

**Gemeinde Blankenheim
Bebauungsplan Blankenheim Nr. 7 C
Freilingen "Erholungsgebiet"**

6. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Für die Campinganlage Freilinger-See ist die Errichtung einer dringend benötigten Hausmeisterwohnung mit Garage erforderlich. Damit soll eine dauerhafte Betreuung der Freizeit- und Erholungsanlage und deren Ordnung gewährleistet werden. Das geplante Gebäude ist in der Nähe zum Zentralgebäude und zur Zufahrt vorgesehen, so dass eine räumliche und funktionale Zuordnung des Vorhabens gegeben ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Ortschaft Freilingen in der Gemarkung Freilingen, Flur 2. Die 6. vereinfachte Änderung betrifft das Flurstück 62 tw. und das Flurstück 177 tw., das nördlich an die Verkehrsfläche der von der Kreisstraße her führenden Zufahrt angrenzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Blankenheim Nr. 7 C weist Sondergebiet Campingplatz (Sanitärgebäude, Mobilheime, Campingblockhäuser) in zulässiger 1-geschossiger Bauweise aus. Im Rahmen der rechtsverbindlichen 1. – 4. Änderungen erfolgten Modifizierungen für Einrichtungen im Sondergebiet. Aufgrund der umfassenden 1. Änderung wird dieser Rechtsstand der 6. Änderung zugrunde gelegt. Die geplante 5. Änderung ist aufgehoben und somit gegenstandslos.

4. Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich der 6. Änderung wird das ausgewiesene Sondergebiet Campingplatz für die geplante Wohnnutzung (Hausmeister) durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gegliedert in SO₁ Campingplatz und SO₂ Campingplatz mit der Zweckbestimmung "Hausmeisterwohnhaus mit Garage". Die dafür ausgewiesene Fläche des SO₂-Gebietes beträgt 300 m², so dass bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine überbaubare Fläche von 120 m² für das Wohngebäude einschließlich der vorgesehenen Garage als Nebenanlage gem. § 19 (4) BauNVO zulässig ist. Außerhalb des ausgewiesenen SO₂-Gebietes dürfen keine Garagen oder Nebenanlagen zugelassen werden. Festgesetzt ist ferner eine offene, 1-geschossige Bauweise, die dem baulichen Charakter des Sondergebietes entspricht. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sollen deshalb auch nicht zulässig sein.

Das Schmutzwasser soll der bestehenden Ortskanalisation zugeführt und das Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG vor Ort versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn dies ohne Beeinträchtigungen der gegebenen Verhältnisse möglich ist.

5. Eingriffsbewertung und Auswirkungen der Änderung

Der mit der Änderung verbundene ökologische Eingriff bezieht sich auf eine durch das Wohngebäude verursachte Versiegelung von max. 120 m² sowie der notwendigen Zufahrtsfläche, die max. 50 % (§ 19 (4) 3. BauNVO) betragen darf.

Für den Ausgleich dieses Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen zusätzliche Anpflanzungen von standort- und artgerechten Bäumen innerhalb der Sondergebiete SO₁ und SO₂. Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke liegen nicht vor, da sich das Vorhaben innerhalb des Sondergebietes in die gegebene Situation aufgrund der 1-geschossigen Bauweise einfügt und benachbarte Grundstücke nicht betroffen sind.

Im Änderungsbereich befindet sich ein verinselter älterer Fichtenbestand in einem (ausreichenden) Abstand von fast 35,0 m zum geplanten Gebäude, jedoch von bis zu 10,0 m zu abgestellten Wohnwagen und Wohnmobilen, für die Windwurfgefahr besteht, die auf Dauer durch größere Abstände verringert werden sollte.

6. Umweltverträglichkeit

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf Umweltverträglichkeit gem. § 2a BauGB ist aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich. Im übrigen sind für das Vorhaben keine Hinweise auf nachteilige Umweltauswirkungen erkennbar.

7. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht für die Gemeinde Blankenheim keine Kosten.

8. Hinweis

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofweg 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199** unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 7 C
Freilingen "Erholungsgebiet" umfasst folgende Teile und Anlagen:

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Textliche Festsetzungen
Anlage 1	Begründung der 6. Änderung

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

P 118/BP17-B
Bonn, im April/Aug./Okt. 2002