

GEMEINDE BLANKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 1 c / Campingplatz Blankenheim-Ahrdorf

Begründung

1. Anlaß und Zielsetzung

Innerhalb des Plangebietes besteht seit den 50er Jahren ein Campingplatz mit angeschlossenen Gastronomiebetrieb.

Zur teilweisen Umwandlung der Nutzung als Campingplatz in eine Wochenendplatznutzung sowie zur Abklärung und rechtlichen Absicherung weiterer möglicher Nutzungen des Geländes bedarf es einer planerischen Abwägung innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens.

Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die Abwägungsergebnisse aus der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der öffentlichen Auslegung vom 14.11.1994 - 14.12.1994 gem. § 3 (2) und § 4 BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Blankenheim-Ahrdorf, Gemarkung Ahrdorf, Flur 23, und wird umgrenzt von der Ahr im Norden und von Mühlgraben und Hubertusstraße im Süden.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim weist die Fläche des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche mit der Darstellung Zeltplatz aus. Der an die Ahr angrenzende Bereich ist als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesen grundlegenden Darstellungen entwickelt.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Das von den Fließgewässern Ahr und Mühlgraben umschlossene Gebiet wird überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit den Zweckbestimmungen "Wochenendplatz- und Campingplatzgebiet; SO 1" und "Campingplatzgebiet; SO 2" festgesetzt.

Das "Wochenendplatz- und Campingplatzgebiet; SO 1" dient dem ganzjährigen Aufenthalt in Kleinwochenendhäusern bis 40 qm Grundfläche sowie dem vorübergehenden Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und Wohnmobilen. Dies ist zum einen mit der Lage im Überschwemmungsgebiet der Ahr begründet, zum anderen weil entlang des Mühlgrabens im östlichen Plangebietsteil ein 20 m breiter Schutzstreifen in den Wintermonaten und im Frühjahr ungenutzt bleiben muß. Der Mühlgraben bildet hier die Grenze zu einem Laubwaldbestand in Steilhanglage, bei dem nach Aussage des Forstamtes in den Monaten Oktober bis April regelmäßig mit Schnee- und Windbruch gerechnet werden muß.

Eine entsprechende zeitliche Einschränkung der Nutzung muß im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen, die der Erholungsnutzung ergänzend dienen und größere Hochbauten erforderlich machen, bleibt auf das Gelände der ehemaligen Mühlengebäude beschränkt.

Das Platzangebot genügt zur Erfüllung der Nutzungsanforderungen an Sanitärgebäude, Verwaltung etc., die sich aus der Hauptnutzung durch die Aufstell- und Standplätze ergeben. Weitere Nutzungen, die der Freizeitgestaltung dienen (Schank- und Speisewirtschaft; Beherbergungsbetrieb) sind am Standort vorhanden. Zu Zwecken der Betriebsänderung bzw. auch der geringfügigen Erweiterung ist die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen im Bebauungsplan enthalten.

Erweiterungen bzw. Neueinrichtungen dieser Nutzungen sind grundsätzlich mit der Hauptnutzung des Gebietes vereinbar, wenn sie auf die ehemaligen Mühlengebäude und ihr unmittelbares Umfeld beschränkt bleiben.

Ihre Zulassung bedarf jedoch einer besonderen Prüfung im Einzelfall, da wesentliche Störungen der Erholungsnutzung ausgeschlossen werden müssen.

Dies begründet die Notwendigkeit der Ausnahmeregelung anstelle einer (räumlich beschränkten) allgemeinen Zulässigkeit.

Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, können demzufolge gem. den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden <Ziff. 1.11 d), 1.12 c), 1.22 b)>.

4.2 Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)

Die im Durchschnitt ca. 10-12 m breite Überschwemmungszone der Ahr ist dargestellt und mit einer Nutzungseinschränkung für das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Zelten belegt, so daß im Falle auftretender Hochwassergefahr der potentielle Überschwemmungsbereich sofort geräumt werden kann.

4.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen umfassen das gesamte Sondergebiet, um sicherzustellen, daß eine landschaftsgerechte Eingrünung der exponierten Tallage erfolgt. Die innere Durchgrünung und die Uferzonen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen durchzupflanzen. Der Festsetzungsinhalt wurde auf der Grundlage eines Abstimmungsgespräches mit der Unteren Landschaftsbehörde entwickelt.

Der in den textlichen Festsetzungen verwendete Begriff "Längenmeter" ist in der Planzeichnung mit dem Symbol "o < o" gekennzeichnet. Die im Plan zwischen den Symbolen gemessene Distanz ist für die Bepflanzungsfestsetzung maßgeblich.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Campingplatznutzung differenziert.

Innerhalb eines 3 m breiten Uferstreifens, der schon aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht baulich genutzt werden kann, wird eine umfassende Randeingrünung mit typischen Gehölzen der Flußufer vorgesehen. Innerhalb der uferbepflanzten Flächen, die in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.1 und 2.2 entsprechend festgesetzt sind, sollen auch nicht genehmigungspflichtige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zur Wahrung des Uferschutzes nicht zulässig sein (Ziff. 2.32 Textliche Festsetzungen).

Zur weiteren Gliederung des Erscheinungsbildes gegenüber dem Landschaftsraum und zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebietes wird eine Hinterpflanzung der unmittelbaren Uferzone mit standortgerechten Strauchgehölzen vorgesehen.

Hier ist keine durchgehende Pflanzung notwendig.

Daher wird diese Festsetzung nur dort vorgesehen, wo bisher keine festen Standplätze eingerichtet sind, so daß kein wesentlicher Eingriff in die bauliche Nutzung erfolgt.

Die innere Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen ist vor allem zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage, in der Fernwirkung von den umgebenden Hanglagen aus betrachtet, sinnvoll.

Eine solche aufgelockerte Bepflanzung wird sich in die Platzanlagen gut integrieren lassen und zugleich die landschaftliche Eingliederung der Gesamtanlage erheblich verbessern.

Die Festsetzung sieht mindestens eine Baumpflanzung auf jeweils 500 qm der entsprechend ausgewiesenen Fläche vor. Bei einer üblichen Bruttogröße von ca. 150 qm für die Aufstellplätze und ca. 100 qm für die Standplätze ergibt sich ein Verhältnis von ca. 1 Baum/3-4 Plätze.

4.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Laubbaumbestand des an das zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Jakobsmühle östlich angrenzenden Bereichs soll erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes, das der Erholung dient, erfolgt - außerhalb des Bebauungsplangebietes - von der Hubertusstraße her in Höhe der Jakobsmühle über die private im Sondergebiet befindliche Brücke des Mühlgrabens. Die Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB, insbesondere zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung, sind vorhanden. Evtl. notwendige Ergänzungen sind zur Zeit nicht bekannt.

6. Kosten

Maßnahmen seitens der Gemeinde Blankenheim sind nicht vorgesehen, eine über die Planungskosten hinausgehende Kostendarstellung entfällt daher.

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, März 1992 / Januar 1997

Aufgestellt: Blankenheim, 26.06.1997

Der Gemeindedirektor

