

Gemeinde Dahlem

Bebauungsplan Nr. 3: „Dahlemer Binz“

2. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

| | |
|------------|--------|
| Gemeinde: | Dahlem |
| Gemarkung: | Dahlem |
| Flur: | 26 |
| Flurstück: | 4 |

- **Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Entwurf

Bearbeitet von



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Aufstellungs- und Verfahrenseinleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 3 „Dahlemer Binz“ wurde vom Rat der Gemeinde Dahlem am gefasst. Die verfahrenstechnische Abwicklung soll im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Die Änderung betrifft das Sondergebiet Campingplatz am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 3 „Dahlemer Binz“. Angrenzend an den Änderungsbereich finden sich nördlich das Sondergebiet Hotel / Gastronomie, östlich und südlich eine Verkehrsfläche (Straße) sowie westlich eine öffentliche Parkfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur (rote Strichlinie) gekennzeichnet. Sie betrifft das Grundstück Gemarkung Dahlem, Flur 26, Nr. 4 (SO-Camping) mit einer Größe von etwa 0,7 ha.

2. Ziel und Zweck des Planverfahrens, wesentliche Auswirkungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, das bisher ausgewiesene Baufenster im SO-Gebiet Camping, derzeit angrenzend an die nordwestliche Parkplatzgrenze, zu verschieben. Es soll auf die Nordseite, zwischen den Pflanzstreifen und die Grenze zum SO-Gebiet Hotel / Gastronomie rücken (siehe Planzeichnung).

Notwendig wird die Verschiebung des Baufensters aufgrund der geplanten Aufstellung einer Sanitäranlage. Diese soll aus zwei Containern mit den Abmessungen 3 x 6 m bestehen, welche L-förmig aufgestellt werden sollen. Das bisherige Baufenster ist dazu nicht geeignet, da es zum Teil einen Fahrweg einschließt, der nicht verlegt werden kann. Er ist aus Brandschutzgründen auf einer Breite von 5 m vorzusehen und freizuhalten. Hinzu kommt, dass im bisherigen Baufenster mehrere ökologisch wertvolle, große Bäume stehen, die auch als Sichtschutz und Schattenspender dienen und zu erhalten sind. Darüber hinaus befindet sich das bisherige Baufenster an einer ca. 2 m hohen Böschung zum dahinter angrenzenden, unterhalb liegenden Parkplatz, wodurch die Gründungsarbeiten zur Aufstellung der Sanitärcontainer erschwert würden.

Das neue Baufenster dagegen befindet sich auf einer Fläche, die bisher als Camping-Stellplatz genutzt wurde. Hier kann eine ausreichend große und ebene Fläche vorgesehen werden, auf der lediglich ein kleinerer Baum zu entfernen wäre.

3. Planungsrechtliche Abwicklung

Durch die hier beabsichtigte Änderung des BPlans sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dahlem liegt eine Darstellung als Sondergebiet (Campingplatz) zugrunde; hieran erfolgt keine Änderung. Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b Baugesetzbuch - BauGB. Somit kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird dann gemäß § 13, Abs. 3 BauGB abgesehen.

Auf die Textteile des rechtsgültigen BPlans Nr. 3 wird verwiesen, auch auf die Begründung und die dortigen Ausführungen zu den Zielen für den Standort Dahlemer Binz insgesamt, zum Immissionsschutz, ehemaligen Bergwerksrechten usw. Diese behalten grundsätzlich weiter ihre Gültigkeit.

Satzungsmäßiger Bestandteil des BPlans sind „Textliche Festsetzungen“. Diese gelten unverändert weiter fort, soweit sie hier nicht ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Analog gilt dies für die „Nutzungsschablone“ auf der Planzeichnung zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

Die einzige geplante Änderung ist hier, dass die überbaubare Grundstücksfläche versetzt werden soll. Die Größe des Baufensters bleibt dabei nahezu unverändert (ca. 250 m²).

4. Ökologische Belange

Die Belange des Artenschutzes werden nicht berührt, da die bereits bestehenden Störeinflüsse ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausschließen. Von der Möglichkeit der Aussetzung der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren, wonach Eingriffe als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und danach nicht auszugleichen sind, wird Gebrauch gemacht.

Im Übrigen ist der Artenschutz im Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen zu beachten; vor Durchführung von Eingriffen ist deren artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit (nochmals) zu belegen, auch im Hinblick auf das Quartierpotential für geschützte Arten in vorhandenen Gehölzen.

Vor diesem Hintergrund wird zu dem dem zukünftigen Baufenster benachbarten Pflanzstreifen (Fläche für Bepflanzungen und Erhalt) bewusst ein ausreichender Abstand gewahrt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das SO-Gebiet Camping ist durch die Kreisstraße, vorhandene Querverbindungen sowie den benachbarten Parkplatz erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Trinkwasser, Telekommunikation bzw. Ableitung der anfallenden Wässer ist durch bereits vorhandene bzw. zu ergänzende Anlagen grundsätzlich gewährleistet. Evtl. im Baufeld vorhandene Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Arbeiten zu beachten.

Hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich keine Veränderung gegenüber der Konzeption des zugrunde liegenden Bebauungsplans:

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trennkana-lisation mit Schmutzwasserleitung zur Kläranlage Dahlem.

Versickerung des Niederschlagswassers, soweit dies vom Verschmutzungsgrad her zulässig und von den örtlichen Verhältnissen her möglich ist. Ansonsten ortsnahe Einleitung von nicht zu stark verschmutzten Wässern in die vorhandene Trennkana-lisation, mit bestehendem Regenrückhaltebecken (an der K 74), und Ableitung in den Kaucherbach. Sowohl die Versi-ckerung als auch die Einleitung in ein Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Details hierzu sind vom jeweiligen Bauherrn im Vorfeld seines Bauantrags abzuklären und die erforderlichen Nachweise, Genehmigungen bzw. Erlaubnisse bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Zur Gasversorgung ist die genehmigungsfreie Aufstellung eines Gastanks mit weniger als 2 Tonnen Gesamtgewicht vorgesehen. Der genaue Standort wird in Absprache mit dem Versorger unter Einhaltung aller Abstandsanforderungen festgelegt.

6. Hinweise, sonstige Schutzmaßnahmen

Dacheindeckungen (Schutzmaßnahme gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB):

Im Plangebiet sind großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei als äußere Dachhaut nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Baugrunduntersuchung / Bergbautätigkeit:

Vor Baumaßnahmen wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen (z.B. Bohrungen) empfohlen, insbes. aufgrund eventuell unter dem Plangebiet umgegangenen Bergbaus.

Sollten bei Bauarbeiten verlassene Grubenbaue o.a. Bergbaurelikte angetroffen werden, ist unverzüglich das Bergamt zu benachrichtigen. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone:

Der Geltungsbereich der Planänderung 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 –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

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 i.d.F. vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488) -in der zurzeit geltenden Fassung-) der Gemeinde Dahlem als untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. 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.

Kampfmittel:

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren 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.

Bodenschutz, Bodenbelastungen:

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen.

Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und – sofern möglich- wieder zu verwenden. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseiti-

gen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

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.

Grundwasserstand:

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt, und dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintritt.

Details zu den künftigen neuen Nutzungen sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, wie z.B. Brandschutz-Auflagen, Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Baugrunduntersuchung etc.

Stand: Entwurf

Bearbeitet von



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20180606 begr 2. v. änd dahbi.docx