

Bekanntmachung

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6A "Dollendorf"

Satzungsbeschluss

Das Grundstück Gemarkung Dollendorf, Flur 8, Flurstück 7 ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Der neue Grundstückseigentümer plant das bereits vorhandene Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, und wie bisher, zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine teilgewerbliche Nutzung käme ebenfalls in Betracht.

Hierzu zieht er eine zusätzliche Bebauung des recht großen Grundstücks in Betracht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans oder einer Ortslagenabrundungssatzung. Dennoch wurde das Grundstück im Rahmen eines aktuell laufenden Baugenehmigungsverfahrens - für den Neubau einer Remise, eines Wintergartens und eines überdachten Freisitzes sowie den Neubau einer Dachgaube (Wohnhaus) sowie den Neubau des Dachstuhls des Scheunengebäudes und dessen Nutzungsänderung zu beheizten Wohn- und Nebenräumen - als unbeplanter Innenbereich durch den Kreis Euskirchen gewertet, sodass die genannten Maßnahmen bereits unter Berücksichtigung der aktuellen Planungssituation genehmigungsfähig sind.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Großteil des übrigen, bestehenden Bebauungsplans und die dörfliche, gemischte Struktur von Dollendorf, die Gebietskategorie „Dorfgebiet – MD“ nach § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) (unter Ausschluss bestimmter Nutzungsarten) dargestellt.

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

Als Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist die überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung durch eine Baugrenz-Signatur abgegrenzt. Sie umfasst das Bestandsgebäude und die Freifläche daneben, für eine zusätzliche Bebauung. Es sollen hier möglichst wenige Zwangspunkte gesetzt werden, sondern ein zusammenhängendes Baufenster, in dem dann bedarfsgerecht gebaut werden kann.

Weiterhin sind folgende Parameter als Obergrenzen vorgesehen:

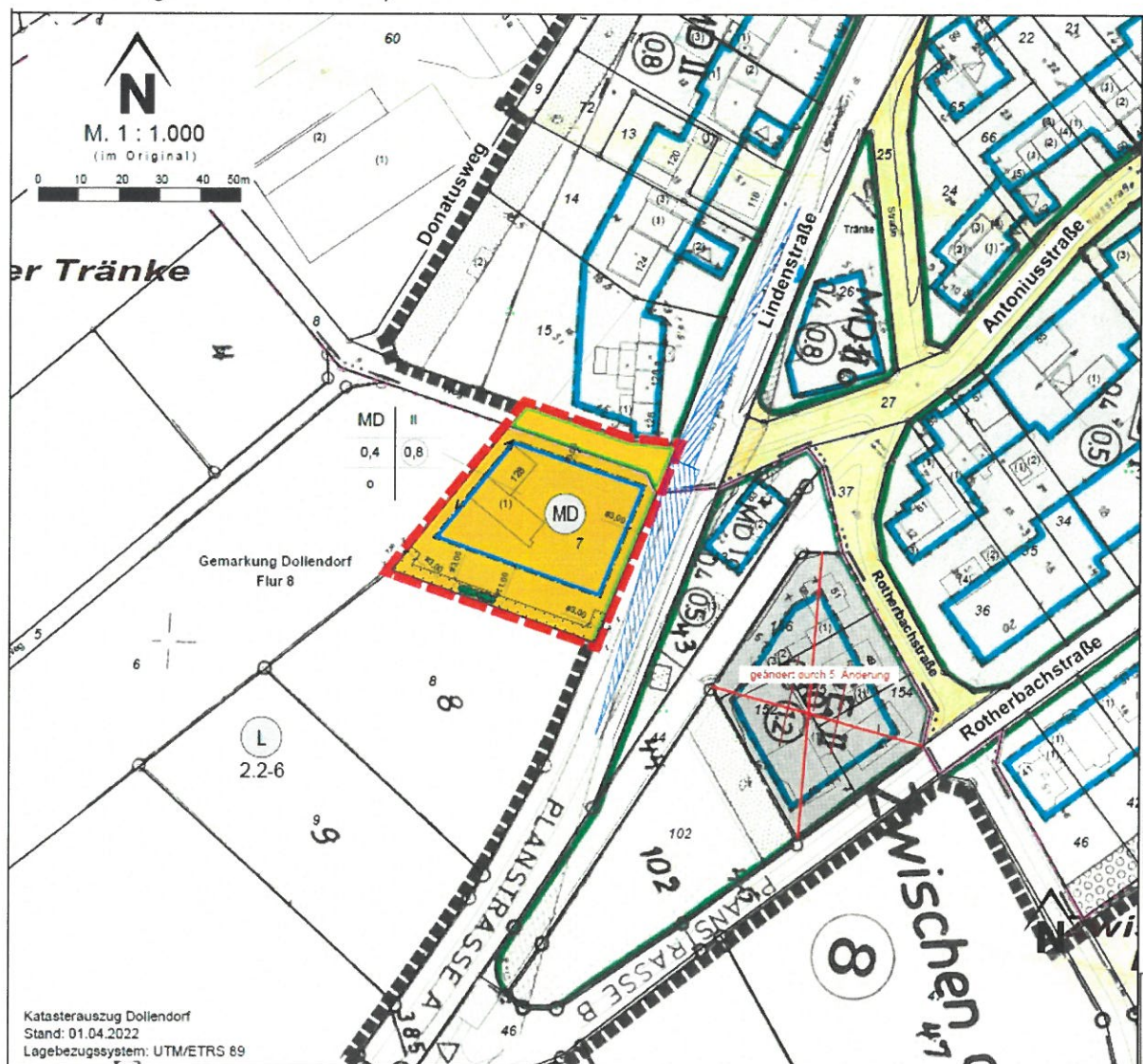
- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

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

Für zusätzliche Bauten sind ggf. Ergänzungen an der Leitungsinfrastruktur erforderlich. Der 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 Vorhabenträger selbst für den privaten Objektschutz zu sorgen (z.B. durch eine Zisterne, Teich).

Die Umsetzung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das bedeutet, dass es nur eine Beteiligungsrunde (Offenlage) gibt. Weiterhin entfallen der Umweltbericht und der landespflegerische Begleitplan als Aufstellungsunterlagen eines regulären Verfahrens. Zudem ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Die Darstellung hierin wird lediglich angepasst (Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche).



Es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder

nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Es gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Beschluss zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 20.06.2024 durch den Gemeindeentwicklungsausschuss gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.06.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 11.08.2024 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 08.07.2024 bis 11.08.2024 im Rathaus eingesehen werden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, sodass aus der Offenlage keine Anpassungen/ Ergänzungen der Planunterlagen erfolgte.

Abschließend wurde der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6A "Dollendorf" am 05.12.2024 durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung empfohlen und am 12.12.2024 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Der Satzungsbeschluss hat folgenden Wortlaut

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Blankenheim Nr. 6A Dollendorf wird beschlossen.

Der Begründung, der Planzeichnung, der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der Abgrenzungskarte und den Textlichen Festsetzungen wird zugestimmt.

Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit entsprechend den Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung einschließlich der v. g. Unterlagen, liegt ab dem Tage der Bekanntmachung bei der Gemeindeverwaltung Blankenheim, Rathaus, Bauamt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht aus. Über den Inhalt der Satzung und die Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Zusätzlich werden die v. g. Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Blankenheim (<https://www.blankenheim.de/de/leben/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/wirksame-bauleitplaene>) sowie ins zentrale Internetportal des Landes (<https://www.bauportal.nrw/bauleitplanung/bauleitplaene-der-gemeinden-nrw>) gem. § 10a BauGB, eingestellt.

Hinweise:

Gemäß § 7 VI GO NW wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024 gegen den Satzungsbeschluss der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6A "Dollendorf" nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Satzungsbeschluss ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss 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.

Eine nach § 214 I Nrn. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 II BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans bzw. der Satzung und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 III 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.

Auf die Vorschriften des § 44 III Satz 1 und 2 sowie IV des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394, über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan bzw. die Satzung eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6A "Dollendorf" in Kraft.

Blankenheim, den 13.12.2024

Gemeinde Blankenheim
Die Bürgermeisterin


Jennifer Meuren
Bürgermeisterin