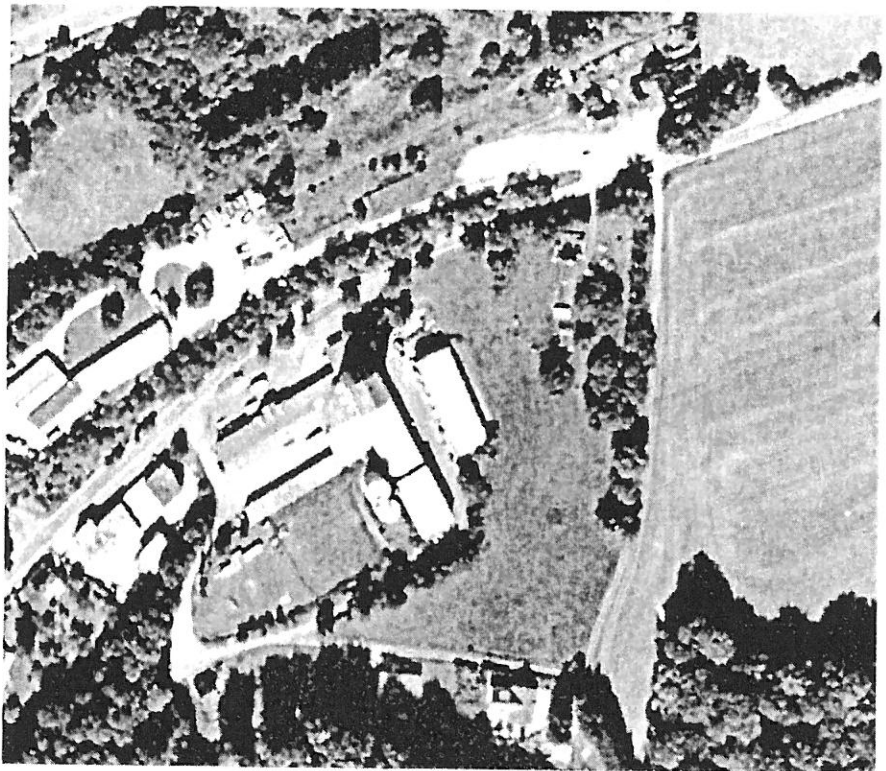


Gemeinde Blankenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 4 V.l. Gemeindezentrum „Neues Leben“

Begründung
gem. § 10 (1) BauBG



planungsgruppe hardtberg GmbH

Gemeinde Blankenheim,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 V.I Gemeindezentrum "Neues Leben"
Begründung

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung

Anhang: Fachgutachten

- „Landschaftspflegerische Charakteristik“,
Büro Punctum Dr. Rombach, Bonn, August 2007

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn

im Sept. 2008

Inhalt

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Rechtlicher Rahmen und Verfahren	1
2.1 Heutige Situation	1
2.2 Flächennutzungsplan	2
2.3 Landschaftsschutz	2
2.4 Landesplanerischer Bescheid	3
2.5 Verfahren gemäß § 13 a BauGB	3
3. Konzept	5
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Überbaubare Fläche	8
4.4 Höhenlage	8
4.5 Mögliche Emissions- und Immissionskonflikte	9
4.6 Private Verkehrsfläche	10
4.7 Private Grünfläche	10
4.8 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW	12
6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	14
7. Realisierung	14
7.1 Bodenordnung	14
7.2 Erschließung	14
Zusammenfassende Erklärung	16

1. Ziel und Zweck der Planung

Die „Christliche Gemeinde Neues Leben e.V.“ beabsichtigt, in Blankenheim auf ihrem vom Bebauungsplan erfassten Grundstück an der Bahnhofstraße ein Gemeindezentrum zu errichten. Dies soll gemeindlichen Veranstaltungen und der Sozialarbeit mit Jugendlichen dienen.

Der Verein ist gemeinnützig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Ziele.

Zwecke des Vereins sind:

- Verkündigung des Evangeliums,
- Hilfe und Unterstützung von Menschen gleich welchen Standes,
- Pflege des Gemeinschaftslebens,
- Veranstaltung von Konzerten und Vorträgen,
- Unterstützung von anderen christlichen Gemeinschaften im In- und Ausland,
- pädagogische Betreuung, Erziehung, Förderung und Bildung von Kindern und Jugendlichen.

2. Rechtlicher Rahmen und Verfahren

2.1 Heutige Situation

Auf dem Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich ein leerstehendes altes Gebäude mit mehreren Anbauten. Die Baulichkeiten sind in ruinösem Zustand. Der südliche Teil des Grundstücks wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Gelände fällt von der südlichen Grenze von etwa 513 m über N.N. auf 503 m über NN an der Bahnhofstraße.

Der nördliche Bereich des Grundstücks ist zu einem beträchtlichen Teil mit Bäumen und Büschen bewachsen.

Auf der Ostseite des Plangebietes schließt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Grünlandflächen an, auf der Westseite der große Gewerbebetrieb der Raiffeisenzentrale Rhein-Main e.G., die mit landwirtschaftlichen Produkten sowie der Landwirtschaft dienenden Waren handelt.

Im Norden grenzt das Grundstück an die Bahnhofstraße an und ist auch von dort erschlossen. Jenseits der Straße liegt das alte Bahnhofsgebäude, das heute als Wohnhaus genutzt wird.

Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg, jenseits dessen zwei Wohngebäude bestehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Grundstücksbereich in einer Tiefe von etwa einem Wohnbaugrundstück durch das Planzeichen „Parkplatz“ überdeckt. Der südliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auf dieser befindet sich östlich der oben erwähnten Parkplatzsignatur die Signatur „Sportplatz“. Da beide Darstellungen ohne Flächenausweisung sind, sollen sie verdeutlichen, dass es Ziel des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist, am Ortsrand einen Parkplatz und eine Sportanlage errichten zu können.

Aufgrund der Stellungnahme der Bauaufsicht des Kreises Euskirchen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB hat sich die Interpretation der rechtlichen Situation des vorderen, bebauten Teilbereichs des Grundstücks verändert, da es nicht als Baugrundstück gem. § 34 BauGB angesehen werden kann. Sie lautet demnach wie folgt:

Der nördliche Bereich des sehr tiefen Grundstücks war bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden. Die Nutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben worden, die Gebäude sind Ruinen. Einer Bebaubarkeit nach § 35 (2) BauGB steht der Flächennutzungsplan entgegen. Die Darstellung der rückwärtigen Flächen mit Parkplatz und Anlagen für sportliche Betätigung Platz stimmt mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, da dort eine Fläche für Stellplatzanlagen als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt wird und daran anschließend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel, Parkanlage und Sport“. Insofern präzisiert der Bebauungsplan hier die im Flächennutzungsplan noch ohne Lage vorgezeichneten Einrichtungen (Parkplatz, Sportanlage), wobei sie nun privaten Zwecken dienen.

Damit stimmt das Bauvorhaben mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht ganz überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB dem Bebauungsplan angepasst. Dazu hat die Gemeinde eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Köln gestellt (vgl. Kap. 2.4).

2.3 Landschaftsschutz

Im rechtskräftigen Landschaftsplan „Blankenheim“ ist das Grundstück als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf den positiven landesplanerischen Bescheid (vgl. Kap. 2.4) wird diese Ausweisung für das Baugebiet keinen Bestand haben.

2.4 Landesplanerischer Bescheid

Da die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung für das geplante Vorhaben nicht ganz eindeutig war - das Baugebiet ist z.B. nicht in die benachbarte Mischfläche einbezogen - hat die Gemeinde sicherheitshalber eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich dieses Vorhabens an die Bezirksregierung gerichtet. Beigefügt war eine überarbeitete Flächennutzungsplan-Darstellung mit folgenden Änderungen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in der nördlichen Hälfte des Plangebietes und
- Grünfläche mit den Symbolen für „Sportanlagen und Spielanlagen“ in der südlichen Hälfte.

Mit Bescheid vom 25.06.2007 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Es wird jedoch in dem Schreiben auch daraufhin gewiesen, dass sowohl der Kreis Euskirchen als auch die Höhere Landschaftsbehörde „auf die besondere Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes hinweisen. Der Erhalt des Baumbestandes ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Auflagen bei der Baugenehmigung sicherzustellen.“

Die erstere Forderung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des dazu eingeholten Gutachtens des Fachbüros Punctum, Dr. Rombach, Bonn, berücksichtigt.

Aufgrund des gewählten, beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bebauungsplanverfahren „im Wege der Berichtigung angepasst.“

2.5 Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist die "Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung".

Dabei ist der Begriff der Innenentwicklung nicht mit dem des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" - Innenbereich - gemäß § 34 BauGB iden-

tisch, sondern geht darüberhinaus. Es können auch einzelne Außenbereichsflächen im Sinne einer Satzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3. BauGB einbezogen werden.

Insofern liegen die Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² (bzw. 70.000 m²) beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten einige Vereinfachungen gegenüber dem „normalen“ Bebauungsplan:

- Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.
- Es kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.
- Es soll einem *Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.*
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB *als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als bereits zulässig.*

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für die Anwendungen des § 13 a BauGB gegeben:

- Der nördliche Teil des Grundstücks ist bebaut und gehört damit zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
- Der südliche Teil stellt unter Berücksichtigung der im Westen angrenzenden tiefen, gewerblichen Bebauung eine Abrundung dar, die zur Innenentwicklung gehört.
- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

3. Konzept

Unter Berücksichtigung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und der Topografie wird der Baukörper im nördlichen Bereich, nahe der Bahnhofstraße vorgesehen. Dies ermöglicht die Sicherung der erhaltenswerten Bäume auf der Ostseite, etwa in Höhe der Grundstücksmitte. Darüber hinaus wird auch die an der Bahnhofstraße bestehende standortgerechte Eingrünung weitestgehend erhalten. Sie wird nur für die Grundstückzufahrt auf maximal 8 m Breite unterbrochen.

Nicht als zu erhaltend festgesetzt wird lediglich der mittig stehende Baum und die Gehölze östlich der Gebäude. Gemäß des Fachgutachtens (Punctum Dr. Rombach, Bonn) weisen diese bereits deutlich abgängige Tendenzen auf. Außerdem wird eine Sanierung dieser nicht allzu alt werdenden Gehölze als nicht vielversprechend eingestuft.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird das gesamte Grundstück durch eine standortgerechte Bepflanzung am Rande eingegrünt.

Die für den Normalbetrieb des Gemeindezentrums erforderlichen Stellplätze für Bedienstete werden zwischen Baukörper und Zufahrt angeordnet (ca. 6 Stellplätze). Für das Verkehrsaufkommen bei größeren Veranstaltungen ist im rückwärtigen Grundstücksteil ein Parkplatz mit ca. 78 Stellplätzen vorgesehen. Zu diesem gelangt man über eine Umfahrung des geplanten Gebäudes auf der Westseite. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück entstehen dadurch keine Immissionskonflikte.

Bei einer Hangneigung von 10 bis 15 % sind die Parkplatzflächen ohne bedeutende Eingriffe in das Gelände realisierbar.

Im oberen, südlichen Bereich des Grundstücks sind Grünflächen für Spiel-, Sport-, Parkanlagen vorgesehen.

Zur Einbindung des großen Baukörpers in die Landschaft und zur Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB und der BauO NW getroffen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die geeignete Umsetzung der geplanten Anlage in die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB ist nicht unumstritten. In der Kommentierung und Rechtsprechung wird für die geplante Nutzung sowohl die Festsetzung als *Gemeinbedarfsanlage* gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB als auch als *Sondergebiet* gemäß § 11 BauNVO vertreten.

Da diese Frage für den Rechtsbestand des Bebauungsplanes von großer Bedeutung ist, wird hierauf im Folgenden näher eingegangen.

Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, neunte Auflage 1998 Randnummer 39

"In bestimmten Fällen, sofern nämlich die Gemeinde nicht selbst Bauherr ist, ist die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet durch Doppelfestsetzung zweckmäßig, damit Art und Maß der baulichen Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt werden

Nicht für zulässig hält das OVG Münster die Doppelfestsetzungen wegen einer dadurch erfolgenden unzulässigen Einschränkung des Nutzungskataloges der Baugebiete auf nur eine bestimmte Nutzungsart. Dies könne enteignungsähnliche Wirkung haben. Das Gericht empfiehlt für die Festsetzung von Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs grundsätzlich das Sondergebiet (OVG Münster, Urteil vom 8.12.1983)".

Kuschnerus, der sachgerechte Bebauungsplan, dritte Auflage 2004, Randnummern 627 ff.

„Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht weiter ausgeführt:

Der Allgemeinheit dient eine Anlage ..., wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein brauchen, einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Auf die Rechtsform des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter die etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Die Festsetzung von besonderen Flächen für den Gemeinbedarf kommt insbesondere in Betracht, wenn über die - nicht standortgebundene - Zulässigkeit nach der jeweiligen Baugebietsausweisung hinaus konkrete Standorte bestimmter Anlagen gesichert werden sollen. Dabei liegt es im planerischen Ermessen der Gemeinde, ob sie sich für die Festlegung einer konkreten Fläche für den Gemeinbedarf entscheidet oder es dabei belassen will, dass durch eine bestimmte Baugebietsausweisung auch die Zulässigkeit bestimmter Arten von Gemeinbedarfsanlagen begründet wird. Die Ausweisung von Baugebieten hat keinen Vorrang vor der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen.“

Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, München 2002 Seite 830 ff.

Zur Abgrenzung Sondergebiet/Fläche für den Gemeinbedarf.

„Manche Nutzungen können die Dimension eines Stadtquartiers erreichen; beispielsweise ein Universitätsgelände oder ein Regierungsviertel einer Landeshauptstadt. Flächen für so große Projekte der öffentlichen Hand sind regelmäßig als Sondergebiet festzusetzen. Anlagen des Gemeinbedarfs von geringerem Umfang können hingegen grundsätzlich nicht als Sondergebiet festgesetzt werden, da diese Baugebietsart solchen Nutzungen vorbehalten ist, für die die BauNVO und das BauGB ansonsten keine Festsetzungsmöglichkeiten eröffnen.“

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21. Juni 2005–
7 A 3611/04– (nicht rechtskräftig).

„Der Bebauungsplan ist nicht deshalb unwirksam, weil er Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und zur Bauweise festgesetzt hat, ohne ein Baugebiet auszuweisen.

Zwar wird vertreten, dass für die Gemeinbedarfsflächen weder die sonst für das Bauland vorgesehenen Festsetzungen zulässig seien noch dafür die Festsetzungsmittel der BauNVO herangezogen werden könnten, weil keine einwandfreie rechtliche Bindung der auch privaten Grundstückseigentümer an die Vorschriften der BauNVO, insbesondere an deren Ausnahmeregelungen, erfolgen können. Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl. 2002, § 1 Rdnr. 39.

Das überzeugt indes schon deshalb nicht, weil § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a) und b) BBauG 1960 bzw. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB die Ermächtigung für Festsetzungen über das Maß der Nutzung, die Bauweise sowie die (nicht) überbaubaren Grundstücksflächen enthalten Vgl. OVG Bremen, Urteil v. 15. 9. 1970 – I BA 25/70 –, BRS 23 Nr. 9

Solche Festsetzungen schließen eine die Art der baulichen Nutzung betreffende Festsetzung schon ihrer Natur nach nicht aus.“

Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung als

Sondergebiet „Gemeindezentrum“

gewählt.

Die Gründe sind:

Ein Sondergebiet bietet die klarsten Möglichkeiten zur Beschreibung des speziellen Vorhabens. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung als Sondergebiet ein Baugrundstück begründet, was für die Wertsicherung von Bedeutung sein kann.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes sind hier gegeben, da das Sondergebiet sich wesentlich von anderen Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO unterscheidet:

In Wohngebieten, Gewerbe- oder Industriegebieten ist die Wohnnutzung bzw. die gewerbliche Nutzung dominierend. Kirchliche, kulturelle und soziale Anlagen sind nur als untergeordnete Nutzungen darin zulässig. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht beabsichtigt, das Grundstück z.B. als Mischgebiet festzusetzen, da damit eine große Zahl weiterer Nutzungen neben den hier beabsichtigten zulässig wäre.

Insofern unterscheidet sich das hier gewählte Sondergebiet von den übrigen Baugebieten der BauNVO deutlich und erlaubt daher die Festsetzung als Sondergebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Fall durch die Grundflächenzahl - max. 0,6 - und die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 10 Absatz 2 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Erdgeschosshöhe des Fertigfußbodens (max. 504 m ü.NN, siehe Kap. 4.4.).

Die Firsthöhe darf darüber nicht mehr als 11,0 m betragen, die Traufhöhe nicht mehr als 8,0 m.

Die entsprechenden Werte des Hochbau-Entwurfs liegen ca. 0,5 bzw. 0,7 m unter diesen Grenzen, so dass ein ausreichender Spielraum besteht.

4.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist auf der Grundlage des Hochbau-Entwurfs festgesetzt. Sie hält zum westlich gelegenen Gewerbegrundstück einen Abstand von 7,5 m, zum östlich gelegenen Außenbereich einen Abstand von 5,0 m ein.

4.4 Höhenlage

Um den großen Baukörper in das Gelände einzupassen und die umgebenden Landschaft möglichst wenig zu stören, wird eine Beschränkung der Höhenlage gemäß § 9 Absatz 3 BauGB vorgenommen. Auf der Grundlage des bestehenden Entwurfes für das Gebäude wird die maximale Höhe des Erdgeschoss (Fertigfußboden) auf 504 m ü.NN festgesetzt.

Nach dem Hochbau-Entwurf sind es etwa 503,28 m ü.NN, so dass für etwaige Veränderungen noch 0,7 m Spielraum besteht.

4.5 Mögliche Emissions- und Immissionskonflikte

Emissionen entstehen bei dem Vorhaben durch die Nutzung des Gebäudes, den Zufahrtverkehr, die Benutzung des Parkplatzes und die Benutzung der Spiel- und Sportflächen.

Aufgrund der Verhältnisse in der Umgebung sind die Voraussetzungen jedoch dafür gegeben, dass hier keine unverträglichen Belastungen entstehen:

Im Westen grenzt die Raiffeisen-Warenzentrale Rhein-Main auf ganzer Länge an das Grundstück an, die Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen betreibt und nicht stöempfindlich ist.

Östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der im Norden von der Bahnhofstraße etwas zurückliegende, ehemalige Bahnhof wird heute als Wohnhaus genutzt. Das Gebäude ist vom geplanten Gemeindezentrum ca. 80 m entfernt, so dass nicht damit zu rechnen ist, dass eventuelle Emissionen hier noch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete überschreiten.

Das Gebäude ist ca. 20 m von der Bahnhofstraße zurückgesetzt. Die Belastung von ein- und ausfahrenden Fahrzeugen geht dadurch allenfalls bei größeren Veranstaltungen im Gemeindezentrum punktuell über das hinaus, was in einem Wohngebiet hinzunehmen ist.

Die beiden südlich gelegenen Wohnhäuser liegen ca. 70 m vom Parkplatz entfernt. Aufgrund dieser Distanz sind keine wesentlichen Lärmimmissionen hier zu erwarten. Die näher gelegenen Spiel- und Sportanlagen werden nur sporadisch genutzt. Es ist nicht von einer so intensiven und lärm erzeugenden Nutzung auszugehen, als dass merkbare Konflikte zu erwarten wären. Diese sind im übrigen ordnungsrechtlich zu lösen (Beschränkung von Nutzungszeiten, Nutzungsbereichen).

Auf das Vorhaben wirken insbesondere Immissionen vom Raiffeisen-Warenzentrallager (RWZ) ein. Dessen Betriebszeiten gehen auch über 22:00 Uhr hinaus. Die Anlieferung des Getreides findet genau an der Grenze zum Grundstück des Gemeindezentrums statt. Wegen der Belüftung der Silos ist hier sowohl tagsüber als auch nachts mit Lärm zu rechnen.

Staubbelastungen sind bei der Anlieferung des Getreides nicht völlig auszuschließen.

Es wurde im Beteiligungsverfahren ge. § 4 (2) BauGB angeregt den Baukörper des Gemeindezentrums so auszurichten, dass empfindliche Raumnutzungen nicht zur Seite des RWZ liegen. Darüberhinaus wurde darauf hingewiesen, dass diese Art von Betrieben laut Abstandserlass (Nr. 77) je nach Menge des Schüttgutes eine Entfernung von 200 bis 500 m von einer Wohnbebauung benötigt.

Dem wird entgegengehalten:

Die Immissionen des Raiffeisen-Zentrallagers sind dem Vorhabenträger bekannt, da er heute ein Gebäude auf der Westseite des Betriebes nutzt.

Ein Gemeindezentrum, wie es hier vorgesehen ist, gehört nach der Bau NVO zu den "Anlagen für soziale Zwecke" und ist in Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten allgemein und in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig. Seine Empfindlichkeit entspricht daher nicht der eines Wohngebietes. Dies trifft auch auf die Wohnnutzungen innerhalb des Gebäudes zu, die eine untergeordnete Funktion haben und ähnlich wie Aufsichts- oder Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten zu sehen sind.

Die Veränderung des Grundrisses mit einer Orientierung weniger empfindlicher Nutzungen zum RWZ hin wurde geprüft, hat sich jedoch als nicht möglich herausgestellt. Dafür werden in den Wohn- und Schlafräumen zum RWZ hin Schallschutzfenster eingebaut und das gesamte Gebäude wird mit einer Wärmepumpenheizung mit kontrollierter Lüftung ausgestattet, so dass eine Lüftung über die Fenster nicht notwendig ist.

Insgesamt wird damit den dauernden und den nur zeitweise auftretenden Immissionen Rechnung getragen.

4.6 Private Verkehrsfläche

Hinter dem Gebäude ist der vorgesehene Parkplatz als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz wird in größerem Umfang nur unregelmäßig genutzt und soll daher nur soweit erforderlich versiegelt werden. Durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche wird eine hochbauliche Nutzung ausgeschlossen (kein Baugebiet).

Um große, nicht-begrünte und versiegelte Flächen zu vermeiden, sind im Textteil Festsetzungen zur Begrünung und Befestigung der Verkehrsfläche enthalten.

4.7 Private Grünfläche

Die Grünflächen-Festsetzungen sind wesentlich darin begründet, dass zur freien Landschaft hin ein großes, wenig gegliedertes Gebäude entsteht mit einem beträchtlichen Flächenbeanspruchung für das Gebäude und den ruhenden Verkehr. Die Grünflächen-Festsetzungen dienen der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild (Heckenbepflanzung, Parkplatzbepflanzung) und der Minimierung der Eingriffe in den Boden (Beschränkung der Bodenversiegelung).

An das Gemeindezentrum grenzt nach Südosten eine durch den vorhandenen großen Baumbestand geprägte Grünfläche an. Diese ist als „Parkanlage“ festgesetzt ebenso wie die Randeingrünung des Parkplatzes. Die erhaltenswerten Bäume sind - entsprechend den Anregungen der Landschaftsbehörden - als zu erhaltend festgesetzt.

An den Parkplatz schließt nach Süden hin eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage, Spielplatz“ an. Diese ist überlagert mit der Funktion „Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB. Die hier vorgesehenen Pflege- und Bepflanzungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan-Textteil festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Extensiv-Grünlandnutzung darf hier nur eine zwei- bis dreimalige Mahd der Fläche erfolgen.

Teile dieser Flächen liegen in einem Abstand von weniger als 35 m zu dem im Südosten verlaufenden Waldrand. Mit den Spiel- und Sportflächen ist eine gegenüber Waldflächen oder durch den Wald verlaufenden Wirtschaftsweg erhöhte Benutzung vorgesehen. Das Risiko durch Schäden bei der Benutzung der Spielanlagen, z. B. durch umstürzende Bäume, soll durch einen Haftungsausschluss des Vorhabenträgers oder Betreibers gegenüber dem Waldbesitzer von diesem genommen werden. Dies ist durch eine privatrechtliche Regelung zum Zeitpunkt der Realisierung der Spiel- und Sportflächen möglich und bedarf keiner öffentlichrechtlichen Regelung im Bebauungsplan.

4.8 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung der bestehenden wertvollen Bäume im mittleren Bereich der Ostseite des Grundstücks sowie am nördlichen Plangebetsrand ist aus landschafts- und ortsgestalterischen Gründen am Plangebietsrand ein 5,0 m bzw. 2,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird der in der landesplanerischen Genehmigung enthaltene Hinweis der Unteren und Höheren Landschaftsbehörden auf die Erhaltung wertvoller Bäume im Bebauungsplan berücksichtigt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Nach § 9 Absatz 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Davon wird für gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauONW hier Gebrauch gemacht.

Gestalterische Anforderungen an das Vorhaben sind beim vorliegenden Grundstück durch die Lage am Ortsrand begründet. In besonderem Maße betrifft dies den hier vorliegenden Fall eines großen Baukörpers mit entsprechender Höhe und Bautiefe.

In den Bebauungsplan aufgenommen wurden Festsetzungen zur

- Dachgestaltung,
- Fassadengestaltung und
- Gestaltung der Freiflächen/ Grundstückseinfriedungen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes der Eifel und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in grauem bis schwarzem bzw. dunkelbraunem blendungsfreiem Material einzudecken.

Durch die Festsetzung von geeigneten Dächern wird dem angestrebten Ziel einer möglichst unauffälligen Integration des Baugebietes in die Landschaft Rechnung getragen. Mit dem deutlichen Spielraum in der Dachneigung wird eine angemessene Gestaltungsfreiheit erreicht.

Um noch gut erkennbare Dachflächen zu erhalten, werden die Dachaufbauten in Bezug auf ihre Einzelbreite, die Gesamtbreite und die Abstände zu den Hausrändern hin etwas eingeschränkt. Eine merkliche Behinderung eines Dachausbaus ist damit jedoch nicht verbunden. Neben der Belichtung über die Dachaufbauten kann der Dachraum auch von den Giebelseiten her belichtet werden.

Fassadengestaltung

Der Ausschluss von grellen, glänzenden und bunten Farben dient der Einbindung in das Landschaftsbild. Er ist im vorliegenden Fall aufgrund der Größe des Baukörpers und weil er in Bezug auf die Fassadenflächen und die Höhe stärker als ein Wohnhaus in Erscheinung tritt zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich.

Eine Fassadenverkleidung mit Platten erweckt das Erscheinungsbild eines provisorischen Gebäudes. Dies soll hier, insbesondere aufgrund der Wirkung in die freie Landschaft hinein, vermieden werden.

Gestaltung der Freiflächen/ Grundstückseinfriedungen

Für das Straßenbild, und damit das Erscheinungsbild des gesamten Gemeindezentrums, spielt für den normalen Betrachter die Einfriedigungen des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine wesentliche Rolle. Angestrebt wird hier eine sichtbare Markierung des Grundstücks. Gleichzeitig soll ein auffallend unruhiges oder gar störendes Erscheinungsbild, das durch Einfriedungen unterschiedlicher Materialien und Farben in vielen Baugebieten das Bild negativ prägt, vermieden werden. Dabei ist dem berechtigten Schutzinteresse der Eigentümer in Bezug auf die Zugänglichkeit und die Einsehbarkeit des Grundstücks Rechnung zu tragen. Als die geeignete Form wurde hier die Sicherung des vorhandenen Bewuchses sowie die Forderung in den textlichen Festsetzungen, dass straßenseitige Zäune nur hinter lebenden Hecken, also verdeckt, zulässig sind, angesehen.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Lage des Gebietes im Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ist ein formelles Verfahren hierzu mit ökologischer Bewertung des Bestandes, des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleichs nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

Zur Bestandsbewertung und der daraus resultierenden landschaftspflegerischen Empfehlungen liegt das Gutachten „Landschaftspflegerische Charakteristik“ des Büros Punctum, Dr. Rombach, Bonn vom August 2007 vor, auf dessen Grundlage die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sowie die Anpflanzungen festgesetzt wurden.

7. Realisierung

7.1 Bodenordnung

Es handelt sich um ein zusammenhängendes Grundstück im Eigentum der „Christlichen Gemeinde Neues Leben“. Daher sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

Die Erschließung ist bereits heute gesichert. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Bahnhofstraße.

Entwässerung:

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Die befahrbaren Flächen und die Stellplatzflächen werden aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt (einschl. Unterbau aus Sickermaterial, z.B. Kies), so dass das Regenwasser dort vor Ort versickern kann.

Zum Nachweis der Beseitigung der Dachwässer wurde ein „Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser“ des Büros Hubert Wolfgarten, Vettweiß, in Auftrag gegeben. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

"Das Grundstück befindet sich in der Blankenheimer-Kalkmulde. Im Untergrund stehen Kalksteine an, die an der Oberfläche zu einem Lehm verwittert sind. Für den tieferen Abschnitt der Verwitterungsschicht wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 2×10^{-5} m/s ermittelt.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Rohr-Rigole vorgeschlagen.

Bei der Anlage der Rigole ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken und zu unterkellerten Gebäuden eingehalten wird.

Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten. Es wird ausschließlich unbelastete Wasser von den Dachflächen eingeleitet. Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers ist nicht zu besorgen."

Zur Entwässerung wurden von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen keine Bedenken erhoben.

Zusammenfassende Erklärung

Durch den Bebauungsplan soll auf einem mit Gebäuderuinen bestandenen und mit Büschen und Bäumen begrüntem Grundstück ein Gemeindezentrum mit zugehörigen Spiel- und Sporteinrichtungen ermöglicht werden.

Da hier die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - gegeben sind, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur sachgerechten Behandlung von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerisches Fachgutachten vom Büro Punctum, Bonn, erstellt, dessen wesentliche Inhalte in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben, so die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des bestehenden Baum- und Buschbestandes, die Berücksichtigung der erhaltenswerten Bäume sowie die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft im oberen Teil des Grundstücks.

Von dem Vorhaben gehen keine die Umwelt oder das Umfeld nennenswert störenden Emissionen aus. Die Immissionen, insbesondere die, welche vom Raiffeisen-Warenzentrallager auf das Vorhaben einwirken, sind bekannt und werden hingenommen, da das Gemeindezentrum nicht den hohen Schutzanspruch eines Wohngebietes erheben kann.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Teil vorhanden und kann bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar und wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB auch nicht benannt.