**Gemeinde Blankenheim**

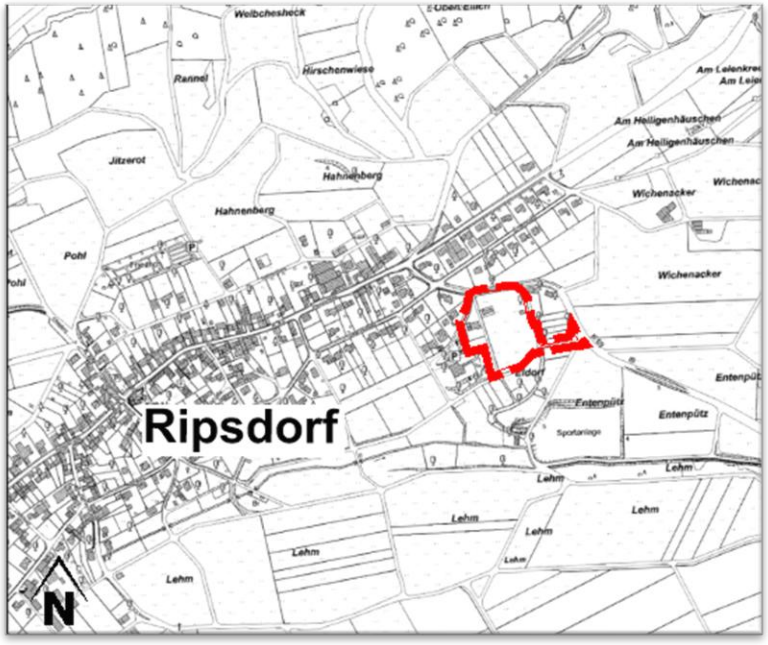
# Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A RIPSDORF

### 4. ÄNDERUNG „AM BURGHANG“

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 29.04.2026



| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Gemeinde Blankenheim<br>Ahrstraße 50<br>53945 Blankenheim |
| Auftragnehmer: | PE Becker GmbH<br>Kölner Str. 23-25<br>D-53925 Kall<br>PE BECKER GmbH<br>PLANUNG + ENTWICKLUNG<br>Zukunft ist planbar!<br>info@pe-becker.de • www.pe-becker.de<br>Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40 |
| Bearbeitung: | Jennifer Conzen M.A. |
| Projektnummer: | 24-612 |

# Inhaltsverzeichnis

**BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ...5**

**1. Verfahren ....5**
1.1 Verfahrensart ....5
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ....5

**2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung ....6**

**3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans ....6**

**4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs ....7**
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung ....7
4.2 Bebauungspläne / Historie ....7
4.3 Eigentumsverhältnisse ....8
4.4 Topographie ....8
4.5 Starkregengefahrenkarte ....9
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt ....12
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung ....12
4.8 Belange des Denkmalschutzes ....13

**5. Übergeordnete Planungen ....14**
5.1 Landes- und Regionalplanung ....15
5.2 Flächennutzungsplan ....16
5.3 Landschaftsplan ....17

**6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) ....18**
6.1 Bedingte Zulässigkeit v. Nutzungen (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs.2 BauGB) 18
6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ....19
6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ....19
6.3.1 Zahl der Vollgeschosse ....20
6.3.2 Grundflächenzahl ....20
6.3.3 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) ....20
6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO) ....21
6.3.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO) ....22
6.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO) ....22
6.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO) ....22
6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ....23
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ....23
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ....24
6.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ....25

6.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)....26
6.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)....29
6.12 Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes....29

**7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen....30**

**8. Auswirkungen der Planung....30**
8.1 Stadträumliche Einbindung....31
8.2 Verkehrstechnische Erschließung....31
8.3 Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentwässerung....31
8.4 Immissionsschutz....32
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich....33
8.5.1 Klimaanpassung und Klimaschutz....33
8.5.2 Artenschutz....34
8.5.3 Umweltbericht mit integriertem LBP....35
8.5.4 Kompensationsmaßnahmen....35
8.6 Flächenbilanz....35

**9. Nachrichtliche Übernahmen....36**

**10. Hinweise und Empfehlungen....37**

**11. Rechtsgrundlagen....38**

# BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

## 1. Verfahren

### 1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §§ 2 und 2a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgt in Form eines Umweltberichts (gesondertes Dokument), in den ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, EAB) integriert ist. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt und dem Verfahren beigefügt.

Das Verfahren wird als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

### 1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 25.06.2020 wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 D Ripsdorf als Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 S. 2 u. Abs. 2 GO NRW gefasst. Seitdem wurde sowohl der mögliche Verfahrensweg als auch die Abgrenzung des Plangebiets und der Titel des Bebauungsplans modifiziert. Der Bebauungsplan wird nunmehr als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf „Am Burghang“ aufgestellt.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplans von den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen abweicht, wurde mit Schreiben vom 29.02.2024 eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 15.04.2024 wurde durch die Bezirksregierung mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung bestehen.

Im weiteren Verlauf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.07.2024 bis einschl. 11.08.2024 durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und – soweit möglich – in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Am 29.01.2026 wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A „Ripsdorf“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) gefasst. Die Beteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde im Zeitraum vom 02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel, mit Schreiben vom 26.02.2026.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und in die weitere Ausarbeitung einbezogen, führten allerdings lediglich zu redaktionellen Anpassungen bzw. Ergänzungen an den umweltplanerischen Fachbeiträgen, indem die CEF- bzw. Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Dokumentation gegenüber

der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt und die Bilanzierung korrigiert wurden, sowie zur üblichen Fortschreibung der Begründung und Ergänzung eines Maßes in der Planzeichnung.

Darüber hinaus wurden keine Anpassungen an den Entwurfsunterlagen erforderlich. Die abschließende Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) für diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2026.

## 2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf sollen neue Wohnbauflächen im Ort Ripsdorf geschaffen werden, um aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Bauland geeignete Bauflächen verfügbar zu machen.

Erste Überlegungen zur Schaffung von Bauland im nun geplanten Geltungsbereich gehen auf das Jahr 2015, vor der Regionalplanfortschreibung, zurück. Schon damals wurde seitens der Ripsdorfer Ratsmitglieder eine Erweiterung der Ortslage Ripsdorf im Bereich der ehemaligen Grundschule vorgeschlagen.

Da die ehemalige Schule als Flüchtlingsunterkunft benötigt und genutzt wird, konnte dem Vorschlag der Ripsdorfer Ratsmitglieder nicht entsprochen werden. Daher wurden 2016 Gespräche für den Erwerb des Grundstücks im Geltungsbereich aufgenommen, welches inzwischen durch die Gemeinde erworben wurde.

Da es in allen Orten an Bauland fehlt, wurde diese Fläche als Erweiterungsfläche (Bauland) für die Ortslage Ripsdorf eruiert. Der derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich ist bisher nicht baulich nutzbar (siehe Kapitel 4.3).

Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist daher die Änderung des Bebauungsplans inkl. einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB erforderlich.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Ripsdorf und umfasst die Flurstücke 144, 146 und 182 sowie -jeweils teilweise- die Flurstücke 51, 65 und 183, Flur 14, Gemarkung Ripsdorf. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Die im Geltungsbereich gelegenen Wegeparzellen sind in der Örtlichkeit eher Grünflächen und zum Teil nicht mehr als Wegeparzelle vorhanden. Das Plangebiet wird nördlich durch die Eldorfer Straße und dahinter weitere Bebauung begrenzt. Östlich befindet sich Bebauung bis an die Eldorfer Straße, dahinter Wirtschaftsgrünland. Südlich grenzt Offenland mit landwirtschaftlichen Flächen an den Geltungsbereich und westlich befindet sich weitere Bebauung des Ortes Ripsdorf. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separat, mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan), (PE Becker GmbH, 2025)

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Oktober 2023)
- Hydrogeologisches Gutachten (ABAG GmbH, Oktober 2023)
- Sachverhaltsermittlung Blankenheim „Bereich der ehem. Burg Ripsdorf“ (Archäologie Team Troll, August 2022)
- Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) (PE Becker GmbH, 2025)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, 2025)
- FFH-Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2025)

# 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

## 4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Bereich Am Burghang (Flurstück 182, Stand: 3. Änderung des Bebauungsplans) ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bebaut. Der sonstige Geltungsbereich ist ohne Bebauung und durch landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen- / Weidefläche geprägt und genutzt. Die Wegeparzellen am östlichen und westlichen Rand der geplanten Bebauung sind ebenfalls Grünland und z.T. kaum als Wege erkennbar. Der östliche Teil der geplanten Erschließungsstraße ist derzeit ein geschotterter Wirtschaftsweg. Auf dem Flurstück 146 stehen zwei baufällige Schuppen / Unterstände.

## 4.2 Bebauungspläne / Historie

Bereits 1975 wurde für den südöstlichen Siedlungsrand in Ripsdorf der Bebauungsplan Nr. 14 A Ripsdorf rechtskräftig. Für den Bereich zwischen Hauptstraße und Johannesweg wird darin Dorfgebiet (MD) und für die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allerdings wurden damals im Flächennutzungsplan Teilflächen von der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten ausgenommen, so dass das Plangebiet durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates um diesen Bereich verkleinert wurde.

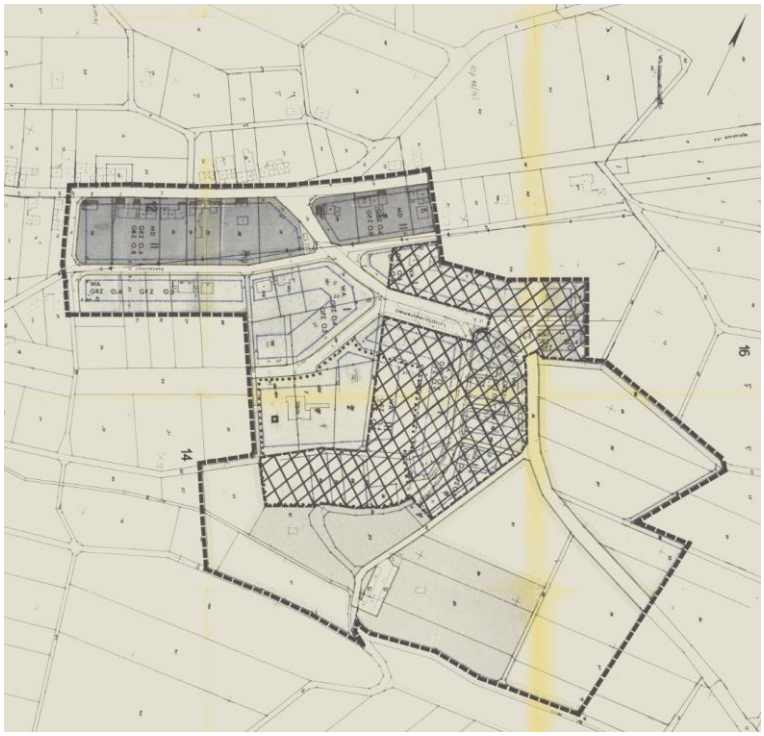



Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 14 A Ripsdorf (Rechtskraft 1975)

Seitdem hat der Bebauungsplan drei Änderungen erfahren: Die 1. Änderung erfolgte für eine Grillhütte (1991) im Bereich südlich der Schule, nordwestlich des heutigen Sportplatzes. Die 2. Änderung betrifft die Textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen.

Durch die 3. Änderung „Schulbereich / Am Burghang“ (2010) wurde ein Teil der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Schule in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um anschließend mit einem Wohnhaus bebaut zu werden.

Mit der nun vorgesehenen 4. Änderung soll dieser Bereich erneut überplant und ein Teil der 1975 von der Genehmigung ausgenommenen Wohngebietsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

## 4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 146 konnte inzwischen durch die Gemeinde erworben werden. Das bereits bebaute Flurstück im westlichen Teilbereich befindet sich in Privateigentum. Flurstück 183 sowie die Wegeparzellen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

## 4.4 Topographie

Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage. Das Gelände fällt von Norden (Eldorfer Straße) nach Süden (Wirtschaftsweg) hin ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 493 m ü NHN und der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 477 m ü NHN. Die Höhenlinien verlaufen nicht genau hangparallel, so dass sich zusätzlich ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten ergibt.

## 4.5 Starkregengefahrenkarte

Am 01. September 2021 trat die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s3712.pdf). Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zur Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen kann die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz bzw. über das Geoportal NRW) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenden Planungsraum erstellt wurden.

Auf dieser Basis wurde eine Datenabfrage im Geoportal NRW und im Hochwasserportal des Kreises Euskirchen gemacht.

Der Kreis Euskirchen hat für das gesamte Kreisgebiet Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Es werden drei Szenarien simuliert:

- Szenario 1: 40,8–44,8 l/m² in einer Stunde (statistische Wiederkehrzeit 100 Jahre)
- Szenario 2: 90 l/m² in einer Stunde (extremes Starkregenereignis)
- Szenario 3: Das reale Niederschlagsereignis vom 14. Juli 2021 (Flutkatastrophe)

Die Karten zeigen für das gesamte Kreisgebiet, wie hoch das Wasser steigen kann und welche Fließrichtung es nimmt und bieten eine gute Grundlage für die Einschätzung des Risikos und die Planung von Schutzmaßnahmen. Die Simulationen basieren auf aktuellen Geländemodellen und berücksichtigen die lokalen Gegebenheiten.

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen (https://www.kreis-euskirchen.de/aktuelles/hochwasserportal/) ist im Geltungsbereich bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde (Szenario 2) mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. Das Niederschlagswasser fließt nördlich entlang der Eldorfer Straße und über die östlich angrenzenden Parzellen in Richtung Süden (Wierstaler Bach) ab. Größere Wasseransammlungen entstehen im weiter südlich gelegenen Bachtal bzw. im Bereich des Sportplatzes. Die berechneten Ströme des Niederschlagswassers sind der Abbildung 2 zu entnehmen.




Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen (Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde)

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt ebenfalls eine interaktive Webkarte zur Verfügung, die für NRW die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien darstellt. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich) und ein extremes Ereignis (90 mm/h). Die Modellierung erfolgt ohne Berücksichtigung von Kanalnetz und Versickerung – der gesamte Niederschlag wird als Oberflächenabfluss betrachtet.

Auch diese im Geoportal NRW (https://www.geoportal.nrw/?activetab=map) abrufbare Webkarte zeigt keine Wasseransammlungen oder Gefährdungen im Geltungsbereich.

Im Hinblick auf Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz sind demzufolge für das Plangebiet keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die aktuellen Starkregengefahrenkarten des Kreises Euskirchen und des Landes NRW bestätigen, dass im Bereich der geplanten Bebauung keine erheblichen Gefährdungen durch Starkregenereignisse bestehen. Dennoch wird empfohlen, die allgemeinen Maßnahmen zur Starkregenvorsorge (z. B. ortsnahe Versickerung, keine Keller bzw. Hauseingänge unter Straßenniveau) zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte (https://www.geoportal.nrw/?activetab=map), Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen für ein extremes Ereignis

## 4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutztes Grünland geprägt, das nur vereinzelt mit Bäumen und Gehölzen bestanden ist (insbesondere im Bereich der beiden Schuppen/Unterstände auf Flurstück 146). Die Wegeparzellen am östlichen und westlichen Rand der geplanten Bebauung sind ebenfalls als Grünland ausgebildet und in der Örtlichkeit z.T. kaum noch als Wege erkennbar. Der östliche Teil der geplanten Erschließungsstraße stellt aktuell einen geschotterten Wirtschaftsweg dar.

Das Plangebiet wird in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung durch aufgelockerte Bebauung des Ortsrands von Ripsdorf umschlossen, südlich schließt sich Offenland mit landwirtschaftlichen Flächen an. Die naturräumliche Ausstattung ist insgesamt als wenig strukturiert zu bewerten, größere Biotopflächen oder schützenswerte Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“. Südwestlich grenzt das Naturschutzgebiet 2.1-8 „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften mit Fuhrbach und Mackental“ an, dessen Erhaltungsziel u. a. die Entwicklung von FFH-Lebensräumen und der dort vorkommenden Tierarten ist. Das ca. 265 m nordwestlich gelegene NSG „Schaafbachtal mit Seitentälern und Stromberg“ ist ebenfalls relevant. Südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Ahr“ (Kennung: DE-5605-302), das naturnahe Bachläufe, Gehölzsäume und Kalkmagerrasen umfasst. Die Entwicklungsziele dieser Schutzgebiete werden im Rahmen der Planung durch eine FFH-Vorprüfung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist naturräumlich wenig vorbelastet und weist keine erheblichen Konflikte mit Schutzgebieten oder artenschutzrechtlichen Belangen auf. Die Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes werden im Verfahren durch die Umweltprüfung und die ergänzenden Fachgutachten umfassend berücksichtigt.

Der Änderungsbereich liegt über dem bereits erloschenen Bergwerksfeld *„Oscar“*. Zur bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass in den derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau urkundlich dokumentiert und mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich somit nicht zu rechnen ist.

## 4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das bereits bebaute Flurstück ist über die Straße „Am Burghang“ erschlossen. Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich sind bisher unmittelbar von der Eldorfer Straße aus von Norden erreichbar oder über die Wirtschaftswege-Parzellen östlich und westlich der geplanten Wohnnutzung. Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme des bebauten Grundstücks, bisher nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Buslinie 833 bedient das Gebiet, wobei sich die nächstgelegene Haltestelle „Schule“ in unmittelbarer Nähe in der Eldorfer Straße befindet.

## 4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich und dessen Umgebung zwei nicht eingetragene Bodendenkmäler, die nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen wurden:

- nicht eingetragenes Bodendenkmal Blankenheim VBD 0003, Burg Ripsdorf
- nicht eingetragene Bodendenkmal Blankenheim VBD 0004, römische Siedlung

Die Bodendenkmäler Blankenheim VBD 0003 und Blankenheim VBD 0004 erfüllen die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 und 5 Satz 2 DSchG NRW; es liegen konkrete wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte für ihr Vorhandensein vor. Bodendenkmäler stellen besondere örtliche Gegebenheiten gemäß den in Anlage 3 Nummer 2.3 aufgeführten Schutzkriterien dar (§ 7 Abs. 2 Satz 2 UVPG). Sie sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit im Rahmen der Umweltprüfung als äußerst sensibel einzustufen, da Eingriffe in Bodendenkmalsubstanz nicht reversibel sind.

Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NRW die Sicherung von Bodendenkmälern bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist nicht von einer Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

In Umsetzung der Planung ist von einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz auszugehen. Die hiergegen bestehenden Bedenken werden durch die entsprechende Berücksichtigung des Belangs in der Bauleitplanung ausgeräumt.

<u>VBD 0003, Burg Ripsdorf</u>

Westlich des Geltungsbereichs wird aufgrund alter Flurbezeichnungen („In der Burg“) sowie heutiger Straßennamen („Am Burghang“) die Wüstung der Burg Ripsdorf vermutet, erfasst als nicht eingetragenes Bodendenkmal Blankenheim VBD 0003, Burg Ripsdorf. Archäologische Untersuchungen haben hier bislang nicht stattgefunden.

Es besteht jedoch eine konkrete Befunderwartung. Es ist anzunehmen, dass sich im ungestörten Untergrund Überreste der Burganlage wie Mauern, Fundamente, Gruben, Pfostengruben oder der verfüllte Burggraben erhalten haben.

Die von Blankenheim VBD 0003, Burg Ripsdorf, betroffenen Baufelder (WA 4 und WA 5) sind überwiegend bereits in Nutzung genommen und bebaut. Aus diesem Grund ist hier, gem. Stellungnahme des LVR, der Verweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Bodendenkmals ausreichend. Ob und in welchem Umfang im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis oder archäologische Untersuchungen erforderlich werden, ist im jeweiligen denkmalrechtlichen Verfahren zu beurteilen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

<u>VBD 0004, römische Siedlung</u>

Aufgrund der angrenzend vermuteten Wüstung der Burg Ripsdorf wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Plangebiet gefordert. Diese wurde vom 11.08.2022 bis zum 23.08.2022 durch die Firma „Archäologie Team Troll“ durchgeführt; es wurden drei Suchsondagen angelegt.

Die beiden Suchsondagen in der Mitte und im Norden der Vorhabenfläche erbrachten keine relevanten archäologischen Befunde oder Hinweise auf die Existenz archäologischer Quellen und sind daher denkmalrechtlich als unkritisch zu betrachten.

Eindeutig der Burg zuordenbare Überreste konnten nicht angetroffen werden. Allerdings wurde die Vermutung geäußert, dass eine größere Schuttschicht, deren Entstehung in der jetzigen Lage und Form vermutlich modern datiert, aus Überresten der Burg bestehen könnte. Ebenso eine größere Verklappungsgrube für diesen Schutt, die als mögliche Ausbruchgrube von Fundamenten interpretierbar ist. Diese Annahmen konnten im Rahmen der Sachverhaltsermittlung nicht überprüft werden.

Im südlichen Bereich der Fläche (Flurstück 146) wurden Fundamentstickungen aufgedeckt, die mutmaßlich Teil einer „Villa Rustica“ sind und recht mittig in der südlichsten Suchsondage konzentriert vorgefunden wurden. Sie reichen allerdings in Nord und Süd über die Schnittkanten hinaus. Die maximale Ausdehnung dieser Gebäudereste wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen im Norden durch eine weitere Suchsondage ohne römische Befunde und im Süden durch die Grenze des Plangebietes beschränkt. Die Befunderhaltung der römischen Strukturen ist als schlecht zu bewerten.

Das Areal wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege als nicht eingetragenes Bodendenkmal Blankenheim VBD 0004 „römische Siedlung“ konkretisiert. Innerhalb dieses Bereichs besteht eine konkrete Befunderwartung für weitere archäologische Strukturen. Vorhaben und Maßnahmen innerhalb des Bodendenkmals unterliegen den denkmalrechtlichen Bestimmungen. Ob und in welchem Umfang im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis, eine archäologische Baubegleitung oder weitere archäologische Untersuchungen erforderlich werden, ist im jeweiligen denkmalrechtlichen Verfahren zu beurteilen.

Als Ergebnis der archäologischen Untersuchungen in Flurstück Nr. 146 wurde aufgrund der schlechten Befunderhaltung der römischen Strukturen der Gemeinde Blankenheim freigestellt, den Platz Blankenheim VBD 0004, römische Siedlung, zu erhalten oder nach Satzungsbeschluss bzw. im Zuge der Bautätigkeit auszugraben (s. Stellungnahme vom 17.11.2023).

Auch außerhalb der nachrichtlich dargestellten Bodendenkmäler sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde nach Maßgabe des § 16 DSchG NRW zu behandeln. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

Im Textteil des Bebauungsplans wird im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Darstellung der Bodendenkmäler auf die Rechtsfolgen der §§ 5 Abs. 2, 14, 15, 16 und 27 Abs. 1 DSchG NRW hingewiesen.

# 5. Übergeordnete Planungen

## 5.1 Landes- und Regionalplanung




Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Blatt 11, Kreis Euskirchen_02 (Stand: Bekanntmachung, September 2025)

Das Plangebiet „Am Burghang“ in Blankenheim-Ripsdorf liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln. Die planungsrechtliche Einordnung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen regionalplanerischen Festlegungen.

Mit dem am 11.07.2025 vom Regionalrat Köln beschlossenen neuen Regionalplan wurde ein einheitlicher Gesamtplan für alle Kommunen des Regierungsbezirks eingeführt (Bekanntmachung 29.10.2025). Der neue Regionalplan ersetzt die bisherigen Teilabschnitte und integriert auch sachliche Teilpläne wie z. B. den „Vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Plangebiet „Am Burghang“ ist, wie im bisherigen „Gebietsentwicklungsplan“ (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5504/5704 Schleiden/Prüm, als sog. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, mit z.T. überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, dargestellt. Die bisherige Darstellung wurde im Zuge der Neuaufstellung bestätigt und aktualisiert. Die Gemeinde Blankenheim kann somit ihre Siedlungsentwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit fortführen. Es bestehen keine Zielkonflikte mit den Festlegungen des Regionalplans Köln 2025. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A „Am Burghang“ erfolgt im Einklang mit den übergeordneten Planwerken.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die tatsächliche Nutzung entspricht dieser Darstellung und umfasst Grünland bzw. Wiesenflächen. Lediglich der bereits bebaute Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, die Darstellung für das Plangebiet von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ zu ändern. Hierzu wird ein Flächentausch vorgenommen: Die Flächen im Geltungsbereich werden künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt, während eine bisher als „Wohnbaufläche“ ausgewiesene Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt wird.

Nach dem erfolgten Flächentausch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Änderung steht im Einklang mit den Zielen der Flächennutzungsplanung und ermöglicht die geordnete Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Ripsdorf.

Der Träger der Landschaftsplanung hat der Planung nicht widersprochen und keine Bedenken geäußert.

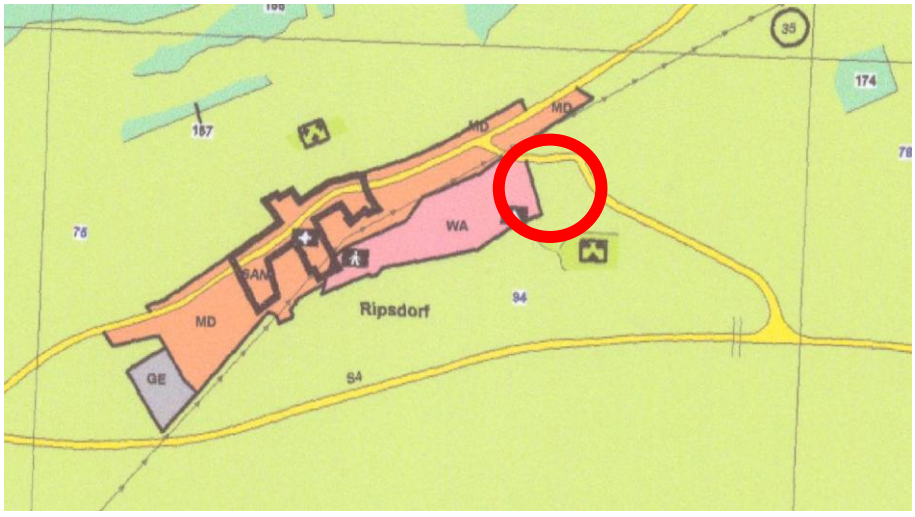



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

## 5.3 Landschaftsplan

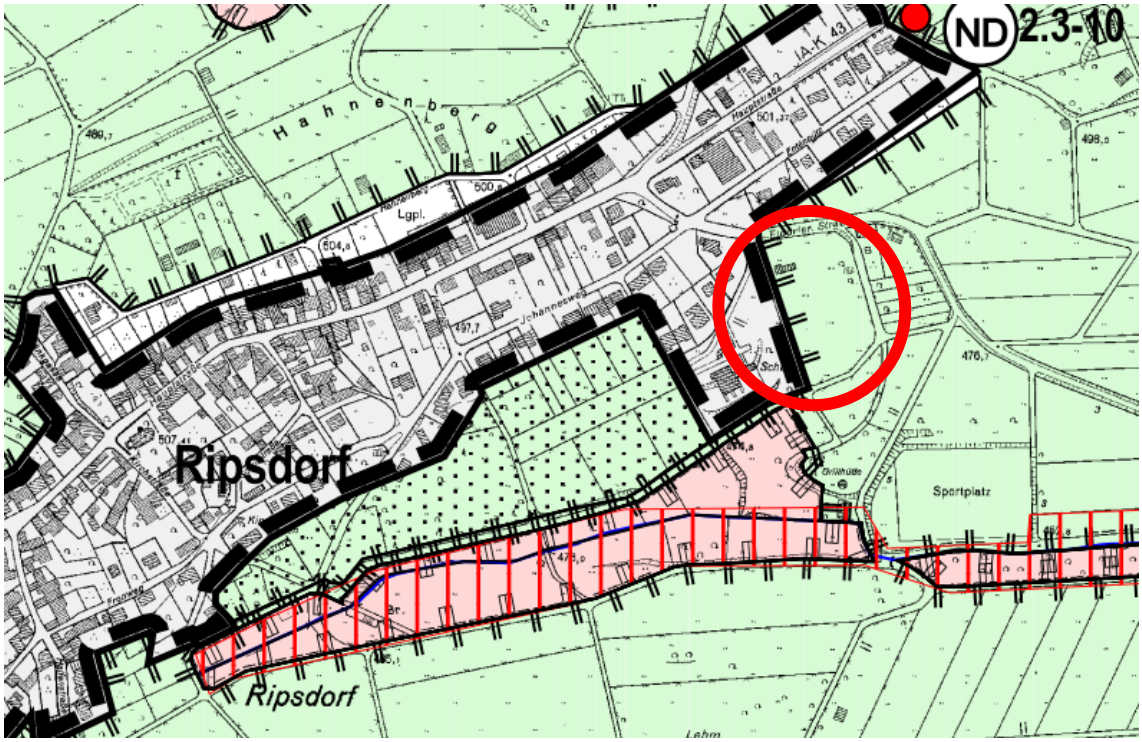



Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 6).

Der Änderungsbereich für die neuen Wohngebietsflächen (siehe Abbildung 6, roter Kreis) liegt nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“.

Südwestlich des Änderungsbereichs liegt das NSG 2.1-8 „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften mit Fuhrbach und Mackental“. Erhaltungsziel ist unter anderem die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensräumen, sowie der dort vorkommenden Tierarten.

Das ca. 265 m nordwestlich des Plangebiets gelegene NSG „Schaafbachtal mit Seitentälern und Stromberg“ ist im obigen Ausschnitt nicht dargestellt, aber ebenfalls relevant für die naturräumliche Bewertung. Erhaltungsziel ist unter anderem die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensräumen und der dort vorkommenden Tierarten.

Darüber hinaus befindet sich ein FFH-Gebiet (Kennung: DE-5605-302, Bezeichnung des Gebiets: Gewässersystem der Ahr) südlich des Geltungsbereichs. Da die Obere Ahr und ihre Seitentäler durch naturnahe Bachläufe mit oftmals gut entwickelten Gehölzsäumen sowie durch ein Mosaik aus naturnahen, teils seltenen Laubwäldern, Kalkmagerrasen und einigen Kalktriften an den Talflanken geprägt sind, sind die Entwicklungsziele des FFH-Gebiets: Die Förderung einer naturnahen Waldwirtschaft, das Zulassen einer natürlichen Fließgewässerdynamik, die extensive Pflege der Trockenlebensräume und Auenwiesen und die Gewährleistung der Unzerschnittenheit des Landschaftsraumes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden dieses Schutzgebiet und die Auswirkungen der hier gegenständlichen Bauleitplanung auf das Schutzgebiet durch eine FFH-Vorprüfung genauer betrachtet.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

Im vorliegenden Verfahren hat der Träger der Landschaftsplanung der Planung nicht widersprochen und auch keine Bedenken geäußert.

# 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Stand der 3. Änderung „Schulbereich / Am Burghang“, gelten weiterhin unverändert für den Teilbereich WA5 dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf und sind den Textlichen Festsetzungen als Anhang beigefügt.

Für alle anderen Teile des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf gelten neue Festsetzungen, Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtlichen Übernahmen, die nachfolgend begründet werden.

## 6.1 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Im Rahmen der archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden im südlichen Teil des Geltungsbereichs Fundamentstickungen und Raumstrukturen einer römischen Villa Rustica nachgewiesen. Der Erhaltungszustand dieser Relikte ist zwar schlecht, dennoch ist mit weiteren archäologischen Befunden und Funden im Untergrund zu rechnen. Die maximale Ausdehnung der Gebäudereste, die für das hier gegenständliche Verfahren relevant sind, wird im Norden durch eine weitere Suchsondage ohne römische Befunde und im Süden durch die Plangebietsgrenze begrenzt. Der Bereich des Bodendenkmals VBD 004 umfasst die geplante Erschließungsstraße und das südliche Baufenster (WA3).

Bei Bodeneingriffen innerhalb dieses Bereichs ist mit erhaltenen archäologischen Relikten wie oben beschrieben zu rechnen. (siehe auch Kap. 4.8).

Um diesbezüglich den denkmalrechtlichen Vorgaben zu entsprechen und die archäologische Substanz zu sichern, wurde in die Textlichen Festsetzungen eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen:

*„Die bauliche Nutzung innerhalb des ausgewiesenen nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals (zwischen einer weiteren Suchsondage im Norden und der Plangebietsgrenze im Süden, voraussichtlich WA3) ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Sicherung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten (vor Vermarktung) werden von der Gemeinde Blankenheim übernommen. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Blankenheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen."*

Die Festsetzung stellt sicher, dass vor einer baulichen Nutzung im Bodendenkmalbereich die archäologisch relevanten Strukturen fachgerecht untersucht und dokumentiert werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Befunde ist nicht erforderlich, sofern eine fachgerechte Dokumentation erfolgt. Weitergehende archäologische Untersuchungen erfolgen nach Satzungsbeschluss und vor Vermarktung der Baugrundstücke.

Ergänzend wurde der Hinweis zur Bodendenkmalpflege im Textteil des Bebauungsplans um einen Passus ergänzt, der innerhalb des Bodendenkmalbereichs eine archäologische Baubegleitung bei erforderlichen Erdeingriffen im Zuge einer Nachfolge- oder ergänzenden Bebauung vorsieht. Diese Hinweise wurden inzwischen aufgrund der Hinweise des LVR im Verfahren weiter konkretisiert.

Für die übrige Fläche ist der übliche Hinweis auf § 16 DSchG NRW vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege als ausreichend angesehen worden.

## 6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird die Entwicklung eines überwiegend wohnbaulich geprägten Quartiers ermöglicht, das zugleich ergänzende Nutzungen zulässt, die der Versorgung und dem sozialen Leben des Wohngebiets dienen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden ausdrücklich ausgeschlossen. Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihrer Funktion und ihres Verkehrsaufkommens nicht in das Umfeld des geplanten Wohngebiets einfügen und den städtebaulichen Zielen widersprechen.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die bauliche Dichte und die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen im Plangebiet geregelt. Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in fünf Teilbereiche (WA1 bis WA5). Für die Teilbereiche WA1, WA2, WA3 und WA4 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neu getroffen; sie sind jeweils der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Für den

Bereich WA5 gelten weiterhin die Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf, die ebenfalls in der Planzeichnung eingetragen sind.

Die Festsetzungen umfassen insbesondere die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Gebäudehöhen gem. der nachfolgenden Textlichen Festsetzungen.

Es sind 13 neue Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe (bezogen auf die als Wohngebiet festgesetzten Flächen) von 690 m² geplant. 12 davon sind im neuen Baugebiet (WA1, WA2, WA3) und eins (WA4) südlich an das bebaute Grundstück angrenzend vorgesehen.

### 6.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich besteht das in Hanglagen häufig auftretende Problem, dass das unterste Geschoss („Keller“) talseitig als Vollgeschoss gelten kann, wenn es aus dem Gelände herausragt und die Kriterien für ein Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung NRW erfüllt. Aus diesem Grund werden talseitig bis zu drei Vollgeschosse ermöglicht, solange die – für alle Baukörper identisch festgesetzte – maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

Dadurch wird sichergestellt, dass sich durch die Gebäude sowohl bergseitig als auch talseitig der Erschließungsstraßen ein einheitliches Straßenbild entwickeln kann. Bergseitig ist ein Keller als „Nicht-Vollgeschoss“ möglich, während talseitig das Problem eines potenziellen dritten Vollgeschosses durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen berücksichtigt wird.

Die ergänzend festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und stellt sicher, dass die Baukörper sich – unabhängig von der Geschossigkeit – harmonisch in die Umgebung einfügen und das Ortsbild sowie die Nachbarschaftsverträglichkeit gewahrt bleiben.

### 6.3.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GRZ für die neu zu entwickelnden Baugrundstücke auf 0,3 festgesetzt und liegt damit unter dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Mit dieser Festsetzung wird eine maßvolle bauliche Dichte gewährleistet, die den Charakter des Ortsrands und die landschaftsbildverträgliche Einbindung der Bebauung unterstützt. Gleichzeitig bleibt ausreichend Freifläche für private Gärten, Begrünung und Versickerung erhalten. Für das Bestandsgebäude wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die vorhandene Bebauung und Nutzung zu berücksichtigen.

### 6.3.3 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m, was für die dort geplante Wohnbebauung ausreichend ist. Für den Bereich WA4 und WA5 wird eine durchgehende überbaubare Fläche

festgesetzt, um unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten das Neubauvorhaben zu ermöglichen.

### 6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO)

Da sich durch die Topographie die im Vorentwurf verwendete Höhenfestsetzung je Bauzeile aufgrund der Höhendifferenzen innerhalb der Bauzeilen (Größenordnung 2-4 m) als unzureichend erweisen würde, werden die Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt einerseits differenziert nach Dachform und andererseits unter Berücksichtigung der Geländesituation. Maßgeblich ist bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe), bei Flachdächern die oberste Gebäudekante (Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m bei geneigten Dächern und 7,0 m bei Flachdächern, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und Gebäude mit Flachdach nicht zu dominant erscheinen zu lassen. Die Höhen sind für eine maximal zweigeschossige Bauweise (als zwei Vollgeschosse über Straßenniveau) ausreichend bemessen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung wird entweder die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV, gem. Geschossdefinition der Landesbauordnung NRW) oder die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) herangezogen. Die Zuordnung erfolgt durch Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Das Erdgeschoss wird dabei als das erste oberirdische Geschoss definiert, das den Hauseingang und die Hauptwohnetage enthält und von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (nahezu) ebenerdig erreichbar ist. Eine leicht erhöhte Lage des Hauseingangs ist vor allem talseitig beabsichtigt, um zu verhindern, dass bei Starkregenereignissen Wasser in den Hauseingang und damit in den Wohnraum gelangt. Somit wird das Vollgeschoss, welches sich auf dem Niveau der Erschließungsstraße befindet, als Erdgeschoss bezeichnet.

Die maximal zulässige Höhe der OKFFuV bzw. OKFFEG wird als Höchstmaß über einem grundstücksbezogen zu ermittelnden Referenzpunkt festgelegt. Für die nördliche Bauzeile (WA1) ist dies die Höhe der angrenzenden Eldorfer Straße, gemessen auf der Straßenachse gegenüber der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohn-/Hauptgebäudes. Für die mittleren und südlichen Bauzeilen (WA2 und WA3) wird der Referenzpunkt über die geometrische Mitte der Bodenplatte des Wohnhauses definiert und anhand der Geländehöhen in der Plangrundlage interpoliert.

Dabei wird aufgrund der Topographie für WA2 eine Bezugshöhe minimal unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt, um die ohnehin gegenüber der Straße höher gelegenen Baukörper nicht noch höher erscheinen zu lassen. Ein tiefer gelegener Bezugspunkt ist nicht sinnvoll, da das unterste Vollgeschoss dadurch den Charakter eines Kellergeschosses erhalten würde und kein Vollgeschoss gem. Landesbauordnung mehr sein könnte.

Im WA3 wird eine Bezugshöhe gewählt, die auf dem Niveau der späteren Erschließungsstraße liegen sollte. Sofern die Höhe der noch herzustellenden Erschließungsstraße damit nicht erreicht werden sollte, gilt für WA3 eine Ausnahme: Sollte die Anwendung der Festsetzung dazu führen, dass das Hauseingangsniveau (Erdgeschoss) unterhalb der späteren Erschließungsstraße liegt, kann (wie in WA1) nach Vorliegen der Straßenplanung die Straßenhöhe als Referenzpunkt herangezogen werden. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass die OKFFEG maximal 0,5 m über dem ermittelten Bezugspunkt der Straßenachse liegt. Damit

soll auch für diese Baukörper ein Wasserabfluss ins Gebäude verhindert werden.

### 6.3.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbebauung vorgesehen ist. Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Charakter der Umgebung und trägt zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes bei. Zulässig sind -mit Ausnahme von WA4- Einzelhäuser und Doppelhäuser, wodurch eine maßvolle bauliche Dichte und eine landschaftsbildverträgliche Einbindung der Neubauten gewährleistet werden. Im Bereich WA4 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, was dem dort geplanten Bauvorhaben entspricht. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine flexible Gebäudeanordnung und berücksichtigt die individuellen Gegebenheiten des Plangebiets.

## 6.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports dienen einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Erschließung der Baugrundstücke.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z. B. Anpflanzungen, Leitungsrechte) entgegenstehen. Damit wird eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung der Stellplätze ermöglicht.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Sichthindernisse im Straßenraum zu vermeiden. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit vor dem Carport bzw. der Garage ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Zu festgesetzten Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten, um den Wurzelraum und daran angrenzende Bereiche möglichst unversiegelt zu lassen.

Pro Wohneinheit ist mindestens ein oberirdischer Einstellplatz (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen. Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Blankenheim vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Damit sollen Stellplätze für die privaten Fahrzeuge überwiegend auf den Baugrundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

## 6.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen dienen einer geordneten und ortsbildgerechten Gestaltung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Einfriedigungen, Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze) sind zulässig, um eine funktionale Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche ist von Nebenanlagen freizuhalten, damit keine Sichthindernisse entstehen und diese Flächen für Stellplätze und eine klare Straßenraumgestaltung verfügbar bleiben.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (z. B. Trafostationen, Wasser- und Abwasseranlagen, fernmeldetechnische Einrichtungen), sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen zulässig, um eine bedarfsgerechte und flexible Anordnung dieser Anlagen zu ermöglichen.

Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine möglichst naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Garageneinfahrten, Zufahrten, Zugänge, Zuwegungen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z. B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) herzustellen. Damit wird die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet und ein Beitrag zum Bodenschutz und zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht gelten die genannten Oberflächen in der Gemeinde Blankenheim als vollversiegelt, da sie bei der Bemessung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (z. B. Kanalnetz) als abflusswirksam berücksichtigt werden müssen. In ökologischer Hinsicht hingegen werden diese Flächen als teilversiegelt bewertet, da sie nicht vollständig wasserundurchlässig sind und eine eingeschränkte Versickerung sowie ökologische Funktion ermöglichen.

### 6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnittsbreite soll 5,50 m betragen. Das ermöglicht einen wohngebietstypischen Straßenausbau und die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Straßenausbauplanung festgelegt. Die Planstraße schafft eine Verbindung vom Gelände der ehemaligen Grundschule zum östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitt der Eldorfer Straße.

### 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Diese Eintragung basiert auf den Vorüberlegungen zur Erschließung dieses Gebiets. Es wird zur Entwässerung des neuen Baugebiets voraussichtlich eine Leitung im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen WA1 und WA2 erforderlich.

Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist, da innerhalb einer festgesetzten Grünfläche gelegen, ohnehin von Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen nur in einem Umfang erfolgen, der weder die Leitungen selbst noch deren Zugänglichkeit gefährdet (siehe auch Festsetzung Ziffer 10.2).

Da sich die Fläche wie auch die darin verlaufenden Leitungen bis auf weiteres in gemeindlicher Zuständigkeit befinden, hat das Leitungsrecht eher nachrichtlichen Charakter und ist insbesondere bei einer evtl. zukünftigen Veräußerung der Fläche zu beachten, um eine dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen sicher zu stellen.

## 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (inkl. CEF-Maßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die im Geltungsbereich durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz wurde ein Höhlenbaum (abgestorbener Obstbaum) etwas nördlich des östlichen Schuppens festgestellt, der sich im Bereich späterer Wohngebietsflächen befindet.

Da zu erwarten ist, dass im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung durch die Entfernung dieses abgestorbenen Obstbaums ein potenzieller Lebensraum für höhlenbewohnende Fledermausarten (streng geschützte Artengruppe gemäß § 44 BNatSchG) entfällt, ist ein funktionaler Ausgleich erforderlich, um die ökologische Kontinuität sicherzustellen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Die Maßnahme hat als sogenannte CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality) zu erfolgen, die darauf abzielt, die ökologische Funktion des betroffenen Lebensraums vor Beginn des Eingriffs dauerhaft zu ersetzen. Hierzu sind an Bäumen im räumlichen Zusammenhang Fledermauskästen im Verhältnis 3:1 zur entfallenden Höhlenstruktur zu installieren. Die Auswahl der Standorte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gewährleistet eine naturschutzfachlich geeignete Umsetzung.

Die Kästen sind vor Beginn des Eingriffs zu installieren, um eine lückenlose Bereitstellung von Quartierstrukturen sicherzustellen. Verwendet werden geeignete Modelle wie 1FFH, 2F oder 2N der Firma Schwegler oder gleichwertige Produkte anderer Hersteller. Die Ausrichtung erfolgt bevorzugt nach Südost, Süd oder Südwest in einer Höhe von mindestens 3 bis 5 m an geeigneten Bäumen mit freiem Anflug.

Mit der Entfernung des abgestorbenen Obstbaums entfällt aber auch ein potenzieller Brut- und Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten. Da diese Arten gemäß § 44 BNatSchG ebenfalls zu den besonders oder streng geschützten Arten zählen, ist auch in dieser Hinsicht ein funktionaler Ausgleich erforderlich, um die ökologische Funktion des betroffenen Lebensraums zu erhalten und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Die Maßnahme erfolgt ebenfalls als CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality) und dient dem dauerhaften Ersatz der entfallenden Brutstrukturen. Hierzu werden im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen im Verhältnis 3:1 zur entfallenden Höhlenstruktur installiert.

Die Nistkästen sind vor Beginn des Eingriffs anzubringen, um eine lückenlose Bereitstellung von Brutplätzen sicherzustellen. Geeignete Modelle sind beispielsweise 2M, 1B oder 3S der Firma Schwegler sowie gleichwertige Produkte anderer Hersteller. Die bevorzugte Ausrichtung der Kästen liegt bei Ost oder Südost, die Anbringung erfolgt in einer Höhe von etwa 2 bis 3 m an geeigneten Bäumen mit freiem Anflug.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit sind die Kästen jährlich zu reinigen und auf ihren Zustand zu prüfen, ggf. zu reparieren. Diese Pflegepflicht trägt zur dauerhaften Wirksamkeit der Maßnahme bei und ist integraler Bestandteil der artenschutzrechtlichen Kompensation.

Für beide CEF-Maßnahmen ist folgender Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten, der auch in der Textlichen Festsetzung ergänzt wurde: Die Standorte sowie Anzahl und Art der CEF-Maßnahmen (hier: Nistkästen und Fledermauskästen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser gemäß § 34 Abs. 1 S. 3 LNatSchG NRW unter Angabe von Art und Umfang der Maßnahmen, der jeweils rechtlichen Sicherung sowie dem

Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen zur Eintragung in das von der Unteren Naturschutzbehörde zu führende Kompensationskataster zu übermitteln (vorzugsweise als shape-Datei).

Außerdem wird eine Festsetzung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG ergänzt, da übermäßige Lichtemissionen nachtaktive Tierarten wie Fledermäuse und Insekten erheblich beeinträchtigen können, indem sie deren Orientierung, Nahrungssuche und Fortpflanzung stören. Durch die Vorgaben zur bedarfsorientierten Steuerung (z. B. Zeitsteuerung, Bewegungssensoren) und zur Begrenzung der Beleuchtung im Nachtzeitraum auf das erforderliche Mindestmaß wird eine Reduzierung der Lichtimmissionen erreicht. Die Beschränkung von Anstrahlungen sowie die Vorgaben zur Leuchtendichte und Farbtemperatur (< 3000 K) tragen dazu bei, den Blauanteil des Lichts zu minimieren, der besonders störend für nachtaktive Arten ist. Die Verwendung vollständig gekapselter Leuchten und die Ausrichtung des Lichtaustritts ausschließlich in den unteren Halbraum verhindern eine unnötige Streuung in den Himmel und angrenzende Lebensräume. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der ökologischen Funktionen im Plangebiet und zur Umsetzung der Ziele des vorsorgenden Immissionsschutzes geleistet.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur sog. Vorgartenzone ergänzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer ortsbildgerechten und ökologisch wirksamen Gestaltung der Vorgartenzonen. Vorgärten prägen das Straßen- und Ortsbild und tragen zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs bei. Begrünte Flächen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser, verbessern das Mikroklima und bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Verpflichtung, mindestens 30 % der Vorgartenzone als bepflanzte Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, verhindert eine vollständige Versiegelung oder die Anlage von Schottergärten, die ökologisch nachteilig sind. Die Beschränkung von Schotter und Kies auf funktionale Bereiche (Traufkante, Wege, Stellplätze) sowie die Vorgaben zu maximalen Breiten für Wege und Zufahrten stellen sicher, dass die Vorgartenzonen überwiegend begrünt bleiben. Damit wird ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Erhaltung des Ortsbildes geleistet.

### 6.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen WA1 und WA2 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es ist der Erhalt des vorhandenen Obstbaums sowie weitere Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der städtebaulichen Gliederung der Grundstückstiefen und trägt zur Sicherung eines ortsbildprägenden, durchgrünten Siedlungscharakters bei. Die Begrünung wirkt als gestalterisches und funktionales Element zur räumlichen Strukturierung der Baugrundstücke und verhindert eine übermäßige Versiegelung und Bebauung der Grundstückstiefen.

Die Festsetzung des Erhalts vorhandener Gehölze, insbesondere des vorhandenen Obstbaums, sowie einer Neupflanzung eines geschlossenen Gehölzbestands mit gestuftem Aufbau aus standortheimischen Sträuchern und Überhältern dient der ökologischen Aufwertung der Fläche. Die Auswahl heimischer Arten (z. B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hundsrose) fördert die Artenvielfalt und bietet Lebensraum für Insekten und Vögel. Die gestufte Struktur verbessert zudem das Mikroklima und unterstützt die Regenwasserversickerung.

Die dauerhafte Erhaltung und naturnahe Pflege der Pflanzung ist erforderlich, um die langfristige Wirksamkeit der Maßnahme sicherzustellen. Ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeiten gewährleistet den Schutz brütender Vögel gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Im Bereich des für die Entwässerung der Baugrundstücke eingetragenen Leitungsrechts ist eine tiefwurzelnde Bepflanzung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen, um die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit der Leitung dauerhaft zu gewährleisten. Um dennoch eine städtebaulich und ökologisch wirksame Begrünung sicherzustellen, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit einer Begrünung durch niedrigwüchsige, flachwurzelnde Stauden oder bodendeckende Gehölze festgesetzt. Dadurch wird die festgesetzte Grünfläche flächendeckend bepflanzt, das Baugebiet optisch gegliedert und die Durchgrünung des Siedlungsraums unterstützt, ohne die technischen Belange der Leitungsträger zu beeinträchtigen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird zwischen der Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche und dem angrenzenden Wirtschaftsweg festgesetzt und ist als artenreiche, standortgerechte Wiesenfläche mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland“ anzulegen. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Vegetationsstruktur, die zur Förderung der biologischen Vielfalt beiträgt und gleichzeitig pflegeextensiv ist. Die Verwendung von Regiosaatgut gewährleistet die genetische Anpassung der Pflanzen an die lokalen Standortbedingungen und unterstützt die Entwicklung stabiler, artenreicher Pflanzengesellschaften.

Die fachgerechte Bodenvorbereitung vor der Einsaat ist erforderlich, um eine optimale Keimung und Etablierung der Saatgutmischung zu ermöglichen. Die Entfernung mehrjähriger Problempflanzen dient der Vermeidung von Konkurrenzdruck und sichert den Erfolg der Ansaat.

Die extensive Pflege mit ein bis maximal zwei Mahden pro Jahr orientiert sich an den ökologischen Erfordernissen artenreicher Wiesenlebensräume. Die späte erste Mahd ab Mitte Juni schützt die Entwicklung von Blütenpflanzen und die Fortpflanzung von Insekten. Der vollständige Abtransport des Mahdguts verhindert eine Nährstoffanreicherung und fördert die Artenvielfalt. Der Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist aus naturschutzfachlicher Sicht zwingend erforderlich, um die Entwicklung einer artenreichen, standorttypischen Vegetation nicht zu beeinträchtigen.

### 6.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für die privaten und öffentlichen Flächen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wurden im vorherigen Kapitel 6.9 im Zusammenhang mit den festgesetzten Grünflächen bereits erläutert:

Die öffentliche Grünfläche zwischen WA1 und WA2 ist als geschlossener Gehölzbestand mit gestuftem Aufbau aus standortheimischen Sträuchern und Überhältern anzulegen und zu erhalten. Im Bereich des Leitungsrechts ist eine angepasste Bepflanzung vorzusehen, die keine Beeinträchtigung der Leitung oder deren Zugänglichkeit bewirkt.

Die öffentliche Grünfläche ist mit Regiosaatgut einzusäen und entsprechend der textlichen Festsetzung herzustellen und zu pflegen, so dass sich eine artenreiche, standorttypische Vegetation entwickeln kann.

Außerdem ist eine randliche Eingrünung entlang der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Dadurch soll der Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden.

Die Festsetzung eines geschlossenen Gehölzbestands entlang der östlichen und südlichen Grenzen der Wohngebietsflächen dient der städtebaulichen Gliederung und Einfassung des Baugebiets. Die Pflanzstreifen übernehmen eine wichtige Funktion als Übergangsbereich zu angrenzenden Nutzungen und tragen zur Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende Landschaft bei.

Durch die gestufte Pflanzung aus Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste Ziffer 10.5 entsteht eine strukturreiche Gehölzfläche mit hoher ökologischer Wertigkeit. Die Verwendung von Wurzelware oder Containerpflanzen mit entsprechender Pflanzgröße und Qualität (mindestens dreimal verpflanzt) gewährleistet eine gute Anwuchsleistung und langfristige Entwicklung der Gehölze.

Die differenzierten Pflanzabstände für Hecken- und flächenhafte Pflanzungen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und naturnahe, standortgerechte Entwicklung mit hoher Strukturvielfalt. Die Gruppenpflanzung von 3 bis 5 Exemplaren derselben Art fördert die Ausbildung artenreicher Pflanzengesellschaften und schafft Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Hinzu kommen Festsetzungen für das Versickerungsbecken (Regenrückhaltebecken) im Süden des Geltungsbereichs. Hier soll nach Fertigstellung der wasserwirtschaftlichen Anlagen ebenfalls für eine Begrünung gesorgt werden. Dazu sind die Flächen des Beckens, ähnlich der öffentlichen Grünfläche, mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland“ einzusäen. Verwendet werden kann eine Grundmischung oder Landschaftsrasen.

Vor der Aussaat ist der Boden fachgerecht vorzubereiten. Er ist zu pflügen oder zu fräsen und anschließend mit der Egge zu bearbeiten, um eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Mehrjährige Problempflanzen wie Quecke, Breitblättriger Ampfer oder Brennnesseln sind vor der Einsaat zu entfernen. Damit soll die Ausbildung einer regionalen Pflanzengesellschaft gefördert werden.

Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv mit ein bis maximal zwei Mahden pro Jahr. Die erste Mahd sollte frühestens ab Mitte Juni erfolgen. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, ist das anfallende Mahdgut vollständig abzutransportieren und der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Die randlichen Flächen für Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen sind mit einer zweireihigen Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je laufendem Meter Pflanzfläche 3-4 Pflanzen, Mindestqualität: min. 2-mal verpflanzt und 2-mal geschnitten, min. 80-100 cm hoch vorzusehen. Der umlaufend festgesetzte Pflanzstreifen darf für eine Zuwegung unterbrochen werden. Die Breite der Zuwegung (für straßenzugelassene Fahrzeuge maximal ca. 3 Meter) ist auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen.

Die Pflege hat extensiv (kein regelmäßiger Formschnitt) zu erfolgen, alle 5 Jahre können Abschnitte der Anpflanzung auf den Stock gesetzt werden. Ein Rückschnitt ist außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

Dadurch sollen die wasserwirtschaftlichen Anlagen eingegrünt und begrünt und in das Landschaftsbild eingebunden sowie eine ökologische Aufwertung innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden.

Da es sich bei dem Entwässerungskonzept lediglich um eine erste Konzeption handelt, die die grundsätzliche Machbarkeit einer Entwässerung nachweist, wird ergänzend eine Abweichungsmöglichkeit von vorgenannten Pflanzfestsetzungen festgesetzt: Sollte sich auf Grundlage der Ausführungsplanung der Entwässerungsanlagen ein erhöhter Flächenbedarf für die wasserwirtschaftliche Anlage (Versickerungs- bzw. Regenrückhaltebecken) ergeben, kann der Bereich der randlichen Eingrünung anteilig in Anspruch genommen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass eine randliche Eingrünung mit reduzierter Breite erhalten bleibt, die eine landschaftliche Einbindung und visuelle Abschirmung der Anlage gewährleistet. Sofern von dieser Option Gebrauch gemacht wird, ist ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im erforderlichen Umfang nachzubilanzieren und weitere Kompensation im erforderlichen Umfang zu erbringen.

Die Pflanzenauswahl soll einheimisch, insektenfreundlich und hitzetolerant getroffen werden und dient damit mehreren Zielen der Klimaanpassung und des Naturschutzes:

Einheimische Arten sind an die lokalen Standortbedingungen angepasst, benötigen weniger Pflege und Wasser und sind ökologisch wertvoll, da sie Teil des natürlichen Lebensraums sind.

Insektenfreundliche Pflanzen fördern die Biodiversität, insbesondere Bestäuber wie Wildbienen und Schmetterlinge, die durch Versiegelung und monotone Begrünung gefährdet sind.

Hitzetolerante Arten sind widerstandsfähig gegenüber zunehmenden Trockenperioden und tragen zur langfristigen Begrünung und Kühlung des Siedlungsraums bei.

Die Festsetzung unterstützt die Ziele des § 1a Abs. 5 BauGB sowie kommunale und landesweite Klimaanpassungsstrategien. Sie berücksichtigt auch die Empfehlungen des Gesundheitsamtes, das auf die Bedeutung klimaresilienter Begrünung für das Mikroklima und die Gesundheit hinweist.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Pflanzungen ergibt sich aus der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB durch Verwaltungsakt sicherstellen, dass die Anpflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist nach Inanspruchnahme der für die Bebauung vorgesehenen Fläche – etwa durch Baufeldräumung oder Erschließung – vollständig ausgeführt werden. Ergänzend ist vorgesehen, die Verpflichtung z.B. durch städtebaulichen Vertrag oder grundbuchlich – z. B. durch Eintragung einer Reallast oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit – abzusichern. Die Durchführung umfasst die fachgerechte Pflanzung der Gehölze und Einsaaten gemäß den Vorgaben zur Pflanzqualität und Pflanzweise sowie die Sicherung gegen Mäuse- und Wildverbiss.

Zur Sicherstellung der Entwicklung und Nachhaltigkeit der Pflanzungen ist eine dreijährige Pflegephase vorgesehen. Innerhalb dieses Zeitraums sind abgängige Pflanzen durch Gehölze der Artenliste zu ersetzen. Die Pflegeverpflichtung trägt zur dauerhaften Wirksamkeit der Maßnahme bei und ist integraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung.

## 6.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Im südwestlichen Bereich der Wohngebietsflächen wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Diese Fläche dient insbesondere der Aufnahme des Versickerungsbeckens für das anfallende Niederschlagswasser. Das Versickerungsbecken ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Fläche ausgewiesen und stellt einen zentralen Bestandteil des Entwässerungskonzepts dar.

Das Becken wird entsprechend den Vorgaben des Entwässerungskonzepts bzw. der sich anschließenden Erschließungsplanung dimensioniert und ermöglicht die gezielte und dauerhafte Versickerung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen, den befestigten Flächen der Baugrundstücke sowie den Dachflächen. Die Lage und Größe der Fläche sind so gewählt, dass die Funktion der Anlage dauerhaft sichergestellt ist und die Anforderungen an den Bodenschutz und die Regenwasserbewirtschaftung erfüllt werden.

Die wasserwirtschaftlichen Anlagen sind mit Regiosaatgut einzusäen und mit einer randlichen Eingrünung zu versehen (siehe Festsetzungen zu Anpflanzungen), die für eine Zuwegung unterbrochen werden darf.

Sollte sich auf Grundlage der Ausführungsplanung ein erhöhter Flächenbedarf für die wasserwirtschaftliche Anlage ergeben, kann der Bereich der randlichen Eingrünung anteilig in Anspruch genommen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass eine randliche Eingrünung mit reduzierter Breite erhalten bleibt, die eine landschaftliche Einbindung und visuelle Abschirmung der Anlage gewährleistet. Sofern von dieser Option Gebrauch gemacht wird, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzubilanzieren und ggf. weitere Kompensation im erforderlichen Umfang zu erbringen.

## 6.12 Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden auf Basis der Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen und des Umweltbericht inkl. Landschaftspflegerischem Begleitplan Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu minimieren und zu kompensieren.

Drei der Maßnahmen (Gehölzentfernung, Gebäudeabriss, Baumfällung) in Verbindung mit den verbindlich festgesetzten CEF-Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans. Sie wurden aus den umweltplanerischen Fachbeiträgen übernommen und sind erforderlich, um Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten gemäß §§ 44 ff. BNatSchG zu vermeiden.

Die schutzgutübergreifenden Maßnahmen dienen der Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume sowie Kultur- und Sachgüter während der Bauphase und darüber hinaus. Sie stellen integrale Bestandteile der Umweltvorsorge dar und tragen dazu bei, vermeidbare Beeinträchtigungen durch technische, organisatorische und gestalterische Vorkehrungen zu verhindern.

Die in den umweltplanerischen Fachbeiträgen formulierten Vermeidungsmaßnahmen wurden vollständig im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt. Einige Maßnahmen finden sich an anderer Stelle, entweder in den Festsetzungen oder sonstigen Hinweisen zum

Bebauungsplan, z.B. die Wahl wasserdurchlässiger Beläge. Auch durch die Begrenzung der Bauzeit, den Schutz vorhandener Gehölze, die Einhaltung ökologisch begründeter Bauzeiten sowie die Berücksichtigung tierökologischer und bodenkundlicher Aspekte wird eine schutzgutübergreifende Wirkung erzielt. Auch Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtung, zur fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung von Oberboden sowie zur Einhaltung denkmalrechtlicher Vorgaben sind Bestandteil dieser Vorsorgestrategie.

Die Maßnahmen dienen der Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein vertretbares Maß und der Erfüllung der Anforderungen aus § 1a BauGB sowie dem Bundesnaturschutzgesetz. Sie wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entwickelt und sind im Rahmen der Bauausführung verbindlich zu beachten.

Die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschten Ergänzungen in der Beschreibung einzelner Maßnahmen (bzgl. der Dokumentation gegenüber der Behörde) wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Ausgleich des nach Umsetzung der Planung verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 17.796 Wertpunkten soll durch folgende Maßnahme erfolgen:

Voranbau als Umwandlungsvoranbau unter Fichtenbeständen in der Abteilung 62 C1, mit Rotbuche zur langfristigen Umwandlung des Fichtenwalds in naturnahe Buchenwälder auf einer Teilfläche von 8.898 m² auf Flurstück Nr. 7, Flur 17, Gemarkung Lommersdorf.

Damit soll ein Beitrag zur langfristigen Umwandlung von naturfernen Fichtenmonokulturen in naturnahe Buchenwälder geleistet werden. Dies fördert die Biodiversität, erhöht die Standortstabilität und verbessert die ökologische Wertigkeit des Landschaftsraums. Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen im Plangebiet erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Die Durchführung wird durch die Gemeinde Blankenheim oder deren Beauftragte sichergestellt und erfolgt spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der Bauflächen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung eines harmonischen und ortsbildgerechten Erscheinungsbildes im Plangebiet. Durch die Vorgaben zu Dachform und Dachmaterial wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die vorhandene Bebauungsstruktur und die landschaftliche Umgebung einfügen. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den regionaltypischen Bauweisen und ermöglichen zugleich eine gewisse gestalterische Vielfalt. Für aneinanderstoßende Hauptgebäude wird eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Dachform und Dachneigung vorgeschrieben, um ein stimmiges Gesamtbild zu schaffen.

Die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen auf geeigneten Dachflächen ab 2025 entspricht den aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz und den Vorgaben der Landesbauordnung. Die Vorgaben zur Ausführung (keine Überragung des Dachfirsts, Anpassung der Neigungsrichtung) gewährleisten eine optisch verträgliche Integration der Anlagen.

Für Einfriedungen wird die Errichtung geschlossener Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionen) sowie das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in offene Zaunkonstruktionen ausgeschlossen,

um die Durchgrünung und die offene Gestaltung der Vorgärten zu fördern und das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

# 8. Auswirkungen der Planung

## 8.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Am Burghang“ schließt östlich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Eldorfer Straße bzw. der Straße „Am Burghang“ in Ripsdorf an. Gehölzstrukturen bleiben im Geltungsbereich vollständig erhalten. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Wohngebietsentwicklung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand von Ripsdorf einfügt. Für die Änderung des Bebauungsplans wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad in Grenzen gehalten. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben bzw. wird über die neu herzustellende Planstraße sichergestellt.

## 8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die nördlich bzw. östlich verlaufende Eldorfer Straße, die Straße „Am Burghang“ (für WA5) und die neu herzustellende Planstraße (für WA1 bis WA4) sichergestellt. Die nördliche Bauzeile wird unmittelbar von der Eldorfer Straße aus erschlossen, das Bestandsgebäude ist bereits über die Straße „Am Burghang“ erschlossen und die neue Planstaße stellt die Erschließung der mittleren und südlichen Bauzeile sowie des WA4 (südlich der bestehenden Bebauung „Am Burghang“) her. Die Planstraße soll östlich des Parkplatzes der alten Schule mit einer Wendeanlage ansetzen, durch das neue Baugebiet führen und anschließend über die bestehenden Wirtschaftswege an die Eldorfer Str. / K 69 führen.

Der im Geltungsbereich gelegene Wirtschaftsweg (zwischen WA5 und den neuen Baugrundstücken) wird auch als Wirtschaftsweg festgesetzt und erhalten, ohne eine Erschließungsfunktion für das Baugebiet zu übernehmen.

## 8.3 Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst oder ergänzt wird.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über zwei Kanalisationsleitungen an eine bestehende Mischwasserleitung am Rande des Plangebiets angeschlossen und anschließend über die Mischwasserkanalisation zu einer nahegelegenen Pumpstation geleitet. Von dort wird das Abwasser zur Kläranlage Hüngersdorf weitergepumpt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitungen wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung überprüft; bei Bedarf kann ein neuer Schmutzwasserkanal bis zur Pumpstation verlegt werden. Die Schmutzwasserableitung ist damit grundsätzlich als gesichert anzusehen. Grundstücksanschlüsse sind gegen Rückstau

zu sichern; für Abwasseranfallstellen unterhalb der Rückstauebene sind Hebeanlagen oder andere Rückstausicherungen nach DIN 1986-100 vorzusehen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, der befestigten Flächen der Baugrundstücke sowie der Dachflächen wird über eine neu zu errichtende Niederschlagswasserkanalisation in ein zentrales Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes eingeleitet. Dort versickert das Regenwasser gezielt und dauerhaft im Untergrund. Die Bemessung und Ausführung des Versickerungsbeckens erfolgt gemäß DWA-A 138-1; eine Reinigung des Niederschlagswassers vor Versickerung ist aufgrund der Belastungskategorie I nicht erforderlich. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde im Hydrogeologischen Gutachten geprüft und ist mit 2,40 x $10^{-5}$ m/s ausreichend für die geplante Versickerung. Das erforderliche Beckenvolumen beträgt 180 m³ bei einer Einstauhöhe von etwa 90 cm und einer Beckenabmessung von ca. 10 x 20 m.

Die Kanalisationsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden überwiegend in den Grundstücken verlegt, die nach Vollzug der Erschließung öffentliche Flächen (Wirtschaftsweg östlich des Geltungsbereichs, Erschließungsstraße, Grünfläche) werden. Für die Grundstücke direkt an der Eldorfer Straße (WA1) werden die Leitungen in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche verlegt, so dass für diesen Bereich ein Leitungsrechte auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt ist. Jedes Grundstück erhält ein eigenes Paar Grundstücksanschlussleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die Versorgung mit Trinkwasser, die Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung können durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die festgesetzten Straßenbreiten und Kurvenradien gewährleisten eine reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen sowie die Durchführung des Winterdienstes.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sowie die Fachempfehlung des Verbandes der Feuerwehren (VdF NRW) zur Erstellung von Löschwasserkonzepten zu beachten. Für das Plangebiet (allgemeine Wohngebiete mit bis zu zwei Vollgeschossen und offener Bauweise – bei angenommener geringer Gefahr der Brandausbreitung) ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden angemessen.

Die Hinweise des Kreises zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sicherstellen, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Prüfung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung nicht planungsrechtlich, sondern bauordnungsrechtlich erfolgt.

## 8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Da der Geltungsbereich nördlich, in ca. 85 m Abstand, zum Sportplatz gelegen ist, wurde vorab eine schalltechnische Ersteinschätzung eingeholt. Demnach sind für anlagentypische Nutzungen am Tage keine Immissionskonflikte zu erwarten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die zweite Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 die infolge der geringeren Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten am Abend

und mittags an Sonn- und Feiertagen, zu deutlich schwächeren Immissionsschutzanforderungen führt.

Auf Grundlage dieser Einschätzung sieht der Gutachter kein Erfordernis für weitergehende schalltechnische Untersuchungen aufgrund des benachbarten Sportplatzes im Rahmen der Bebauungsplanänderung. Der Immissionsschutz ist demnach bereits im Zuge der Vorprüfung hinreichend berücksichtigt worden.

Da das Thema aufgrund der zunehmenden Installation von Wärmepumpen und ähnlichen haustechnischen Anlagen an Bedeutung gewinnt, wurde ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch Geräuschemissionen stationärer Geräte (z. B. Wärmepumpen, Klimageräte, Lüftungsanlagen) wird auf den von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) herausgegebenen Leitfaden „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ vom 28.08.2023 hingewiesen. Der Leitfaden enthält praxisnahe Empfehlungen zur Auswahl, Aufstellung und zum Betrieb solcher Geräte unter Berücksichtigung der TA Lärm. Die Aufnahme des Hinweises dient der Sensibilisierung von Bauherrinnen und Bauherren sowie Planenden für mögliche Lärmkonflikte und soll zur Anwendung lärmmindernder Maßnahmen beitragen. Eine rechtsverbindliche Festsetzung ist aufgrund fehlender Festsetzungsermächtigung im Baugesetzbuch nicht möglich.

## 8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wurde für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) (PE Becker GmbH, 2025) als separatem Teil der Begründung.

### 8.5.1 Klimaanpassung und Klimaschutz

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB, wonach Bauleitpläne zur Minderung des Klimawandels und zur Anpassung an dessen Folgen beitragen sollen. Durch eine kompakte Bauweise, die Schaffung von Grünstrukturen und die Integration von Durchgrünungselementen soll ein Beitrag zur Minderung von Wärmeinseln und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Ziel ist es, städtebauliche Strukturen zu schaffen, die sowohl zur Reduktion von Treibhausgasemissionen beitragen als auch resilient gegenüber klimatischen Veränderungen wie Hitze, Trockenheit und Starkregen sind.

Die klimabezogenen Aspekte wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und fließen in die städtebauliche Abwägung ein.

Darüber hinaus werden konkrete Empfehlungen des Gesundheitsamtes aufgegriffen bzw. ermöglicht, die unmittelbare Auswirkungen auf die bauliche Umsetzung haben können. Dazu zählen u.a.:

- Anpflanzung geeigneter Bäume, vorzugsweise heimisch, schnellwachsend und allergiearm,
- Schaffung versickerungsfähiger Flächen für Garageneinfahrten, Terrassen, Stellplätze und Parkflächen,
- Zulassung ausschließlich einheimischer, insektenfreundlicher und hitzetoleranter Pflanzen,
- Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarthermie, Photovoltaik, Luft-Wärme-Pumpen und Erdwärme (wo möglich),
- Möglichkeit zur Regenwassernutzung, z. B. durch Zisternen zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung.

Diese Maßnahmen werden durch die Planung aktiv unterstützt und teilweise verbindlich festgesetzt. Sie leisten einen Beitrag zur Umsetzung kommunaler Klimaschutzziele sowie zur Erfüllung übergeordneter Vorgaben, etwa aus Klimaanpassungskonzepten oder dem Landesklimaschutzgesetz NRW.

### 8.5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu minimieren und zu kompensieren. Die schutzgutübergreifenden Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zielen insbesondere auf die Reduktion von Flächenversiegelung, die Erhaltung ortsbildprägender Strukturen sowie die Verbesserung des Mikroklimas. Zur Kompensation verbleibender Eingriffe werden geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen und dauerhaft gesichert.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH, 2024) wurde zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

Daraus ergab sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer weiteren Artenschutzprüfung (ASP II). Ein entsprechender Fachbeitrag (ASP II, PE Becker GmbH, 2025) wurde über den Sommer 2025 erarbeitet und dem Entwurf der Bebauungsplanänderung beigefügt.

Darüber hinaus wurde -aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet (Kennung: DE-5605-302, Bezeichnung des Gebiets: Gewässersystem der Ahr) südlich des Geltungsbereichs- eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um auszuschließen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder deren Erhaltungszielen zu erwarten sind. Die Ergebnisse bestätigen, dass keine FFH-relevanten Konflikte bestehen.

### 8.5.3 Umweltbericht mit integriertem LBP

Die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie mögliche Auswirkungen durch Störfallbetriebe wurden im Rahmen eines Umweltberichts mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) untersucht. Auf Grundlage dieser Bewertung wurden geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert und in den Plandokumenten berücksichtigt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des LBP stellt sicher, dass die mit der Planung verbundenen ökologischen Wertverluste fachgerecht kompensiert werden. Die Maßnahmen sind so konzipiert, dass erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden werden können.

Auf Grundlage der vorliegenden umweltplanerischen Fachbeiträge sowie der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass bei Berücksichtigung der formulierten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen.

### 8.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft machen gemäß § 1a BauGB sowie den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes eine Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) zeigt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügbaren Flächen nicht ausreichen, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets umzusetzen.

Daher ist vorgesehen, die Kompensation teilweise auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs vorzunehmen. Die Auswahl und Festlegung geeigneter Kompensationsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Vorgesehen ist, die erforderliche externe Kompensation im Umfang von 17.980 Biotopwertpunkten durch Voranbau als Umwandlungsvoranbau unter Fichtenbeständen in der Abteilung 62 C1 mit Rotbuche zur langfristigen Umwandlung des Fichtenwaldes in naturnahe Buchenwälder auf einer Teilfläche von 8.990 m² auf Flurstück 7, Flur 17, Gemarkung Lommersdorf zu erbringen und damit zur langfristigen Umwandlung von naturfernen Fichtenmonokulturen in naturnahe Buchenwälder beizutragen. Dies fördert die Biodiversität, erhöht die Standortstabilität und verbessert die ökologische Wertigkeit des Landschaftsraums. Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen im Plangebiet erfolgt gemäß § 9

Abs. 1a BauGB. Die Durchführung wird durch die Gemeinde Blankenheim oder deren Beauftragte sichergestellt und erfolgt spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der Bauflächen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

### 8.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,37 ha. Der größte Flächenanteil mit ca. 9.681 m² wird durch die Bauflächen des neuen Allgemeinen Wohngebiets (inkl. der einbezogenen Bestandsbebauung) eingenommen. Auf ca. 433 m² davon ist eine Anpflanzung als randliche Eingrünung festgesetzt. Auf die neue Planstraße entfallen ca. 1.586 m². Weitere Flächen werden von der öffentlichen Grünfläche, ca. 1.170 m², zwischen der nördlichen und mittleren Bauzeile, sowie der öffentlichen Grünfläche neben der Wendeanlage (ca. 123 m²) eingenommen. Die Restflächen werden durch die im Geltungsbereich als Wirtschaftsweg festgesetzten Flächen, ca. 617 m², und das neu hinzugekommene Versickerungsbecken, ca. 472 m², eingenommen.

| | **Fläche m²** | **Anteil %** |
|---|---|---|
| **Allgemeines Wohngebiet** | 9.681 | 70,70 |
| **davon Anpflanzungen** | 433 | 4,47 |
| **Straßenverkehrsfläche** | 1.586 | 11,57 |
| **Grünflächen, öffentlich** | 1.339 | 9,78 |
| **Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftsweg** | 617 | 4,50 |
| **Versickerungsbecken** | 472 | 3,45 |
| **davon Anpflanzungen** | 234 | 49,58 |
| **Summe gesamt** | **13.695 m²** | **100 %** |

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der Nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“ und des Naturschutzgebiets 2.1-8 „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften und mit Fuhrbach und Mackental“ in die Planzeichnung. Außerdem wurden die Bodendenkmalbereiche gem. Abgrenzung des LVR nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 10. Hinweise und Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend zu den weiter oben in den Festsetzungen verorteten Hinweisen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen acht weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Erdbebenzone, Auffinden von Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Baugrunduntersuchung, militärischem Flugbetrieb, Empfehlungen zum Artenschutz und Immissionsschutz.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.

## 11. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

**Baugesetzbuch (BauGB)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)** – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

**Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** – in der Fassung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in** der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 662).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** – in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

**Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)** – in der Fassung vom 25. Juni 2023 (GV. NRW. S. 348).

**Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** in der Neufassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

**Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)** – vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)** vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 662).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** – in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1386).

**Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)** – vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).