

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan 7C – Erholungsgebiet Freilingen 7. Änderung

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Beliebtheit des im Erholungsgebiet Freilingen gelegenen Campingplatzes und der damit zusammenhängenden guten Nachfrage wird der Bau eines Parkplatzes am heutigen Eingangsbereichs des Campingplatzes angestrebt.

Hierfür ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 BauGB notwendig (siehe hierzu auch Kap. 4).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der nordwestlich an den vorhandenen Campingplatz anschließende Süd-Ost-Hangbereich im Hinblick auf eine zukünftige Einbeziehung in die Erholungsanlage „Freilinger See“ als Grünfläche dargestellt und enthält im südwestlichen Abschnitt das Symbol für einen Parkplatz (ohne Flächenabgrenzung).

Aufgrund dieser Darstellung ist die in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Parkplatzfestsetzung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und daher auch als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB möglich (siehe hierzu auch Kap. 4).

2.2 Bebauungsplan / Vorhandene Flächennutzung

Der ca. 2.000 m² große Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans an der Zufahrt zum Campingplatz und ist Teil einer landwirtschaftlich als Grünland genutzten Hangfläche (Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft). Südlich schließt der zeitweise als Zeltwiese genutzte Talbereich des Krämersiefens an (im Bebauungsplan als Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt). Am nördlichen Plangebietsrand ist ein Bedarfsparkplatz vorhanden (im Bebauungsplan als Grünfläche „Parkplatz“ festgesetzt).

3. Inhalt der Änderung

Im derzeitigen Betrieb hat sich gezeigt, dass für Gäste und Campingplatzbenutzer und insbesondere für die Gäste des allgemein zugänglichen Restaurants ein Parkplatz erforderlich ist, der auch in den Ruhezeiten des Campingplatzes genutzt werden kann und sich damit außerhalb des eigentlichen Campingplatzes befinden muss.

Mehrere Einrichtungen und Angebote des Campingplatzes, wie z.B. Restaurant, Grillhütte, Skateranlage, Bouleplätze, Beachvolleyball, Nordic-Walking u.v.a, werden auch von Besuchern des Freilinger Sees oder Spaziergängern genutzt, insbesondere auch von Bürgern der Gemeinde Blankenheim.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen und auch in Zukunft in seiner jetzigen Funktion uneingeschränkt zu erhaltenden Wirtschaftsweges, der nördlich an die Talwiese angrenzt, ist für einen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen (einschließlich einer landschaftsgebundenen Gestaltung mit Eingrünung) eine Fläche von ca. 1.600 m² ausreichend (ca. 23,0 x 70,0 m).

Für die Befestigung des Parkplatzes ist vorgesehen, dass nur die am stärksten frequentierten Bereiche - insbesondere die Ein- und Ausfahrt und die ersten Stellplätze - versiegelt werden, während die anderen in einer wasser-durchlässigen Form befestigt werden. Sämtliche Kosten hierfür trägt der Investor.

Mit der in den Randbereichen des Parkplatzes zeichnerisch festgesetzten standortgerechten Baum-/Straucheingrünung sowie der gliedernden Baumpflanzungen innerhalb des Parkplatzes (jede 5 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum) kann der erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet werden.

4. Begründung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren bedeutet geringere Anforderungen an das Verfahren und nach der Änderung des BauGB vom 24.6.2004 an die Prüfung und die Darlegung der Umweltverträglichkeit. Es ist daher besonders zu begründen.

„§ 13 BauGB gestattet eine vereinfachte Änderung von Bauleitplänen. Werden die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im nicht beplanten Innenbereich der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden. Die geplanten Vorhaben dürfen nicht einer Pflicht zur UVP oder UVP-Vorprüfung unterliegen (Anlage 1 zum UVPG). Auch Belange des Habitat- oder Vogelschutzes dürfen nicht beeinträchtigt sein. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden muss innerhalb angemessener Frist die Möglichkeit der Stellungnahme gegeben werden. Ein vereinfachtes Verfahren setzt daher voraus, dass die Betroffenen individuell zu ermitteln sind. Andernfalls ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“ (Krautzberger, Stürer, Städtebaurecht 2004: Umweltprüfungen und Abwägung, DV Bl. 2004, Heft 15.

Eine Prüfung der oben angeführten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren hat folgendes Ergebnis:

a) Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Der landschaftsgebunden zu gestaltende Parkplatz ergänzt funktional in einer räumlich sehr untergeordneten Größenordnung (0,2 ha) das insgesamt ca. 10,0 ha große Sondergebiet „Campingplatz“ und fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.

b) Von der Planung sind eigentumsmäßig keine Dritten betroffen, da die Flächen des Campingplatzes komplett im Privatbesitz sind.

Unabhängig davon, beabsichtigt die Gemeinde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bei der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden handelt es sich um Umweltbehörden bzw. anerkannte Umweltverbände. Diese werden im Rahmen des vorgesehenen Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

c) Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-BauGB sind nicht betroffen. Es handelt sich um den Belang "die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete" - Fauna-Flora-Habitat-Gebiete. Solche bestehen hier nicht.

d) Es besteht keine Pflicht zu UVP oder UVP-Vorprüfung. Das mit der Änderung ermöglichte geplante Vorhaben unterliegt auch nicht einer Pflicht zur UVP oder Vorprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Von den dort unter Ziff. 18. aufgeführten „Bauplanungsrechtlichen Vorhaben“ wäre 18.7 zu beachten „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird,... mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2. BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

- 100.000 qm oder mehr: UVPpflichtig
- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm: Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.“

Die hier in Rede stehende Parkplatzfläche ist ca. 1.600 m² groß und liegt damit weit unterhalb der oben angeführten Grenzwerte. Es besteht damit keine Pflicht zur UVP oder UVP-Vorprüfung. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

5. Kosten

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde Blankenheim keine Kosten. Alle Leistungen trägt der Investor.