

Gemeinde Blankenheim Ortsteil Reetz

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 13 A, 7. Änderung.

1. Allgemeines:

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Reetz. Für den gesamten Ortsteil liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 A vor. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den östlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Hardtstrasse. Das betroffene Grundstück mit der Parzelle Nr. 118 ist bebaut; das Grundstück mit der Parzelle Nr. 239 (teilweise) ist nicht bebaut.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes:

Die Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, während der betroffene Bereich im Bebauungsplan als WA - bzw. MD - Gebiet festgesetzt wird.

Diese Abweichung berührt jedoch nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes.

Diese kleinflächige Verschiebung der Flächen ist in ihrer Gewichtung äußerst gering, so daß die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

Die beiden o.g. Grundstücke sind, obwohl das erstgenannte bebaut ist, im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die bestehende Bebauung der Parz. Nr. 118 bildet am Ende der Hardtstraße den nordöstlichen Dorfabschluss der Ortslage Reetz. Das gegenüberliegende unbebaute Grundstück würde durch eine Bebauung eine sinnvolle Ortsabrundung darstellen ohne das Orts- bzw. Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Die Grundstücke sind beide voll erschlossen und stellen daher bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine finanzielle Belastung für die Gemeinde dar. Das anfallende Abwasser wird der vorhandenen Ortskanalisation zugeführt. Da die Voraussetzungen des § 51 a (4) LWG vorliegen, wird auch das Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Die Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Parz. 239 (teilweise) (WR, I-geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,5) werden entsprechend den Festsetzungen für das Gebiet der südlichen Seite der Hardtstraße übernommen. Lediglich die Bautiefe wird zur Wahrung des Waldabstandes auf 10 m beschränkt. Die bestehende Bebauung der Parzelle Nr. 118 wird durch die Festsetzungen für spätere (eventuell nicht privilegierten) Bauvorhaben gesichert.

Die Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Parz. Nr. 118 (MD, I-geschossig, offene Bauweise GRZ 0,4; GFZ 0,8) werden entsprechend der bestehenden Festsetzungen für das Gebiet der südlichen Seite der Hardtstraße übernommen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine angemessene Erweiterung, sowie eine zeitgemäße, der Grundstücksgröße und der Nachbarbebauung angemessene Bebauung.

3. Wesentliche Auswirkungen:

Die durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Bebauung wirkt sich nicht beeinträchtigend auf die Nachbarbebauung aus. Eine Minderung der Wohnqualität der Nachbargrundstücke ist nicht zu erkennen.

4. Umweltverträglichkeiten und Schutzmaßnahmen:

Der Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich als gering dar. Die Parzelle Nr. 118 ist bebaut. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht als Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft zu betrachten.

Die vordere Fläche der Parzelle Nr. 239 (teilweise) besteht aus Wiese bzw. einfachem Grünland; im hinteren Bereich aus Gehölzbewuchs, der außerhalb des Bebauungsplangebietes in Waldfläche übergeht. Der als geringfügig anzusehende Eingriff (10 x 14 m überbaubare Fläche) ist im Rahmen des Bebauungsverfahrens nicht

ausgleichbar. Zum Schutz des Waldes ist die Esse des Wohnhauses mit einem Funkenschutz auszustatten. Offene Feuer (z.B. Gartenfeuer) dürfen auf dem Gelände nicht entzündet werden. Zum Schutz des Hauses und der Hausbewohner muß der angrenzende Nadelwaldbestand im Rahmen der Abtriebsnutzungen in Laubholzbestände umgewandelt werden und zwar bis zu einer Entfernung von 35 m vom Haus.

Ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht möglich, da das Grundstück direkt anschließend an hochwertige Landschaft angrenzt.

Im Rahmen der Abwägung ist dem Belang der Wohnraumbeschaffung Vorrang vor dem Belang von Natur und Landschaft einzuräumen, zumal davon ausgegangen wird, daß eine wie in der Eifel übliche Gartenbepflanzung mit Stauden und Heckenbepflanzung vom künftigen Bauherrn durchgeführt wird.

5. Kosten

Durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Blankenheim keine Kosten.

Aufgestellt: Blankenheim, 21.11.1996

Der Gemeindedirektor

