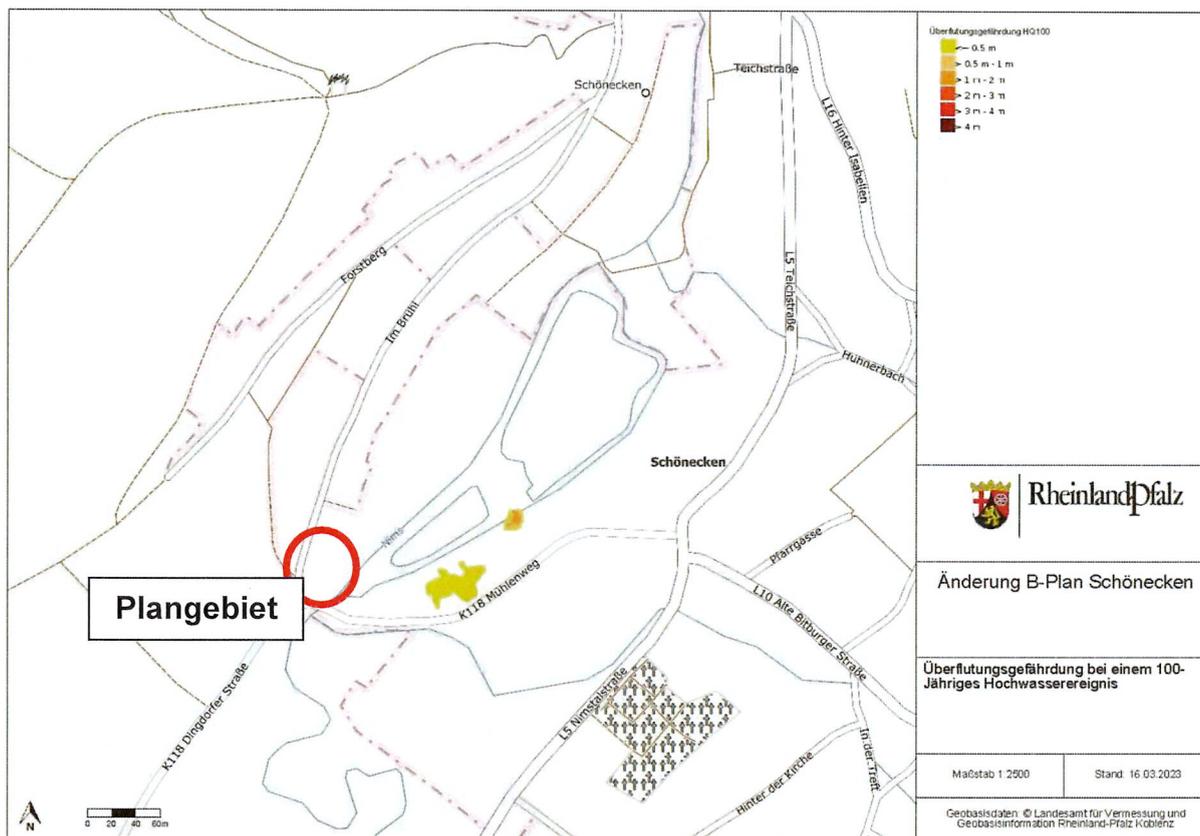
### 4.1 Lage des Plangebietes westlich der Nims

Das Plangebiet des Änderungsbereiches grenzt im Osten an die Nims. Es liegt nicht innerhalb des durch RVO festgesetzten Überschemmungsgebietes der Nims. Für das Flurstück 207 der Flur 3 sind zudem keine hochwassergefährdeten Bereiche ausgewiesen.

Der folgende Kartenauszug zeigt das Überschwemmungsgebiet der Nims (dunkelblau schraffiert) und die hochwassergefährdeten Gebiete (hellblau schraffiert) sowie die Lage des Plangebietes.



Im folgenden Kartenausschnitt ist die Überflutungsgefährdung bei einem 100-jährigen Regenereignis (HQ 100) dargestellt, auch hier ist das Plangebiet nicht betroffen.



Zum Schutz des Gewässers wird am östlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche mit einer Breite von 10 m ausgewiesen. Auf dieser Grünfläche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen untersagt. Aufschüttungen und Abtragungen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

#### 4.2 Errichtung baulicher Anlagen entlang der Nims

Die Nims stellt ein Gewässer II. Ordnung dar. Für die Errichtung baulicher Anlagen gilt § 31 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG RLP) in Verbindung mit § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

##### **WHG § 36 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

*(1) Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere*

*1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege (...)*

*Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.*

### **LWG § 31 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

*(1) Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,*

- 1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder*
- 2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,*

*bedürfen der Genehmigung. (...)*

*(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind, der Hochwasserschutz oder die Hochwasservorsorge beeinträchtigt werden oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können. Lässt sich zur Zeit der Entscheidung nicht mit genügender Sicherheit feststellen, ob und inwieweit nachteilige Wirkungen eintreten werden, so können der Widerruf und nachträgliche Auflagen ohne Entschädigung vorbehalten werden.*

*(...)*

*(4) Zuständig ist die untere Wasserbehörde. Bei Gebäuden, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, entscheidet die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde (...)*

Für bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes liegen im Hinblick auf das LWG und das WHG folgende Tatbestände vor:

- im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Mischbaufläche ein ehemaliges Funktionsgebäude der Landwirtschaft, das künftig der Unterbringung eines Elektrobetriebes dienen soll (Nutzungsänderung Bestandsgebäude).
- Im Mischgebiet wird zusätzlich eine neue Baufläche geschaffen, die die quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht.

Weder durch die vorgesehene Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes noch durch die spätere Errichtung eines Wohngebäudes wird eine schädliche Gewässer- veränderung herbeigeführt oder wäre zu erwarten. Auch die Gewässerunterhaltung wird durch die Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens (= private Grünfläche) entlang der Nims nicht erschwert (→ § 36 WHG).

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Nims und auch nicht innerhalb hochwassergefährdeter Flächen (vgl. Kartenauszüge in Kapitel 5.1). Die Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, Aufschüttungen und Abtragungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind hier nicht zulässig. Diese Festlegungen tragen zum Hochwasserschutz

und zur Hochwasservorsorge im Plangebiet bei (keine Abflussbehinderung im Uferbereich). (→ § 31 LWG Abs. 2)

Erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können, sind durch die Errichtung eines weiteren Gebäudes im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten (→ § 31 LWG Abs. 2).

Mit den Bauantragsunterlagen für die Errichtung neuer baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für das konkrete Vorhaben an die Untere Wasserbehörde (Kreisverwaltung des Eifelkreises) zu stellen, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird.

#### **Hinweise der unteren Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 12.01.2024**

„Ein Anspruch auf besonderen Hochwasserschutz, Unterhaltungsaufwand oder Ersatz etwaiger Hochwasserschäden gegenüber dem Unterhaltungspflichtigen wird durch die Zulassung des Vorhabens nicht begründet.

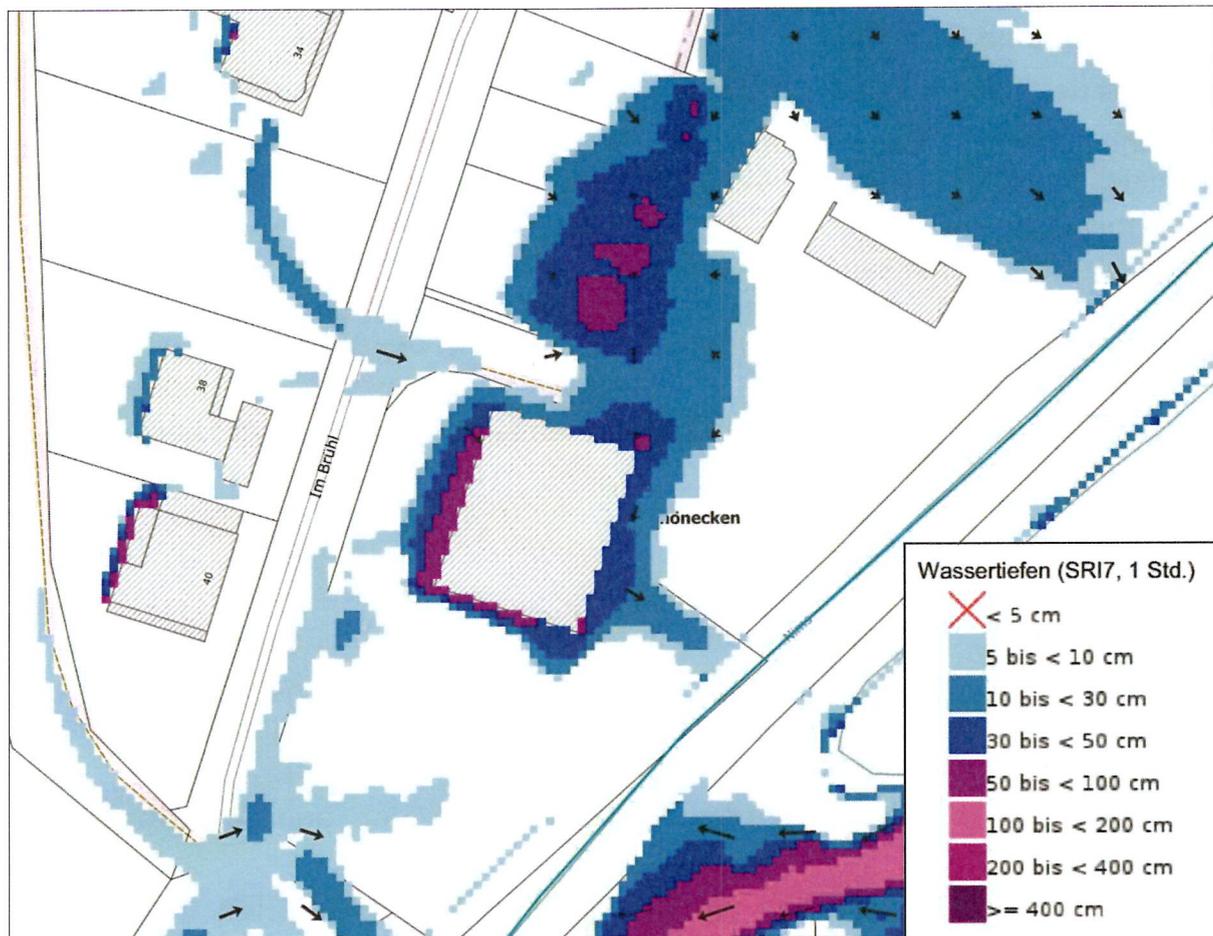
Weiterhin besteht kein Anspruch auf Warnung bei Hochwasser und/oder Eisgang. Der Eigentümer/Antragsteller hat sich selbst rechtzeitig zu informieren und die evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen einzuleiten.

Für Schäden, die durch Bau oder Betrieb einer Anlage entstehen, haftet der Antragsteller nach den allgemeinen wasser- und zivilrechtlichen Vorschriften.

Aus Gründen einer geregelten Wasserwirtschaft und zum Schutz des Grundwassers können jederzeit zusätzliche Anforderungen gestellt werden.“

#### **4.3 Sturzflutgefährdung und Starkregenvorsorge**

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)) kann dem Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (ca. 40 – 47 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Oberflächenwasser aus Richtung Westen zuströmen. Eine Überflutung von ca. 5 bis < 10 cm, am vorhandenen Gebäude tlw. auch von ca. 50 cm bis < 100 cm sind nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis möglich.



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte RLP für den Bereich des Plangebietes

Bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet berücksichtigt sollte eine Starkregenvorsorge berücksichtigt werden, um potenzielle Schäden zu vermeiden (z. B. Ausbildung erdberührender Bauteile als „Weiße Wanne“, Abflussrinne oder -graben parallel zur Straße).

Auch am vorhandenen Gebäude sollten Maßnahmen zur Starkregenvorsorge nachgerüstet werden.

Für weitere Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

#### **4.4 Boden und Baugrund**

##### **Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB):**

„Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah Kalksteine und Mergel des Mitteldevons an.

Die Kalksteinbänke können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergel reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpfen und quellen empfindlich.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.“

#### **4.5 Vorprüfung des Einzelfalls und artenschutzrechtliche Beurteilung**

Für diese 2. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Auszug aus der Vorprüfung des Einzelfalls und der artenschutzrechtlichen Beurteilung:

„Geschützte Biotop sind im Planbereich nicht betroffen. Die angrenzende Nimsaue ist auf dem Grundstück weitgehend ohne Gehölzbewuchs, der Bachlauf ist begradigt. Die Vegetation auf der Fläche ist als Ruderalbrache einzustufen, gekennzeichnet durch großflächige nitrophile Hochstaudenfluren (Breitblättriger Ampfer, Brennnessel, siehe Fotos). (...)

[Gemäß Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Prüm liegt im Bereich des Plangebietes] (...) auf der Bachstrecke das Entwicklungsziel „Renaturierung von Bachläufen“.

(...)

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur mit einem geringfügigen potentiellen Verlust an Ruhestätten (Fledermäuse) und Nahrungshabitaten (Brachflächen) zu rechnen, deren Funktion kann jedoch im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Potentielle Schädigungen von Individuen sind durch Rodungen außerhalb der Brutzeit zu vermeiden.

Eine erhebliche Störung mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ist somit durch den Bebauungsplan nicht gegeben.“

## 5 Immissionsschutz

Im Plangebiet soll das bestehende Gebäude künftig durch einen ortsansässigen Elektriker als Betriebs- und Lagergebäude genutzt werden können. Außerdem soll südlich des Bestandsgebäudes eine Baufläche geschaffen werden, die zur Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus geeignet ist.

Die Flächen des Plangebietes werden mit Blick und Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet, indem hier grundsätzlich nur *nicht störende Gewerbebetriebe* zulässig sind.

Die vorgesehene Nutzung des Gebäudes durch einen Elektrobetrieb stellt ein *nicht störendes Gewerbe* dar. Auch für etwaige zukünftige andere Nutzungen sind die Anforderungen eines Mischgebietes einzuhalten.

In der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind nach Nr. 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten genannt:

tags	60 dB(A)	von 6.00 – 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A)	von 22.00 – 06.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Für die vorgesehene Nutzung ist kein immissionsrechtliches Lärmgutachten erforderlich, da es sich hier nicht um ein produzierendes Gewerbe handelt. Lärmtechnisch werden daher nur die An- und Abfahrten zum Betriebsgebäude relevant. Diese beschränken sich aber im Wesentlichen auf die im Betrieb Beschäftigten, auch Kundenverkehr ist hier nur untergeordnet zu erwarten.

### **Hinweis der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier vom 15.12.2023:**

„Eine detaillierte Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Gewerbelärm) kann und wird im Rahmen des(r) zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren(s) erfolgen, notwendige immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen können in dem(n) Genehmigungsbescheid(en) festgeschrieben werden, soweit erforderlich.“

Nur der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle aber darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen sein wird, dass dort die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe „e“ der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden. Die [oben] angeführten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchstabe „d“ der TA Lärm für Mischgebiete werden lediglich hinsichtlich der angestrebten „Wohnnutzung“ innerhalb des Plangebietes maßgeblich sein.“

## 6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist über die bestehenden Anlagen in der Ortslage Schönecken im Bereich der Straße „Im Brühl“ gewährleistet.

### Leitungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Abwasserleitungen (für Mischwasser und Regenwasser), die von der Verkehrsfläche der Straße „Im Brühl“ aus das Flurstück 207 der Flur 3 von Nordwesten nach Südosten kreuzen. Eine weitere Leitung (Mischwasser) liegt im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünfläche.

Um eine ausreichend bemessene Baufläche südlich des vorhandenen Gebäudes schaffen zu können, muss die Regenwasserleitung (in der folgenden Abbildung blau dargestellt) im Falle einer Bebauung verlegt werden.

Dazu soll gemäß Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken die Regenwasserleitung später in die Trasse der Mischwasserleitung (pink dargestellt, s. u.) verlegt werden. Solange keine Bebauung der Fläche stattfindet, kann die vorhandene Regenwasserleitung bestehen bleiben.

Für die Leitungstrassen wird im Bebauungsplan eine 5 m bzw. 6 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der vorhandenen Mischwasserleitungen zugunsten der Ortsgemeinde Schönecken und der Verbandsgemeindewerke Prüm ausgewiesen. Die Fläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.



Darstellung des Kanalbestandes im Bereich des Flurstück 207 der Flur 3  
Quelle: Verbandsgemeindewerk Prüm, Planauszug vom 30.11.2022

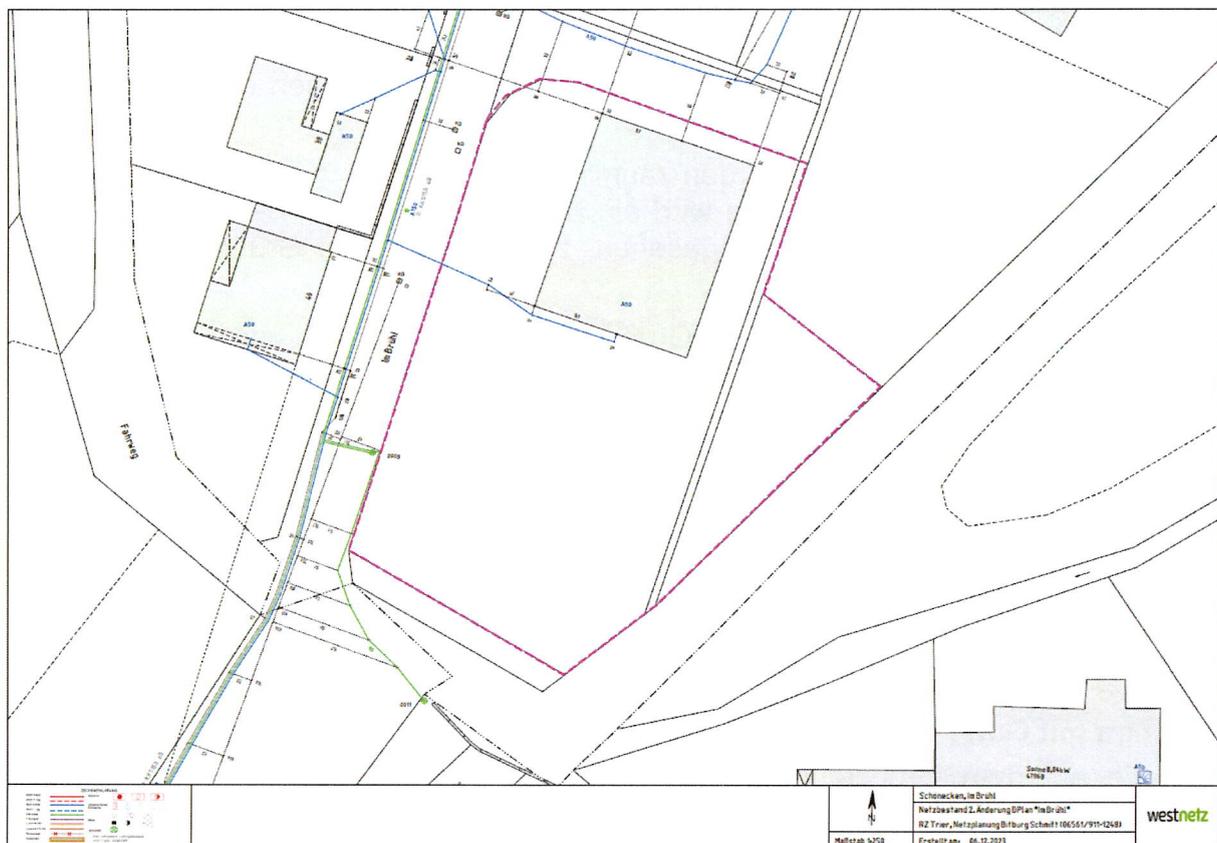
### Hinweise der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier vom 22.11.2023

Für die vorhandenen Erdkabeltrassen [im Plangebiet] ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die elektrische Versorgung der im Plangebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Damit mögliche Netzerweiterungen im Zuge des aktuellen Straßenbaus durchgeführt werden können, sollte sich der Grundstückseigentümer frühzeitig mit der Westnetz GmbH in Verbindung setzen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.



**Planauszug der Westnetz GmbH zu den vorhandenen Niederspannungsleitungen im Plangebiet, Anlage zur Stellungnahme vom 22.11.2022**

## **7 Planinhalt und Festsetzungen**

Im geltenden Bebauungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches bisher als Sportplatz deklariert. Mit dieser 2. Teiländerung soll der Bereich des Plangebietes künftig als Mischgebiet ausgewiesen werden.

### **7.1 Planzeichnung**

#### **Flächenausweisung Mischgebiet und private Grünfläche**

Der Geltungsbereich umfasst nur das betreffende Flurstück 207 der Flur 3, Gemarkung Schönecken. Neben der Darstellung eines Mischgebietes wird am östlichen Rand des Plangebietes eine 10 m breite private Grünfläche ausgewiesen, auf der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Ausweisung der privaten Grünfläche dient dem Gewässerschutz der Nims.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster**

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt.

Die Bauflächen (Baufenster) werden räumlich durch das 6 m breite Leitungsrecht getrennt. Zur Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand der Bebauung von 5 m (= 1 Stellplatzlänge / Zufahrt) vorgesehen, zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils mit 3 m.

Der Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (Zufahrt zum Sportplatz) gilt dabei nur im Falle einer Neubebauung. Das Bestandsgebäude unterschreitet den Abstand zwar geringfügig, hier gilt aber ein Bestandsschutz für bauliche Anlagen.

Außerhalb der dargestellten Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Gewächshäuser, Spielgeräte, kleine Gartenhäuser o.ä.) gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze dürfen jedoch nur innerhalb der Baugrenzen platziert werden.

#### **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die auf dem Grundstück vorhandenen bzw. zu verlegenden Kanalleitungen (Mischwasser- und Regenwasserkanal) werden „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ mit 5 m bzw. 6 m Breite ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig.

#### **Firstrichtung**

Im Plangebiet wird die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße vorgegeben. Dies entspricht der Festsetzung im geltenden Bebauungsplan für die Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet.

Die folgende Darstellung zeigt Auszüge aus den Planzeichnungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Im Brühl“ sowie der geplanten 2. Teiländerung.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan (links) sowie der 2. Änderung (rechts)

## 7.2 Textfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden gegenüber den bestehenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes für den Geltungsbereich der 2. Änderung insgesamt neu gefasst. Sie orientieren sich am Bestand der Umgebungsbebauung an den angrenzenden Straßenzügen („Im Brühl“ / „Mühlenweg“).

### 8.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (A)

#### Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgelegt. Im Plangebiet sind die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

#### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt (d.h. max. 60% der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Gewächshäuser, Spielgeräte, kleine Gartenhäuser o.ä.) gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

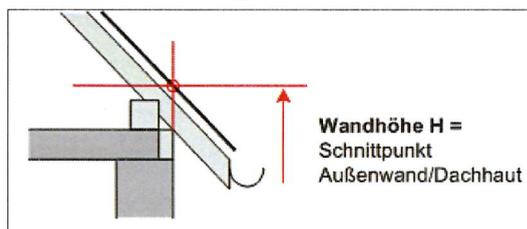
Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze dürfen jedoch nur innerhalb der Baugrenzen platziert werden.

### Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen werden die Wandhöhen sowie Gesamthöhen der Baukörper festgesetzt. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Im Plangebiet wird die maximal sichtbare Wandhöhe auf 6,00 m begrenzt, die maximal zulässige Gesamthöhe der Baukörper auf 10,00 m festgesetzt.

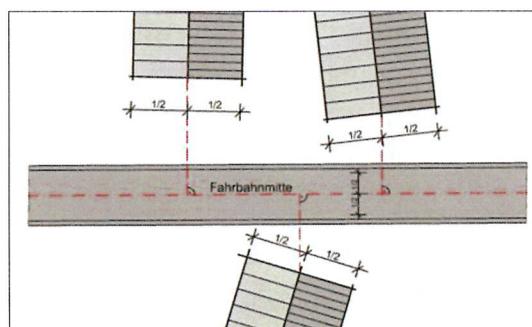
Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.



Die Gesamthöhe bezieht sich dabei auf die Firstlinie eines Gebäudes. Technische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Antennen oder Schornsteine), dürfen die Firsthöhe um maximal 1 m überragen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Erschließungsstraße „Im Brühl“ festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse) festgelegt.



### Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Erschließungsebene eines Gebäudes (OKFFB) muss auf Höhe der Erschließungsstraße „Im Brühl“ liegen, eine Abweichung von max. 0,50 m nach unten (= unterhalb der Straße) ist zulässig.

### **Anzahl der Wohneinheiten, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Dies entspricht dem Charakter des Wohngebietes „im Brühl“.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie dies auch im bestehenden Bebauungsplan für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes festgelegt ist.

Die Festlegung der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO heißt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser (oder Hausgruppen, hier aber nicht vorgesehen) errichtet werden. (Im Gegensatz dazu werden bei der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.)

Die Länge der Gebäude darf bei der offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Diese Länge kann allerdings innerhalb der dargestellten Baufenster durch die Einschränkung der Leitungsrechte ohnehin nicht erreicht werden.

Die Ausrichtung des Hauptgebäudes muss traufständig zur Erschließungsstraße erfolgen (Firstrichtung). Dies gilt jedoch nicht zwingend für Nebentrakte, angebaute Gebäudeteile sowie Garagen und Nebengebäude.

### **Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Pro neugeschaffene Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der LBauO RLP.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen (Baugrenzen) zulässig. Sie sind auf den Bauflächen jeweils so zu platzieren, dass deren Zufahrt mindestens 5 m lang (= eine Stellplatzlänge) ist.

Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.). Jegliche Nebenanlagen sind zum Gewässerschutz der Nims allerdings auf der privaten Grünfläche unzulässig.

## **8.2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (B)**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Siedlungs- und Ortsbild Schöneckens ab.

### **Dachform und Dachneigung**

Zu einem harmonischen Gesamtbild eines Siedlungsbereiches tragen maßgeblich Dachformen und Dachneigung der Baukörper bei. Im Plangebiet werden Zelt- und Walmdächer mit Dachneigungen von 20-30° und Sattel- und Pultdächer mit

Dachneigungen von 35-40° zugelassen. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben, gleichzeitig werden aber zu unterschiedliche Dachausprägungen vermieden. Lediglich Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden oder sind in der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Für gewerbliche Bauten sind zusätzlich auch geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5-20° zulässig.

### **Äußere Gestaltung der Gebäude** (Gebäude, Fassade, Dach)

Für die äußere Gestaltung wird ein Gestaltungsrahmen für Gebäude, für Dachflächen und Fassaden vorgegeben. Dieser Gestaltungsrahmen orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung in Schönecken, zum anderen soll er insbesondere die Merkmale für eifeltypisches Bauen berücksichtigen und die Initiative Baukultur Eifel im Sinne eines positiven Ortsbildes unterstützen.

Als wichtigste Merkmale für eifeltypische Bauten sind folgende zu nennen:

- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- kein Dachüberstand
- stehende Gauben
- verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate
- wenige unterschiedliche, heimische Materialien

Bei der Berücksichtigung dieser Merkmale geht es aber nicht um das Kopieren oder Nachbauen traditioneller Haustypen, vielmehr ist hier die Umsetzung der regionaltypischen Elemente in zeitgemäße Bauten gefragt (vgl. auch Informationen der Initiative Baukultur Eifel unter [www.eifel-baukultur.de](http://www.eifel-baukultur.de)).

Auch mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen zur äußeren Gestaltung der Gebäude bleiben ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für ein individuelles Bauen gewährleistet.

### **Außenanlagen** (Gestaltung unbebauter Flächen, Geländeänderungen, Einfriedungen)

Für ein harmonisches Gesamtbild im Baugebiet spielt neben der Gebäudegestalt auch die Grundanlage der Freiflächen eines Baugrundstücks eine entscheidende Rolle. Hier sollen vor allem starke Geländeänderungen vermieden werden, die sich negativ auf angrenzende Grundstücke und vor allem auch auf Uferflächen der Nimsaue auswirken würden.

Aufschüttungen bzw. Abtragungen sind daher nur zulässig, sofern sie zur Herstellung einer ebenen Baufläche erforderlich sind. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen nicht zulässig, Abtragungen dürfen nur für die Anlage von flachen Erdmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen.

Außerhalb von Zufahrten und Zuwegungen sind Schotterflächen anstelle von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Aus ökologischen wie auch aus optischen Gründen sollen prinzipiell keine Schottergärten angelegt werden.

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (max. 1,50 m hoch).

### **Werbeanlagen**

Die max. zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 3 m<sup>2</sup>. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Ortsbildes, eine Überprägung des südwestlichen Siedlungsbereiches durch weithin sichtbare Werbung soll vermieden werden.

### **8.2.3 Bestandsschutz baulicher Anlagen (C)**

Für vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches gilt prinzipiell ein Bestandsschutz. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbaumaßnahmen gelten jedoch ebenfalls sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes.

Der Bestandsschutz bezieht sich im Plangebiet im Wesentlichen auf das vorhandene ehemals landwirtschaftlich genutzte Funktionsgebäude, das künftig für ein nicht störendes Gewerbe (Elektrobetrieb) umgenutzt werden soll.

### **8.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (D)**

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem Gewässerschutz der Nims, die im Osten an das Plangebiet angrenzt.

Festgelegt werden Maßnahmen auf der privaten Grünfläche, die einen 10 m breiten Freiraum zwischen Nims und der späteren Baufläche schafft. Auf dieser Fläche sind Aufschüttungen und Abtragungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Zusätzlich wird für die restlichen Flächen im Plangebiet festgelegt, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden heimische Sorten gelistet, die bei der Pflanzenwahl vorrangig berücksichtigt werden sollten.

### **8.2.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften (E)**

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) handelt es sich um Flächen, die die im Grundstück liegende Schmutzwasserleitung sowie die später neu zu verlegende Regenwasserleitung im Plangebiet sichert. Hier wird jeweils eine 5 m breite Trasse gesichert, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um spätere Wartungsarbeiten an Leitungen auch mit schwerem Gerät zu ermöglichen.

Die genannten Duldungsvorschriften beziehen sich auf notwendige technische Anlagen für den Straßenkörper sowie auf mögliche Baumpflanzungen im Straßenraum, die auch bei einem Neuausbau der Straße „Im Brühl“ Geltung haben.

### 8.2.6 Hinweise (F)

Hinweise werden zu Regelwerken und DIN-Vorschriften sowie zu weiteren bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben relevanten Belange gegeben. Diese beziehen sich auf die Bereiche Boden- und Erdarbeiten, bauliche Anlagen sowie Denkmalschutz.

## 8 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Mischbauflächen	2.132 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	539 m <sup>2</sup>
<b>Flächen im Geltungsbereich</b>	<b>2.671 m<sup>2</sup></b>

Alle entstehenden Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ werden vom Grundstückseigentümer / privaten Investor getragen.

## 9 Abwägung

Die dargestellten Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden nach eingehender Abwägung vom Ortsgemeinderat Schönecken beschlossen. Über die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde in der Sitzung vom 05.06.2024 beraten und entschieden, in gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

## 10 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden als Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2020 verwendet.

## 11 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Bestandteil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7(1) UVPG und artenschutzrechtliche Beurteilung.

Schönecken, den 19.08.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Arenth', is written over a horizontal line.

(Johannes Arenth, Ortsbürgermeister)

