

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 6A

„Dollendorf“

8. Änderung und Erweiterung

- Beschleunigtes Verfahren
gem. § 13 a Baugesetzbuch -

-
- **Begründung zur Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: Entwurf,
Apr. 2024

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Begründung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Abgrenzung, Lage, Verfahrenseinleitung

Der Geltungsbereich für die 8. Änderung und Erweiterung des örtlichen Bebauungsplans (BPlan) Dollendorf Nr. 6A liegt am südwestlichen Ortsausgang, an der Hauptortsdurchfahrt „Lindenstraße“, bzw. einem abzweigenden Stichweg. Umfasst ist das Flurstück Gemarkung Dollendorf, Flur 8, Fl.-St.-Nr. 7, rund 2.000 qm groß, postalische Adresse Lindenstraße Nr. 128. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits Bebauung, bestehend aus einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer angebauten ehem. Autowerkstatt. Das Objekt wollen neue Eigentümer renovieren, um- und ausbauen, auch zur Unterbringung einer teilgewerblichen Nutzung. Der Freiraum zwischen den bestehenden, etwas abgerückten Bauten und der Lindenstraße soll ebenfalls baulich genutzt werden können, später u.U. Abtrennung als separates Baugrundstück.

Das Grundstück liegt außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an den BPlan Nr. 6A. Aufgrund der bestehenden Grundstücks-Nutzung, des angrenzenden Bebauungszusammenhangs nördlich und östlich, mit nur einer Lücke dazwischen, ist beabsichtigt, eine Nachverdichtung im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorzunehmen und den BPlan um den Geltungsbereich zu erweitern. Auch die Baugebietskategorie der Nachbarbebauung „Dorfgebiet“ (Kürzel „MD“) ist passend zu der beabsichtigten Folgenutzung. Nach Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an. Zur Lage siehe auch in der Übersichtskarte auf der Planzeichnung.

Die Erwerber haben am 04.02.2022 beantragt, für ihr Grundstück Planungsrecht durch eine BPlan-Erweiterung zu schaffen. Dem hat der Gemeinderat am 10.03.2022 zugestimmt.

2. Ziel und Zweck des Planverfahrens

Bisher besteht auf dem oben benannten Flurstück formell noch kein Bauplanungsrecht, weder nach BPlan, noch nach Ortslagen-Abgrenzungssatzung - allerdings sehr wohl eine Vorprägung durch bestehende Ortsrandbebauung. Das Vorhaben der Erwerberfamilie ist nicht nach § 35 BauGB privilegiert, was ein Bauen im Außenbereich zulassen würde. Die Erteilung von Baugenehmigungen für Anbauten (Remise, Wintergarten) und Dachgauben am Bestandsgebäude, oder eine Bebauung der Restfläche Richtung Lindenstraße mit einem separaten Gebäude, kann -gem. zwischenzeitlicher Klärung der rechtlichen Verhältnisse- nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) erfolgen, unter der Voraussetzung, dass von der Baugenehmigungsbehörde auf eine de facto-Zugehörigkeit zur Ortslage (Innenbereich) erkannt wird (und sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt).

Um tatsächlich Planungssicherheit für die Zukunft zu gewährleisten und zu dokumentieren, soll der ohnehin angrenzend bestehende Bebauungsplan über das in Frage stehende Baugrundstück hinweg erweitert werden. Damit wird gleichzeitig erreicht, dass Art und Maß der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sich vergleichbar zur übrigen Ortsbebauung gestalten. Durch die gepl. Erweiterung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen

Möglichkeiten der Art der Nutzung für das betreffende Grundstück an die Umgebung angeglichen. Limitierung erfolgt durch die Gebietskategorie „Dorfgebiet – MD“ (mit Eingrenzung der zulässigen Nutzungs(unter)arten, s.u.), durch textliche Festsetzungen und bzgl. Maß der baulichen Nutzung durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung zur 8. Änderung und Erweiterung (dazu siehe unten).

Insgesamt lässt sich das Plangebiet als typischer Ortsrandbereich charakterisieren. Nach Norden und Nordosten schließt sich vorhandene, dörflich-gemischte Bebauung an. Im Umfeld befinden sich Wohnbebauung und auch einige gewerbliche Nutzungen, z.B. eine Kfz-Werkstatt, ein Friseursalon, eine Medienproduktionsfirma, Beherbergungsbetriebe sowie ein Taxiunternehmen, und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Landesstraße L115 verläuft zirka 300 m südöstlich von Dollendorf. Entsprechend der ländlichen Struktur bestehen im Ort gewisse Immissionen. Die jetzt per BPlan zu definierende Baugebietsfläche, teilweise bereits bebaut, ehemals eine Autowerkstatt, löst angesichts Vorbelastung und Gebietskategorie keine neuen immissionsschutzrechtlichen Spannungen aus.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Regionalplan („GEP“) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (noch von 2003) ist an dem betreffenden Grundstück sog. „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, mit überlagernder Signatur „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, dargestellt. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans sieht für den Bereich - soweit bekannt- auch keine Änderung vor.

Der geltende Landschaftsplan „Blankenheim“ (von Okt. 2007) des Kreises Euskirchen erfasst das zu überplanende Grundstück wegen seiner bereits bestehenden Bebauung nicht, sondern es ist dem Innenbereich zugeordnet. Dementsprechend liegt keine Schutzgebietskategorie darüber, auch kein Landschaftsschutz. Gleiches gilt auch für den Entwurf zur 1. Änderung des Landschaftsplans (datierend von Febr. 2010, noch in Überarbeitung für eine erneute Offenlage). In westlicher Richtung angrenzend besteht allerdings Landschaftsschutz (Ziffer L 2.2-6).

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenheim liegt auf der Grundstücksfläche für die geplante BPlan-Erweiterung größtenteils (auf rd. 1.600 qm) bis dato noch eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche (G)“ (deren ehemals größerer Umgriff Richtung Südwesten wurde als Tauschfläche in die 38. FNP-Änderung z.G. Erweiterung Gewerbegebiet Blankenheim eingebracht), außerdem am westlichen Rand eine kleine dreieckige Grundstücksspitze als „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 400 qm).

Dies soll sich im Wege der Anpassung an den BPlan nach §13a BauGB ändern in eine Darstellung als „Gemischte Baufläche – M“. Die entsprechende Landesplanerische Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde am 02.05.2022 an die Bezirksregierung Köln gestellt, und noch einmal erneut am 09.09.2022. Nach Abklärung der rechtlichen Verhältnisse und daraus resultierender Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens mit der Bez.-Reg. wurde die Landesplanerische Bestätigung schließlich unter Datum vom 03.08.2023 erteilt (Eingang bei der Gemeindeverwaltung im Dez. 2023).

Der Anwendungsbereich des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB bezieht sich auf Bebauungspläne, bzw. deren Änderung oder Ergänzung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die eine zulässige, versiegelte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 19, Abs. 2) von weniger als 20.000 qm ausweisen (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 qm). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Im „beschleunigten Verfahren“ dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 S.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind (sog. „Störfall-Betriebe“), und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b BauGB bestehen („Natura 2000“-Gebiete). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines der vorgenannten Vorhaben begründet, des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von „Natura 2000“- Schutzgebieten (vgl. dazu die zugehörige „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, Kap. 5.2 „Vorprüfung des potentiellen Artenspektrums“). Somit sind auch diese Voraussetzungen erfüllt und es kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a, Abs. 1, Unterfall 1 BauGB durchgeführt werden. Element dieses Verfahrenswegs ist eine in etwa analoge Handhabung der Beteiligungsvorschriften des § 13, Abs. 2 u. 3 BauGB („Vereinfachtes Verfahren“).

Ein Bebauungsplan oder dessen Änderung, der/die von Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren auch vorzeitig (vor einer Änderung des FNP) aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan braucht dann nicht einem formellen Änderungsverfahren unterzogen zu werden, sondern er wird „im Wege der Berichtigung angepasst“ (§ 13a, Abs. 2, Ziff. 2 BauGB).

Auf diesen Grundlagen hat nach Vorberatung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung am der Rat der Gemeinde Blankenheim in seiner Sitzung vom die Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6A im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und den Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Auch im Sinne einer Einsparung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und des Klimaschutzes ist eine -limitierte- Verdichtung von Bauflächen jedenfalls vorzuziehen. Aufgrund dessen stellen sich auch keine Planungs- oder Standortalternativen gegenüber der vom Bauherrn erworbenen Fläche.

4. BPlan-Festlegungen, Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden BPlans handelt, bestanden bisher für das Plangebietsgrundstück weder eine zeichnerische Darstellung noch textliche Festsetzungen zur Reglementierung der baulichen Nutzung.

Bestandteil des Bebauungsplans ist neben dem zeichnerischen Teil, mit den dort zugeordneten Nutzungsparametern (s.u.), der zugehörige textliche Teil. Dessen Rechtsgrundlagen, bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (einschließlich bisheriger Änderungen und Ergänzungen) gelten hier weiter fort, sofern sie für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung nicht gestrichen, ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Änderungen und Neuerungen sind im textlichen Teil zur 8. BPlan-Änderung durch Kursiv-Schrift hervorgehoben, siehe dort.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil der BPlan-Erweiterung, wie bereits oben erläutert, für das eigentliche Baugrundstück nun in Anlehnung an den Großteil des übrigen BPlans und die dörfliche, gemischte Struktur von Dollendorf, die Gebietskategorie „Dorfgebiet – MD“ nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Dieser § 5 definiert eine Auflistung der in diesem Baugebietstyp allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungs(unter)arten, von denen einige wenige hier ausgeschlossen werden sollen, für die hier keine geeigneten Voraussetzungen gesehen werden:

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

Die weiterhin zulässigen Nutzungsarten decken das geplante Vorhaben ab.

Daneben ist der Weg nördlich des Baugrundstücks, der bisher auch nicht im BPlan enthalten war und von dem die Zufahrt zum bestehenden Gebäude erfolgt, als Straßenverkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenz-Signatur abgegrenzt; sie umfasst das Bestandsgebäude und die Freifläche daneben, für eine zusätzliche Bebauung, mit Abstand zu den Straßenverkehrsflächen und unter Freihaltung eines Gartenbereichs. Es sollen hier möglichst wenige Zwangspunkte gesetzt werden, sondern ein zusammenhängendes Baufenster, in dem dann bedarfsgerecht gebaut werden kann.

Als Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist dem Erweiterungsbereich in der Planzeichnung folgendes zugeordnet, jeweils als Obergrenzen:

- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- als Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

Dies wird im Textteil ergänzt um einige näher definierende Festsetzungen:

- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).
- Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern
- Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

Diese Festlegungen dienen dazu, einen verträglichen Rahmen für den zulässigen Umfang der Grundstücksbebauung zu ziehen.

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß Ziffer 7.10 der Textlichen Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Für Garagen besteht jedoch bei Erschwernis durch das Gelände eine Ausnahmemöglichkeit (gemäß § 31 (1) BauGB).

Für den Erweiterungsbereich gestrichen werden hingegen zwei Festsetzungen (Nrn. 4.10 und 4.11) des Ursprungs-Bebauungsplans, weil sie so hier nicht zu halten sind: ausschließlich rechtwinklige Wohnhausgrundrisse, und Parallelität von Hauswänden zur straßenseitigen Baugrenze.

5. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch das Vorhandensein von Bestandsbebauung sind verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung inklusive Niederschlagswasserbeseitigung bereits geregelt und grundsätzlich gewährleistet.

An den angrenzenden Verkehrsanlagen, erstens Lindenstraße und zweitens Stichweg zum Donatusweg, tritt keine Änderung ein. Die Baugrenz-Signatur hält jeweils einen Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein. Bis zur Fahrbahnkante der Lindenstraße sind es dann noch einmal rd. 4 m, bei dem Stichweg rd. 1,5 m. Die Anfahrtsicht an der Einmündung des Stichwegs in die gemeindliche Ortsdurchfahrt Lindenstraße ist gewährleis-

tet, siehe Eintrag der Sichtdreiecke in der Planzeichnung. Sie liegen über der öffentlichen Verkehrsfläche, können somit von Sichthindernissen freigehalten werden.

Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an den Mischwasserkanal in der Lindenstraße, Hausanschluss des Bestandsobjekts ist vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die Kanalisation der Teichkläranlage Ahrhütte zugeführt. Die Entsorgung entspricht dem Generalentwässerungsplan für Dollendorf. Dränagewasser darf gem. Erlaubnis/Gestattung der Gemeindeverwaltung Blankenheim vom 16.12.2022 in den öffentlichen Seitengraben des Stichwegs vor dem Anwesen eingeleitet werden; die Bestimmungen des Landeswassergesetzes – LWG NRW und die Auflagen aus dem Erlaubnisbescheid sind dabei zu beachten.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen sind bei Bauarbeiten von den Ausführenden zu beachten (oder ggf. in Abstimmung mit dem jew. Leitungsträger zu verlegen).

Für zusätzliche Bauten sind ggf. Ergänzungen an der Leitungsinfrastruktur erforderlich. Nachweis einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen, Brandschutzkonzept und Löschwasserversorgung sind Angelegenheit des separat durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle. Über den öffentlichen Grundschutz an Löschwasser hinaus hat der jeweilige Vorhabensträger selbst für den privaten Objektschutz zu sorgen (z.B. durch eine Zisterne, Teich).

6. Umweltplanerische Aspekte

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich. Ferner ist bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1, wie hier gegeben, kein Ausgleich für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Stets zu berücksichtigen ist allerdings der Artenschutz sowie evtl. benachbarte Schutzgebiete mit dem Status eines Natura 2000- bzw. Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiets. Daher wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung („ASVP, Stufe I“, PE Becker GmbH, Kall, 2022) durchgeführt, in der auch das nächstgelegene FFH- und Naturschutzgebiet „Gewässersystem der Ahr“ / „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften mit Fuhrbach und Mackental“ (Abstand ca. 250 m) abgeprüft wurde (dort auf S. 14 u. 15). Die ASVP ist der BPlan-Änderung als Anlage beigefügt, zusammenfassend ist festzustellen:

„Auswirkungen auf geschützte Lebensraumtypen im FFH-Gebiet können grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sich diese in ausreichendem Abstand zur Planung befinden.“ (S.14)

„Während der Ortsbegehung am und im Rahmen der nachfolgenden Auswertung konnten keine Hinweise auf Vorkommen von (planungsrelevanten) Arten bzw. deren Reproduktions- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes aufgefunden werden. (...) Nach derzeitigem Stand werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst, sofern mögliche Abbrucharbeiten und Rodungen im Winterhalbjahr erfolgen und zuvor festgestellte Höhlen und Nischen durch Nisthilfen oder weiterführende Maßnahmen (...) ersetzt werden. Sofern Abbruch oder Fällungen zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen sollen, wäre weitere Untersuchung der betroffenen Strukturen im Vorfeld der Arbeiten vorzusehen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen abzustimmen.“ (S.29)

Aus der Artenschutz-Vorprüfung resultieren einige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die bauliche Umsetzungsphase, die in die Textlichen Festsetzungen eingebaut sind (Ziffern 2.1 – 2.9). Relevant sind v.a. eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten (außerhalb der Vogelbrutzeit; oder ansonsten nochmalige Begutachtung und Regelung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises (UNB)), Höhlenbaumkontrolle bei Entfernung von Gehölzen bzw. Kontrolle von abzureißenden Gebäudeteilen, ggf. Ersatz von Brutplätzen durch Nisthilfen und Fledermauskästen, Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Verglasungen durch Muster oder Aufkleber.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs werden auf einem 3m breiten Streifen die dort vorhandenen Laubgehölze erhalten und durch Bepflanzung von Lücken mit Einzelbäumen und Sträuchern zu einer Außeneingrünung komplettiert. Die Durchführung und Unterhaltung hat durch den/die Grundstückseigentümer zu erfolgen.

7. Bodenordnung, Kosten

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans werden keine bodenordnenden Maßnahmen ausgelöst, die Grundbesitzverhältnisse stehen fest.

Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen fallen keine an. Der Eigentümer des Baugrundstücks muss die Kosten für evtl. zusätzliche Anschlüsse übernehmen.

8. Sonstige Hinweise

Baugrunduntersuchung

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbes. mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Für die Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Entwurf und Bemessung geotechnischer Bauwerke sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 u. -2, DIN 1054, DIN 4020, u.a.) anzuwenden.

Bei Erkenntnissen über Bodenbelastungen o.ä. sind vor / im Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen geeignete Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen.

Erdbebenzone

Der Geltungsbereich der BPlan-Erweiterung befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes zu beachten –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks-.

Bodenschutz

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Grundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) der Gemeinde Blankenheim als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/ Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 (Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern) und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) des DSchG NRW sind zu beachten.

Kampfmittel

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen.

Erhalt von Gehölzen

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Empfehlungen aus der Artenschutzprüfung

Nach Möglichkeit sollten vogel- und fledermausfreundliche Elemente im Zuge der Umsetzung vorgesehen werden. Beispielsweise könnten künstliche Bruthöhlen oder Fledermausquartiere an Neubauten oder Fledermauskästen und Nistkästen an Bäumen (Neuanpflanzungen und Bestandsbäumen) integriert werden.

Des Weiteren wird empfohlen, durch geeignete Begrünungsmaßnahmen Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten und somit auch für Vögel und Fledermäuse zu schaffen. Hierunter fallen beispielsweise die Anpflanzung von Insekten- und Vogelnährgehölzen, die Anlage von blütenreichen Staudenbeeten und/oder extensiv gepflegten Wildblumenwiesen oder Dachbegrünungen.

Stellplätze

Stellplätze sollten in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.

Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einem auf dem Grundstück gelegenen Regenwischenspeicher zu sammeln (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf Bebauungsplanebene nicht. Details zur Bauausführung, wie z.B. Brandschutzauflagen, einzuhaltende Abstandsflächen, Stellplatznachweis etc. sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu regeln.

Stand: Entwurf,
Apr. 2024

Bearbeitung der Planunterlagen:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40