

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 B - Lommersdorf, Neuhofer Straße 17 - der Gemeinde Blankenheim**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Inhaltsübersicht**

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel des Bebauungsplanes**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **1. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Bau, Fremdenverkehr, Gemeindeentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung am 31.08.2006 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 10 B - Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Lommersdorf, Neuhofer Str. 17 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.09.2006 bis 30.10.2006 durchgeführt.

Die Entscheidung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde am 20.09.2007 durch den Rat der Gemeinde gefasst. In der gleichen Sitzung wurde dem Entwurf zugestimmt und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.02.2008 bis zum 18.03.2008.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Blankenheim Nr. 10 B - Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Lommersdorf, Neuhofer Str. 17 wurde am 25.09.2008 durch den Rat der Gemeinde gefasst.

Mit der Bekanntmachung vom 31.07.2009 ist der Bebauungsplan (VEP) rechtsverbindlich.

### **2. Ziel des Bebauungsplanes**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 B soll die so genannte „Westernstadt“ auf dem Gelände der Gaststätte Jägerhof in Lommersdorf planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Westernstadt wurde vor Jahren im rückwärtigen Bereich / Garten des Geländes errichtet.

Aufgrund eines Missverständnisses wurde für die baulichen Anlagen (Dekorationsbauten) keine Baugenehmigung beantragt. Eine nachträgliche Genehmigung der Anlagen (Antrag vom 26.06.2000) wurde vom Kreis Euskirchen mit Schreiben vom 26.10.2005 und von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 04.01.2007 abgelehnt, da eine Genehmigungsgrundlage gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist.

Im Weiteren wird eine Nutzung des Gartenbereiches als Biergarten angestrebt. Zur Sicherung dieser Nutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Gewählt wird das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP), um die vorhandenen und auch zukünftig geplanten Nutzungen auf das konkrete Vorhaben zu beschränken und damit Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen weitgehend auszuschließen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### **Mensch**

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die auf dem Gelände vorhandenen Dekorationsbauten, bei Vorlage einer entsprechenden Baugenehmigung, erhalten bleiben und in den Sommermonaten eine Außengastronomie (Biergarten) betrieben werden.

Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurden gutachterlich (Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin) untersucht.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete - unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens - an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden neben den Regelungen zum Schallimmissionsschutz differenzierte Festsetzungen zur Nutzung des Gartens und der Dekorationsbauten getroffen. Diese Festsetzungen sind auch Gegenstand des Durchführungsvertrages, in dem sich der Betreiber der Vorhabenträger zur Einhaltung der getroffenen Festsetzungen verpflichtet, so dass von Seiten der Planung dem Schutzanspruch der angrenzenden Anwohner Rechnung getragen wird.

#### **Folgende Festsetzungen liegen dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag zugrunde:**

##### Außengastronomie

Außengastronomie in der Zeit von 06.00 Uhr bis maximal 22.00 Uhr.

Hintergrundbeschallung mit einem Radio-Kassettenrecorder im Thekenbereich von 06.00 bis 22.00 Uhr. Veranstaltungen mit Live-Musik sind nicht zulässig.

Offene Feuerstätten sind nicht zulässig.

##### Parkplatz:

Parkplatznutzung in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

#### **Tiere und Pflanzen**

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird sich rechnerisch der Versiegelungsgrad im Gebiet geringfügig erhöhen. Damit verbunden sind die Auswirkungen auf das Bodengefüge und den Naturhaushalt. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen erfolgen.

#### **Boden**

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Durch die planungsrechtlich zulässige zusätzliche Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen.

Da durch die vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung von lediglich 145 qm planungsrechtlich gesichert wird, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **Sonstige Schutzgüter**

Durch die Bauleitplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf das Schutzgut Wasser und die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld auswirken könnten.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind nicht zu erwarten.

#### **4. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **Frühzeitiges Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Die Einwander befürchten Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die vorhandene / geplante Nutzung, zumal es in der Vergangenheit zu Konflikten gekommen ist.

Den Stellungnahmen wurde dahingehend entsprochen, als dass der Bebauungsplan entsprechend den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens angepasst wird.

In die textlichen Festsetzungen werden Betriebszeiten für die Außengastronomie, Beschallung und das Benutzen des Parkplatzes festgesetzt.

Offene Feuerstellen werden ausgeschlossen. Veranstaltungen mit Live-Musik werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von Seiten des Kreises Euskirchen allgemeine Hinweise zum Bodenschutz eingebracht. Die Untere Landschaftsbehörde bittet um frühzeitige Abstimmung des Umweltberichtes. Das Bauordnungsamt weist darauf hin, dass die Anforderungen des Brandschutzes auch bei einer Verringerung der Abstandsflächen aufgrund der festgesetzten Baulinien zu beachten ist.

Das Staatliche Umweltamt Aachen regt an, statt der Ausweisung eines Dorfgebietes eine Mischgebietsausweisung vorzunehmen.

##### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Aufgrund dieser Eingabe hat ein gemeinsamer Ortstermin mit Vorhabenträger, der Planerin, der Gemeinde und dem Einwander mit seinem bevollmächtigten Rechtsanwalt stattgefunden. In dem Ortstermin wurde eine Einigung erzielt, die sich auf die Nutzungszeiten des Biergartens (bis maximal 22.00 Uhr) beziehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Bauordnungsamt des Kreises Euskirchen auf ein Widerspruch zwischen der Zulässigkeit des Biergartenbetriebes von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr und der zulässigen Nutzung der Stellplätze (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) hingewiesen. Dieser Widerspruch wurden dahingehend beseitigt, dass nunmehr die Biergartennutzung der Stellplatznutzung angeglichen wird und damit auch den Anregungen der Öffentlichkeit Rechnung getragen wird.

#### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.