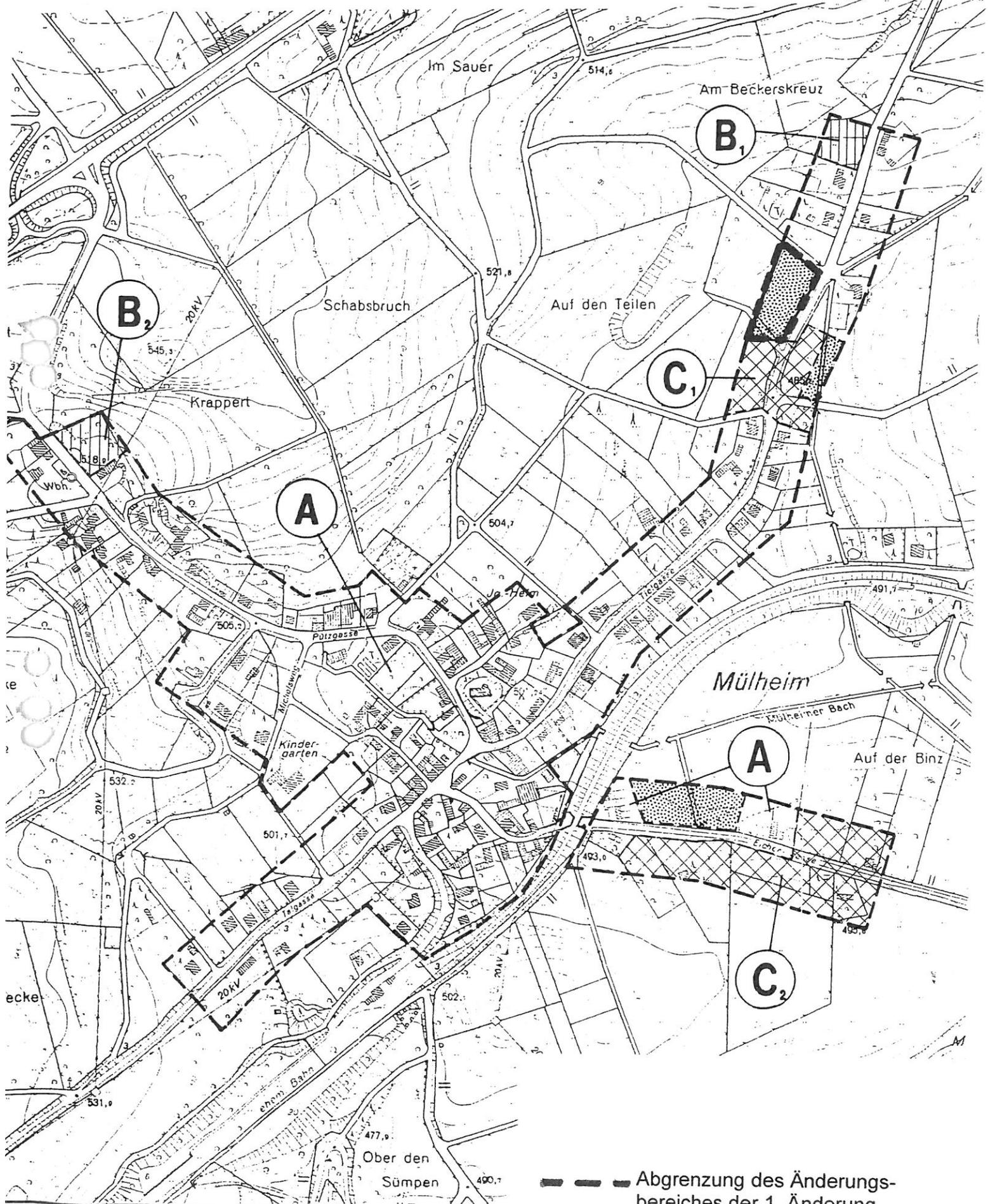


# GEMEINDE BLANKENHEIM

## ORTSLAGENABGRENZUNG MÜLHEIM

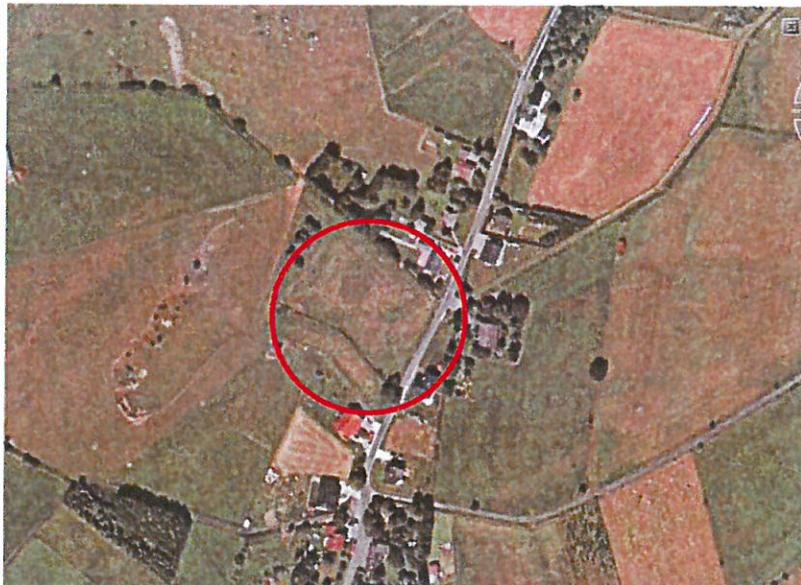


--- Abgrenzung des Änderungsbereiches der 1. Änderung

**Gemeinde Blankenheim  
Ortslagenabrundungssatzung Blankenheim-  
Mülheim**

**1. Änderung**

**Textteil und Begründung**



planungsgruppe hardtberg GmbH  
Meckenheimer Allee 124  
53115 Bonn

Stand Juli 2008

## Textteil

1. **Es gilt § 2 der Satzung.**
2. **Die Auflagen der Unteren Landschaftsbehörde gem. Schreiben vom 05.05.2008 sind zu beachten.**  
(Der im LSG liegende Bereich von Flurstück 18 und der Graben (Mindestabstand vom Gewässer 5 m) darf wegen der ökologischen Wertigkeit nicht verändert werden, z.B. durch Drainieren.)

## Begründung

### 1. Inhalte der Änderung

Durch die Änderung wird das an der Tiefgasse zwischen den Hausnummern 35 c und 37 gelegene Grundstück (Parzelle 18) teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen und die allein zulässige Nutzung „Wohnen“ wie auch die für die übrigen Grundstücke in der Satzung geltenden Bepflanzungsanforderungen übernommen.

Die Änderung betrifft auch zwei kleine Teilflächen der Parzellen 17 (Weg) und 199, da es keinen Sinn macht, die bisherige Festsetzung auf diesen Kleinflächen zu belassen.

### 2. Begründung

#### 2.1 Grund für die Nichteinbeziehung

Das betroffene Flurstück und die o.a. Kleinflächen waren in der heute gültigen Satzung ( vom 26.07.1996) nicht in den Innenbereich einbezogen worden, da die Untere Landschaftsbehörde ihm einen besonderen ökologischen Wert aufgrund seines Charakters als Feuchtgrünland beigemessen hatte. Der Bereich war demzufolge im Landschaftsschutzgebiet verblieben und als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen worden.

Der seit Ende 2007 rechtsgültige Landschaftsplan weist den zur Straße hin gelegenen Teil nicht mehr als Landschaftsschutzgebiet aus. Damit sind die bisher entgegenstehenden Belange entfallen. Die Untere Landschaftsbehörde hat daher ihre früheren Bedenken mit Schreiben vom 05.05.2008 zurückgenommen, weist aber darauf hin, „dass der im LSG liegende Bereich von Flurstück 18 und der Graben (Mindestabstand vom Gewässer 5 m) wegen der ökologischen Wertigkeit nicht verändert werden darf, z.B. durch Drainieren.“

Damit kann nunmehr mit der Änderung der Ortslagenabgrenzung die Einbeziehung in den Innenbereich erfolgen.

## **2.2 Sonstige Belange**

Die Bebauung auf der gleichen Straßenseite, wie auch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist weitgehend geschlossen und führt ortsauwärts über das hier überplante Grundstück deutlich hinaus. Zudem ist das Grundstück nicht so groß, dass sich wegen einer Einbeziehung in den Innenbereich bodenrechtlichen Spannungen oder Probleme ergeben könnten.

Damit sind auch keine anderen Gründe erkennbar, die gegen eine Bebauung des Grundstücks sprechen.

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB erfordert sogar, nach den neuen Gegebenheiten, das Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen.

## **2.3 Anforderungen an die Bepflanzung**

Da es sich um ein Grundstück handelt, das ohne Satzung eindeutig im Innenbereich läge, sind gem. § 1a (3) BauGB keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich erforderlich. Die Satzung beruht auf dem BauGB in der Fassung von 1990, in der die Regelung gem. § 1a BauGB noch nicht enthalten war. Sie enthält in § 2 (2) Anforderungen an eine Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und des Grundstücks selber, die als „Ausgleichsmaßnahmen“ bezeichnet werden. Diese Anforderungen sollen auch für das hier überplante Grundstück gelten, obwohl sie formal als „Ausgleichsmaßnahmen“ nicht mehr erforderlich sind.

Die Übernahme der Bepflanzungsanforderungen stützt sich in diesem Fall auf § 34 (5) Satz 2 BauGB, nach dem in den Satzungen „einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) BauGB getroffen“ werden können. In diesem Fall handelt es sich um Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, zur „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“, die eine gestalterische Einfügung in die Umgebung und die Landschaft zum Ziel haben.

## **2.4 Nutzung**

Die in der Umgebung durch die Satzung auf Wohnen beschränkte Nutzung wird auch für den Änderungsbereich übernommen. Dies dient der Klarstellung und ist praktisch keine Einschränkung gegenüber den Anforderungen nach § 34 BauGB, da die nähere Umgebung durch Wohnen geprägt ist.

-ph- planungsgruppe hardtberg GmbH

Bonn, den 19.08.2008

# **1. Änderung der Satzung der Gemeinde Blankenheim über die Abgrenzung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mülheim gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

## **Hinweise zur Begründung**

### **1. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 08.04.2009; Auszug**

1. Bei einem Gesteinswechsel ist mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.
2. Weiterhin können sich in verkarstungsfähigem Gestein (Kalkstein und Mergelstein) Hohlräume ausgebildet haben. Wegen Erdfallgefährdung ist auch hier eine Baugrunduntersuchung zu empfehlen.
3. Eine Grundwasserschutzfunktion für den Karstkluftgrundwasserleiter ist hier aufgrund des sehr gering mächtigen Bodens ungünstig, d.h. der obere Grundwasserleiter ist hier sehr verschmutzungsgefährdet. Dies ist insbesondere für die Tiefenlinie des Grabens und den nördlichen Abschnitt des Plangebietes zu berücksichtigen. Hier sind Verunreinigungen auf alle Fälle auszuschließen.
4. Hinweis: Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.

### **2. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 23.04.2009**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren.

### **3. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 31.03.2009**

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Dies sollte zweckmäßigerweise mit dem Beginn von Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

### **4. Drainage des Wasser- und Bodenverbandes Mülheim, Schreiben Kreis Euskirchen vom 05.05.2009**

Das Flurstück 18, Flur 3, ist teilweise drainiert und gehört zum Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Mülheim; Verbandsvorsteher ist Herr Helmut Körtgen, Tiefgasse 22, Blankenheim-Mülheim.

## Bekanntmachung

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat am 25.06.2009 die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Blankenheim über die Abgrenzung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mülheim gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB - die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus der anliegenden Übersichtskarte - als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss hat folgenden Wortlaut:

"Die 1. Änderung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mülheim – siehe Anlage – wird beschlossen. Der Erläuterung und Begründung - siehe Anlage - wird zugestimmt."

Die Satzung einschließlich Erläuterung und Begründung liegt ab dem Tage der Bekanntmachung bei der Gemeindeverwaltung Blankenheim, Rathaus, Bauamt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Über den Inhalt der Satzung sowie der Erläuterung und Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

### Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan bzw. die Satzung eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Eine nach § 214 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes bzw. der Satzung und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Vorschriften des § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bleiben unberührt.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der z. Z. gültigen Fassung beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Der Satzungsbeschluss, Ort und Zeit der Auslegung sowie die nach dem Baugesetzbuch und der Gemeindeordnung erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mülheim in Kraft.

Blankenheim, 16.07.2009

Gemeinde Blankenheim  
Der Bürgermeister

