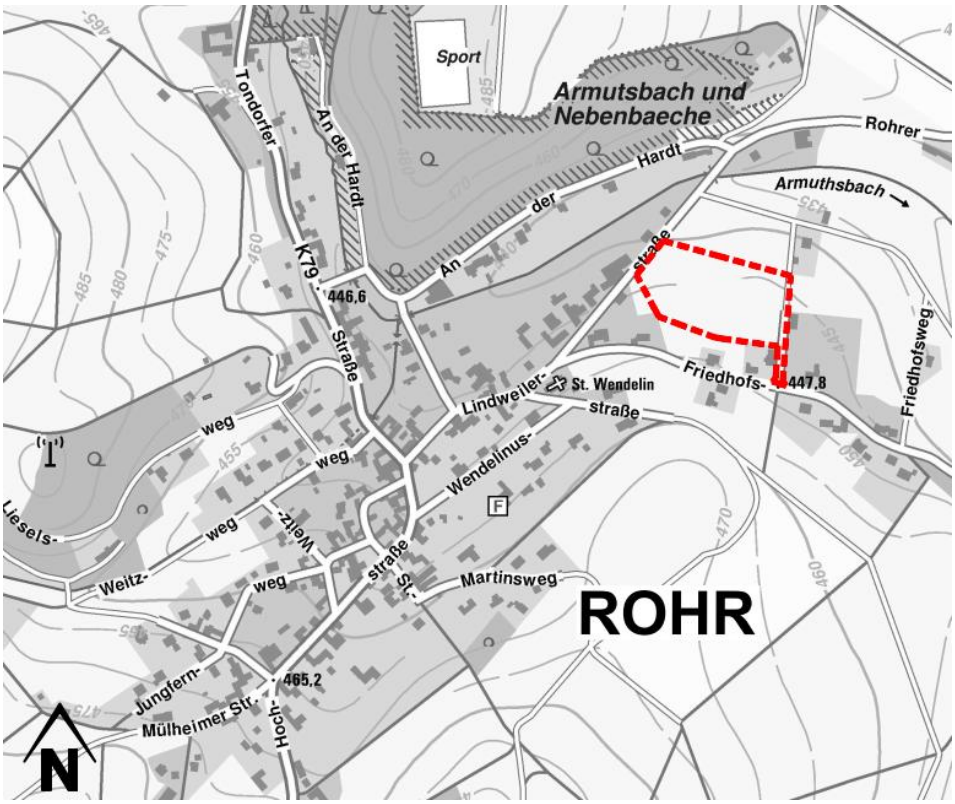
Gemeinde Blankenheim

Begründung

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

Bebauungsplan Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: Juni 2026
Endfassung



Auftraggeber	Gemeinde Blankenheim Ahrstraße 50 53945 Blankenheim
Auftragnehmer:	PE Becker GmbH Kölner Str. 23-25 D-53925 Kall PE BECKER GmbH PLANUNG + ENTWICKLUNG Zukunft ist planbar! info@pe-becker.de • www.pe-becker.de Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Bearbeitung:	Christian Schmitz M.Sc. Raumplanung
Projektnummer:	24-611

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren 5
1.1 Verfahrensart 5
1.2 Verfahrensablauf 5

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung 7

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans 8

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs 9
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung 9
4.2 Bebauungspläne / Historie 9
4.3 Eigentumsverhältnisse 9
4.4 Topographie 9
4.5 Starkregengefahrenkarte 9
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt 10
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
4.8 Belange des Denkmalschutzes 11

5. Übergeordnete Planungen 11
5.1 Landes- und Regionalplanung 11
5.2 Flächennutzungsplan 12
5.3 Landschaftsplan 12

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 13
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO), ... 14
6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO), ... 14
6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) 14
6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO) 14
6.2.4 Verbot von Kellergeschossen 15
6.2.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO) 15
6.3 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO) 15
6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 15
6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 16
6.6 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) 16
6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 16
6.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) 17
6.9 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 17
6.9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen 17
6.9.2 Schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahmen 17
6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 18
6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 19
6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB) 20

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20
7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial 21
7.2 Einfriedungen 21

8. Auswirkungen der Planung 21
8.1 Stadträumliche Einbindung 21
8.2 Verkehrstechnische Erschließung 21
8.3 Ver- und Entsorgung 22
8.4 Immissionsschutz 22
8.5 Hydrogeologisches Gutachten 23
8.6 Umweltbelange 23
8.6.1 Artenschutzprüfung 23
8.6.2 Umweltbericht mit integriertem LBP 24
8.6.3 Kompensationsmaßnahmen 25
8.7 Flächenbilanz 25

9. Nachrichtliche Übernahmen 26

10. Hinweise und Empfehlungen 26

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts (UB) dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2 (PE Becker GmbH, Stand November 2025)

erstellt und beigefügt.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

Parallel wird das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans (42. Änderung) „Tausch von Flächendarstellungen in Rohr“ durchgeführt, da aktuell nur ein Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Im Gegenzug werden an zwei Stellen in Rohr Wohnbauflächen zurückgenommen.

1.2 Verfahrensablauf

Am 09.06.2022 wurde von dem Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Blankenheim Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blankenheim wurde ebenfalls am 09.06.2022 von dem Rat der Gemeinde Blankenheim beschlossen.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.06.2024 durch den Gemeindeentwicklungsausschuss gefasst. Der Beteiligungszeitraum folgte vom 08.07.2024 bis zum 11.08.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 21.06.2024 von der Planung unterrichtet, insgesamt gingen 15 Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- e-regio
    - Hinwies auf eine bestehende Niederspannungsfreileitung im Geltungsbereich. Nach Rücksprache mit der eregio soll die Leitung auf Kosten der eregio zurückgebaut werden.
- Geologischer Dienst NRW
    - Empfehlung den Baugrund auch im Hinblick auf mögliche Verkarstungserscheinungen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Kreis Euskirchen
    - Hinweis auf fehlende Aussagen zur Entwässerung. Nach Abstimmung mit der UWB wurde die geplante Entwässerung in der Begründung beschrieben.
    - Für die Fahrzeuge der Feuerwehr ist auf ausreichende Kurvenradien und Wendemöglichkeiten zu achten. Um eine problemlose Befahrbarkeit zu gewährleisten wurden daraufhin die Straßen-Eck-Radien vergrößert.
    - Berücksichtigung von Klimaveränderungen in Planung und Bauausführung.
    - Berücksichtigung einer weiteren fußläufigen Verbindung aus dem Baugebiet zur nächstgelegenen Bushaltestelle. Aus eigentumsrechtlichen Gründen lässt sich leider keine zusätzliche Fußwegeverbindung realisieren. Eine Entfernung von 250 m zur nächsten Bushaltestelle ist vertretbar.
    - Verschiedene Anpassungen an der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 2. Im Zuge der ASP 2 wurden keine Nachweise von Bodenbrütern erbracht. Auf eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung kann somit verzichtet werden.
    - Hinweise zur Berechnung des ökologischen Ausgleichs.
    - Anpassung der Vermeidungsmaßnahmen.
    - Hinweis auf einen Nummerierungsfehler in der Planzeichnung, welcher korrigiert wurde.
    - Ergänzung einer Empfehlung in den Textfestsetzungen zur Schaffung von Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse.
    - Der Träger der Landschaftsplanung äußerte keine Bedenken.
- Regionalforstamt Hocheifel Zülpicher Börde
    - Festsetzung des Feuchtgebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“, da diese Festsetzung treffender ist als „Grünfläche“. Eine angeregte Festsetzung als Wald wird als nicht erforderlich angesehen.
    - Detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung in Bezug auf Beschattung und Wasserhaushalt. Dies wird im Umweltbericht detailliert behandelt. Ergänzung eines Hinweises auf die spätere Verkehrssicherung und Durchführung von Baumkontrollen durch die Gemeinde Blankenheim.
- Landwirtschaftskammer NRW
    - Anregung das Feuchtgebiet zum Kompensationsausgleich mitzunutzen. Da die Fläche bereits eine hohe Wertigkeit besitzt ist eine Nutzung zur Kompensation nicht möglich.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der Entwurfsfassung der Bebauungsplanunterlagen soweit möglich berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 18.02.2026 bis zum 20.03.2026 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 12 Stellungnahmen ein.

Die Ergebnisse der Offenlage wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Kreis Euskirchen
  - Bedenken bzgl. der Entwässerung. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde (vom 29.04. 2026) entspricht die Entwässerung der Grundstücke der am 20.11.2024 mit der UWB abgestimmten Vorgehensweise. Die abwassertechnischen Bedenken konnten ausgeräumt werden.
  - Aufnahme von Hinweisen zur baulichen Ausführung von Retentionszisternen.
  - Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde wurde die Festsetzung zur Installation von Retentionszisternen auf jedem Baugrundstück auf ein Fassungsvermögen von je 8 m³ (4 m³ Rückhaltevolumen und 4 m³ Nutzvolumen) erhöht, um die Kanalisation zu entlasten und eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter zu erzielen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde am 21.05.2026 vom Rat der Gemeinde Blankenheim als Satzung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Blankenheim beabsichtigt ein Baugebiet am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rohr zu entwickeln. In der Gemeinde Blankenheim herrscht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland. Der Ortsteil Rohr bietet sich durch seine verkehrsgünstige Lage zur A1 (Richtung Euskirchen / Köln) sowie zur L115 (Richtung Hillesheim / Trier) für die weitere Ausweisung von Bauland an. Im Ort eignet sich die Fläche „Im Brühl“ am Friedhofsweg, da sie sich unmittelbar an die Bebauung des Friedhofsweges anschließt und die Erschließung über den Friedhofsweg sichergestellt werden kann. Dazu muss eine im FNP zurzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Westlich daran angrenzend befindet sich an der Lindweilerstraße ein erhaltenswertes Feuchtgebiet, welches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aus diesem Grund erfolgt im Zuge der parallelen 42. Änderung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch. Das Feuchtgebiet wird dann als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine weitere Tauschfläche befindet sich am westlichen Rand von Rohr zwischen Jungfernweg und Weitzweg. Dort wird eine nicht mehr benötigte „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst sowohl das Feuchtgebiet als auch die geplante neue

Wohnbaufläche. Der Umgriff wurde so großzügig gewählt, um das angrenzende Feuchtgebiet über den Bebauungsplan zu erhalten und zu sichern.

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Blankenheim im Vorfeld der Bauleitplanung erworben. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Preisgestaltung der Baugrundstücke vorzunehmen. Das Ziel ist es möglichst die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet von Blankenheim zu halten. Mit der günstigen Verkehrsanbindung bietet sich in Rohr ein idealer Standort für Bauwillige im Gemeindegebiet.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rohr und umfasst die Flurstücke 13 (tlw.) und 108 (tlw.), Flur 10, Gemarkung Rohr. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine landwirtschaftliche Fläche geprägt. Diese Fläche wird von Süden nach Norden mittig durch einen namenlosen Vorfluter (Graben) durchquert, der im weiteren Verlauf nach ca. 100 m in den Armuthsbach fließt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Feuchtgebiet mit teilweisem Bewuchs und offenen Bereichen mit Schilfbewuchs. Das Gebiet wird über eine Stichstraße des Friedhofswegs erschlossen. Der Stich ist im östlichen Teil des Geltungsbereiches mit einbezogen. Nördlich wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Östlich und südlich grenzt die Bebauung des Friedhofsweges und weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Westlich begrenzt die Lindweilerstraße das Plangebiet. 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, Stand November 2025)

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2 (PE Becker GmbH, Stand November 2025)
- Gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Geohydrologie (Gesellschaft für Geologie und Umwelt, Januar 2023)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Für diesen Bereich existiert noch kein Bebauungsplan, so dass der Geltungsbereich bisher größtenteils dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Blankenheim.

4.4 Topographie

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage. Das Gelände fällt von Südosten zur Lindweilerstraße hin ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 447 m ü NHN und der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 440 m ü NHN. Der westliche Bereich, dort wo sich das Feuchtgebiet befindet, fällt etwas steiler ab. Der übrige Teil, der mit Wohnhäusern bebaut werden soll, ist flacher.

4.5 Starkregengefahrenkarte

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind im Geltungsbereich bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. Über den vorhandenen Graben fließt Niederschlagswasser in Richtung des Armuthsbaches. Ein weiterer Wasserlauf entsteht im Bereich des Feuchtgebietes am westlichen Rand der Parzelle 108. Die berechneten Ströme des Niederschlagswassers sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

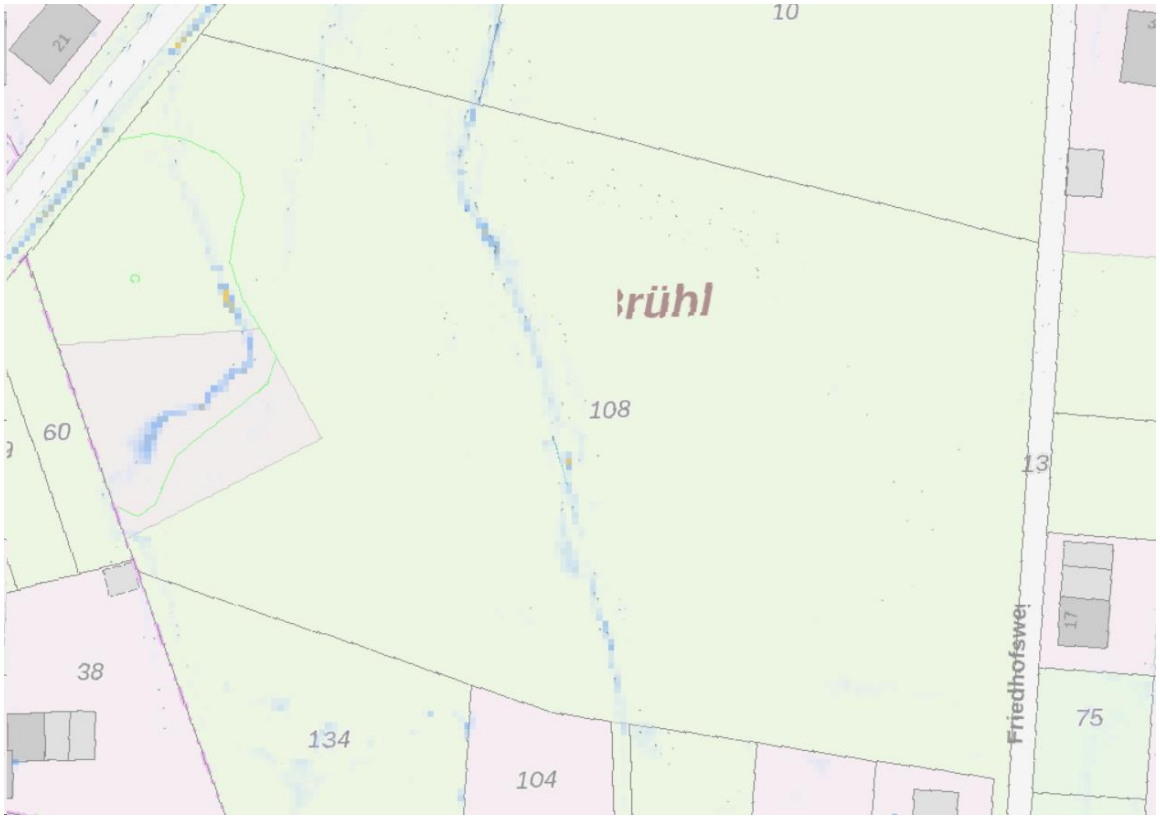


Abbildung 1: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen
(Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde)

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist landwirtschaftliches Grünland. Diese Fläche wird von Süden nach Norden mittig durch einen namenlosen Vorfluter (Graben) durchquert, der im weiteren Verlauf nach ca. 100 m in den Armuthsbach fließt. Im westlichen Teil des Plangebietes in Richtung Lindweilerstraße befindet sich ein Feuchtgebiet mit teilweisem Bewuchs und offenen Bereichen mit Schilfbewuchs.





Abbildung 2 (links): Grünland mit namenlosem Graben

Abbildung 3 (rechts): Feuchtgebiet mit Bewuchs

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in das Plangebiet ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich bisher nicht vorhanden. Im weiteren Verlauf ist die Ortslage Rohr an die L115 sowie in deren Fortführung an die A1-Anschlussstelle Blankenheim in Richtung Köln angeschlossen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes queren zwei oberirdische Leitungen eines örtlichen Energieversorgers das Plangebiet.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet (siehe Abb. 4, roter Kreis) ist im aktuellen Regionalplan Köln (Stand: 29.10.2025) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ dargestellt. Die Darstellung des Regionalplans deckt sich mit den Zielen der Bauleitplanung, da der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Ortslage von Rohr anschließt.

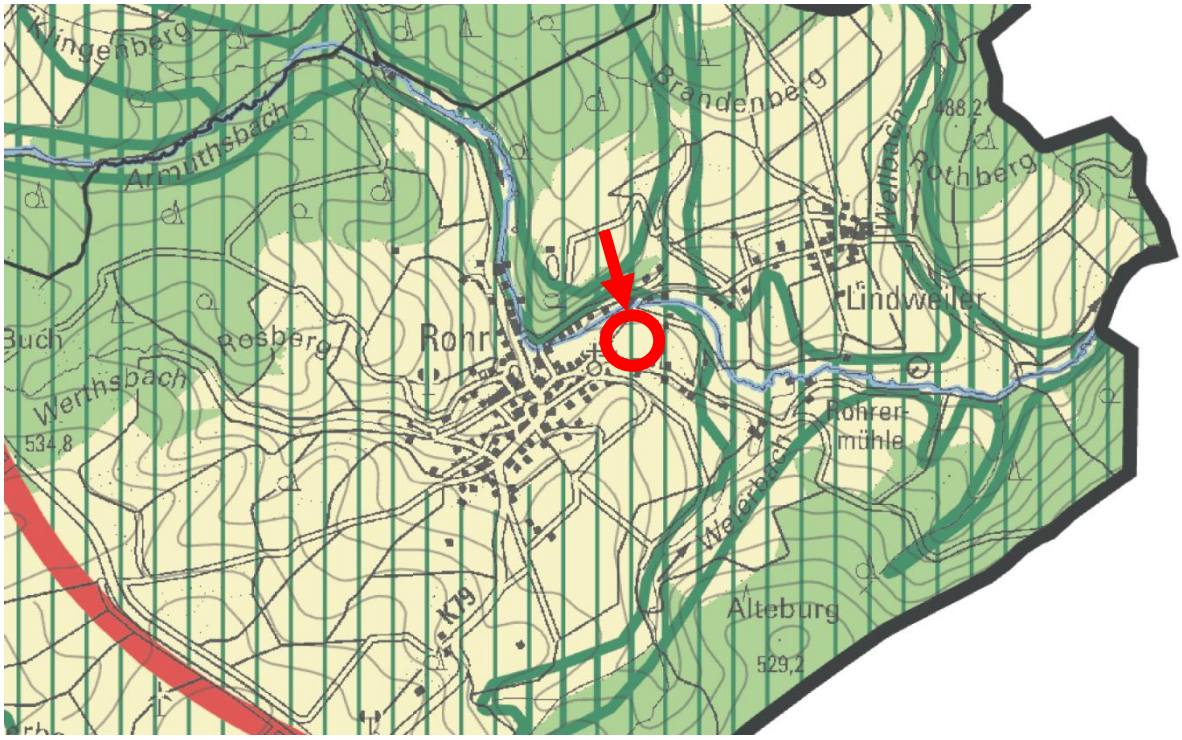


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Stand: 29.10.2025)

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim im westlichen Teil als „Wohnbaufläche“ und im übrigen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ eingetragen (siehe Abb. 5, roter Kreis). Im westlichen Teil befindet sich ein erhaltenswertes Feuchtgebiet, mit ungünstigen Bebauungsvoraussetzungen. Der östliche Teil des Plangebietes eignet sich dagegen besser für eine Bebauung. Daher soll im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Flächentausch vorgenommen werden. Der Bereich des Feuchtgebietes wird von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Die im FNP zurzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Austausch dazu zu „Wohnbaufläche“ geändert. Um bei dem Flächentausch einen flächenmäßigen Ausgleich zu erzielen, gibt es am westlichen Ortsrand von Rohr eine weitere Tauschfläche zwischen Jungfernweg und Weitzweg. Dort wird eine nicht mehr benötigte „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Nach dem erfolgten Flächentausch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

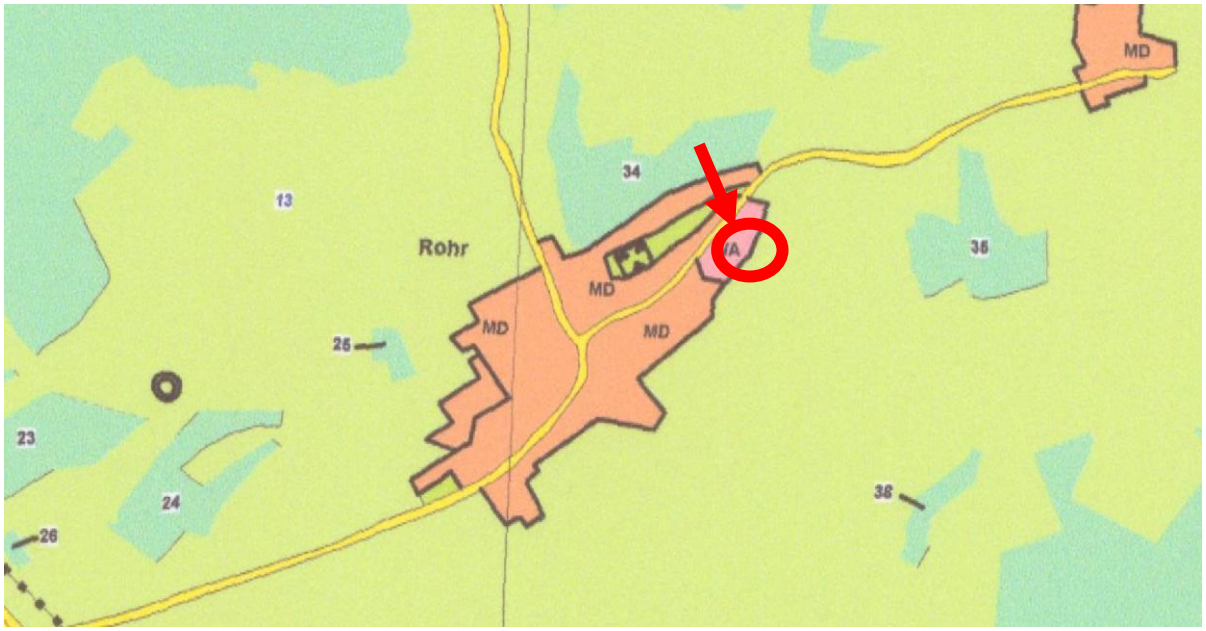


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

5.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 6) befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Das Plangebiet (siehe Abbildung 6, roter Kreis) liegt sowohl innerhalb als auch außerhalb von Schutzgebieten. Der westliche Teil des Geltungsbereiches (entlang der Lindweilerstraße) liegt außerhalb von Schutzgebieten. Der östlich daran anschließende Bereich unterliegt dem temporären Landschaftsschutz. Nach Umwandlung dieses Bereiches im Zuge der 42 Änderung des Flächennutzungsplans entfällt der temporäre Landschaftsschutz und wird dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ wieder zugeteilt. Der übrige östliche Teil des Plangebietes liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NW 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. Der Träger der Landschaftsplanung hat den Planungen nicht widersprochen.

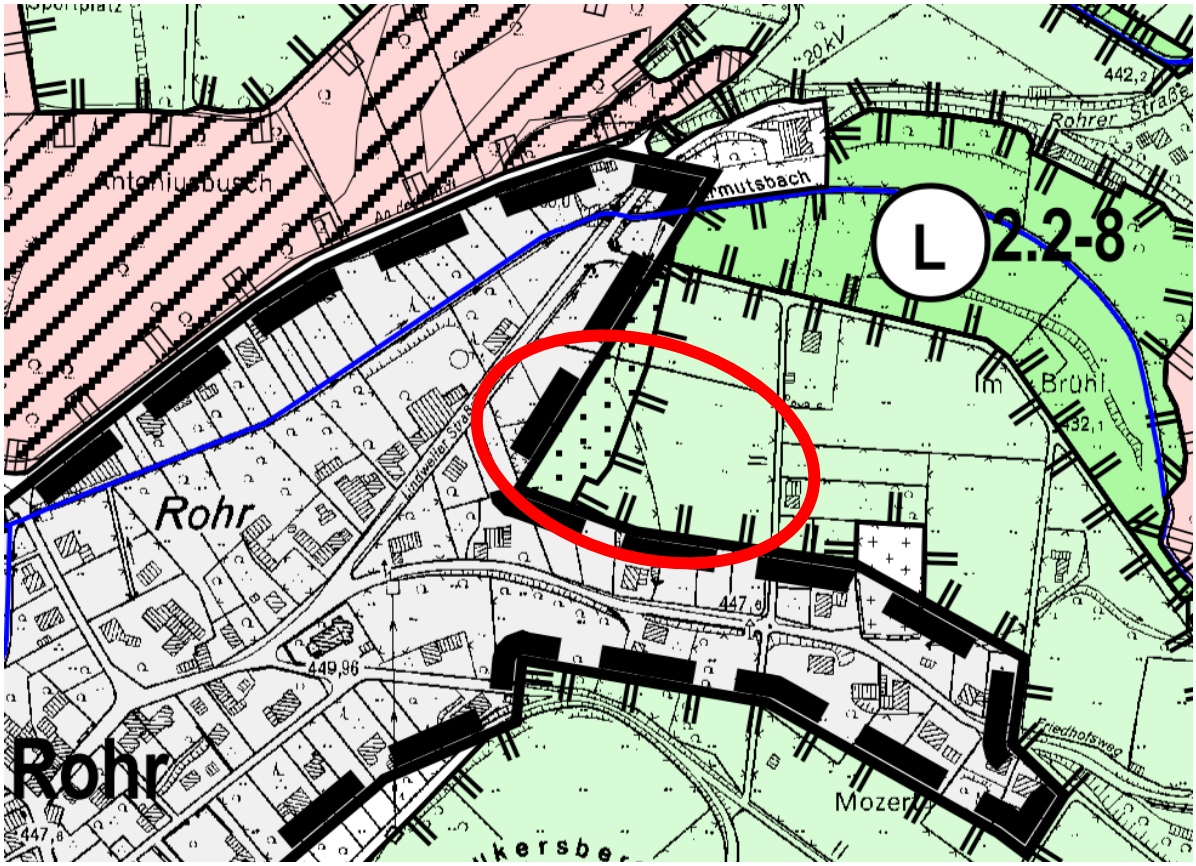


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Tankstellen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sich diese nicht in das Umfeld des Baugebietes einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Das allgemeine Wohngebiet unterteilt sich in drei Teilbereiche (WA1, 2, 3), die sich in ihren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der maximalen Gebäudehöhe über NHN unterschieden. Im WA1 nördlich der Planstraße A sind vier Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 875 m² geplant. Im WA2 südlich der Planstraße A sind vier Grundstücke mit zwei großen Grundstücken (je ca. 930 m²) und zwei kleineren Grundstücken (je ca. 500 m²). Im WA3, westlich des Grabens sind drei Grundstücke mit durchschnittlich 650 m² großen Grundstücken vorgesehen.

6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO),

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für alle Baugebiete im Geltungsbereich auf 0,3 festgesetzt und unterschreitet damit dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (0,4) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks an. Diese wird für alle Baugebiete im Geltungsbereich auf 0,5 festgesetzt, um damit eine 1,5 geschossige Bebauung zu ermöglichen.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. In den Baugebieten beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche zwischen 15 und 17 m für zulässige Einzelhäuser.

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

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden in den Baugebieten jeweils ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit ist der Bau von modernen freistehenden Einfamilienhäusern möglich. Durch die Hanglage lässt die Festsetzung von einem Vollgeschoss die Gebäude auf der Talseite nicht zu hoch erscheinen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in den Baugebieten über NHN festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Aufgrund der Höhenunterschiede im Plangebiet wurde eine Staffelung der Höhen über NHN vorgenommen.

6.2.4 Verbot von Kellergeschossen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, 2 und 3 ist aufgrund flurnaher Grundwasserabstände der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden, nicht zulässig. Diese Maßnahme ist notwendig, da der Bau von Kellern für die jeweiligen Eigentümer sowie die Entwässerung der Baugrundstücke mittels Drainageleitungen für die Gemeinde hohe Kosten verursachen würde. Außerdem möchte man vermeiden, dass zusätzliche Drainagewässer in den Kanal gelangen.

6.2.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbebauungen vorgesehen werden. Um den baulichen Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.3 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Um größtmöglichen Spielraum für die Unterbringung von Kfz zu gewährleisten sind Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen). Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um ein weiteres Fahrzeug davor parken zu können. Zu festgesetzten Grünflächen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Blankenheim vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen (auch z.B. Gartenschuppen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Rahmen der Vorgaben gem. BauO NRW, zulässig. Dabei ist der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche von Nebenanlagen, die z.B. Sichthindernisse darstellen können, freizuhalten.

Nebenanlagen, die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen (z.B. Trafokompaktstationen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig, um diese Anlagen bedarfsorientiert anordnen zu können. Eine Begrünung dieser Nebenanlagen ist allerdings verpflichtend durchzuführen (sofern technisch möglich). Damit die Anlagen im öffentlichen Raum optisch nicht wahrgenommen werden.

Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine möglichst naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen sind Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten, Zugänge, Zuwegungen sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen nördlich abzweigenden Stichweg des Friedhofsweges. Dieser wird im Zuge der Baugebietserschließung ausgebaut. Die bisherige Breite der asphaltierten Fläche liegt bei ca. 3,0 m. Die neue Verkehrsfläche der Erschließungsstraße erhält, durch Einbeziehen der gesamten Parzellenbreite (Flurstück 13 + 108), auf den ersten 40 m einen Querschnitt von 6,50 m. Im Bereich des Wohnhauses Friedhofsweg 15 engt der Einfahrts- und Vorgartenbereich des Wohnhauses (Nr. 15) den Querschnitt auf einer Strecke von ca. 22,0 m ein. Begegnungsverkehr von zwei PKW ist dort nicht möglich. Der Umgang mit der Engstelle wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Planstraße erhält im Übrigen Teil des Baugebietes eine Breite von 5,50 m. Auf Höhe des Wohnhauses Friedhofsweg 17 zweigt die Planstraße A nach Westen ab. Nach rund 100 m endet sie in einer Wendeanlage. Die Trasse wurde so gewählt, dass keine schützenswerten Biotope des Feuchtgebiets beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund verläuft die Straße auf Höhe des Vorfluters mit einer leichten Verschwenkung nach Süden. Nördlich schließt der ausgebaute Friedhofsweg an einen bestehenden Wirtschaftsweg an.

Die Aufteilung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Tiefbauplanung festgelegt.

6.6 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Feuchtgebiet, welches durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Dazu wurde dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, da die Fläche in Teilen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Teile der Fläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rohrer Kalkmulde“. Mit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes bleibt der Schutzstatus dort erhalten. Die Fläche ist für Pflegemaßnahmen über die Lindweilerstraße oder die Planstraße A zu erreichen. Die Planstraße A grenzt im Bereich der Wendeanlage unmittelbar an das Feuchtgebiet. Die Fortführung des Friedhofsweges am östlichen Plangebietsrand wird ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „W“ Wirtschaftsweg festgesetzt.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des namenlosen Vorfluters wurden im Bereich der angrenzenden Baugebiete WA1, 2 und 3 jeweils zwei Meter breite öffentliche Grünflächen parallel zur festgesetzten Wasserfläche festgesetzt. Damit soll die vorhandene Feuchtvegetation (z.B. Schilf) im direkten Umfeld des Grabens gesichert und Bebauungen vermieden werden.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nördlich der Planstraße A wird eine drei Meter breite private Grünfläche festgesetzt. Diese dient als Eingrünung des Plangebietes zum nördlich anschließenden Freiraum.

6.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von einem namenlosen Graben durchflossen. Auf Grundlage der Vermessung wurde eine Wasserfläche auf einer Breite von 3,0 m zeichnerisch festgesetzt. Die Breite orientiert sich an der südlich angrenzenden Parzellenbreite des Grabens. Der Graben wurde im Schnitt in einer Breite von 1,0 bis 1,5 m eingemessen, sodass in der festgesetzten Fläche genügend Raum besteht. Zusätzlich wurde beidseitig des Grabens eine jeweils 2,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu sichern. Außerdem soll so vermieden werden, dass Wohnhäuser oder Nebenanlagen den Graben oder die Vegetation negativ beeinflussen. Bzgl. des Grabens ist die Vermeidungsmaßnahme V15 (siehe Kapitel 6.9.2) zu beachten.

6.9 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ist folgende Vermeidungsmaßnahme formuliert worden:

Die Baufeldfreimachung (inkl. Abschieben des Oberbodens) sowie Arbeiten im Bereich des Vorfluters dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Die Kontrolle der Flächen ist dabei fotographisch und textlich zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde darf mit der Baufeldfreimachung begonnen werden. (V1).

Bei der Anlage von Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können.

Es wird empfohlen beim Neubau an der Außenfassade oder im Dachbereich Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu können geeignete Fledermauskästen in die Fassade eingelassen werden (z.B. Einbausteine) oder Flachkästen an der Fassade angebracht werden. Auch das Anbringen von Vogelnisthilfen kann sinnvoll sein. (V3).

6.9.2 Schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahmen

Folgende schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahmen wurden aus dem Umweltbericht in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. (V5).

Das als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Feuchtgebiet ist besonders während der Bauphase vor Verdichtung zu schützen. Ein Befahren ist untersagt. Dies ist durch Maßnahmen, bspw. Bauzaun, sicherzustellen. (V6)

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. (V13).

Der Graben ist aufgrund seiner Beschaffenheit (Defekt im oberen Verlauf) neu zu modellieren. Ein Ausbau des Grabens bzw. des Vorfluters ist dabei jedoch untersagt. Die Modellierung ist schonend mit Rücksicht auf die vorhandene Vegetation durchzuführen. Das vorhandene Schilf entlang des Vorfluters kann dabei gemäht werden. Das Schilf ist dabei jedoch nicht vollständig zu entfernen. Zusätzliche Anpflanzungen sind nicht notwendig. Im weiteren Verlauf der Planung ist zu klären, ob der Vorfluter lediglich im Geltungsbereich des BPlans neu modelliert wird, oder ob eine Neumodellierung bis zum Anschluss des Vorfluters an den Armuthsbach erforderlich ist. (V16).

Während der Bauphase ist der Vorfluter und die angrenzenden Schutzstreifen vor schädlichen Stoffeinträgen zu schützen. Dies ist z.B. durch Bauzäune entlang der 2 m Schutzstreifen in Richtung Baugrundstücke sicherzustellen, die ein Befahren oder Belagern der Schutzstreifen verhindern. Im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraße sind Sedimentsperren (z.B. Strohballen) vorzusehen. (V17).

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Eine Einsaat mit Lupine ist nicht zulässig, da sich diese sehr stark ausbreitet und nur schwierig wieder zu entfernen ist. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass sich tiefwurzelnde Arten (Luzerne, Waldstauden-Roggen oder Ölrettich) unkontrolliert ausbreiten und vermehren. Geeignet ist dafür z.B. eine Mahd vor der Blüte oder der Samenbildung. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. (V22).

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von einem namenlosen Graben durchflossen. Beidseitig des Grabens wurde eine jeweils 2,0 m breite Grünfläche inkl. Festsetzung zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die vorhandene Uferrandvegetation zu erhalten und zu entwickeln.

Außerdem ist das Feuchtgebiet mit Gehölzbeständen im Nordwesten des Geltungsbereiches zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist aufgrund der Nässe und der Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Eingriffe sind zu unterlassen. Eine Intensivierung der Nutzung (u.a. Düngung, Umbruch, Drainage, häufige Mahd) ist unzulässig. Das bisherige extensive Pflegeniveau ist fortzuführen. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist nicht erforderlich.

Die Vorgärten der späteren Wohnhäuser sollen in ihrer Funktion als „begrünter“ und „bepflanzter“ Straßenraum und damit städtebaulich wirksamer Bereich nicht durch andere Funktionen wie z.B. Müllabstellplätze oder Wärmepumpen überprägt und über die notwendige Nutzfläche hinaus versiegelt werden z.B. in Form von Schottergärten. Hiermit wird ein begrüntes und einheitliches Straßenbild und eine städtebauliche Aufwertung angestrebt, der Versiegelung des Bodens entgegengewirkt und gleichzeitig weitere positive Wirkungen, z.B. fürs Mikroklima, erzielt. Daher sind mindestens 50% der Vorgartenzone als begrünte und bepflanzte Garten- und Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um die Versiegelung des Vorgartens möglichst gering zu halten, wird eine maximale Breite von 1,50 für private Zuwege festgesetzt. Die Breite wurde so gewählt das zwei Personen ohne Probleme aneinander vorbei gehen können. Die Breite der Zufahrten wurde gewählt damit der größtmögliche Anteil des natürlich gewachsenen Bodens unversiegelt bleibt.

Außerdem soll in den Baugebieten je Baugrundstück eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, errichtet werden, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischengespeichert wird. Damit wird wirksam Niederschlagswasser der Dachflächen zurückgehalten, und das Kanalsystem nicht mitbelastet. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind besondere Anforderungen an die Dichtheit und Auftriebssicherheit der Zisternen zu stellen. Die jeweilige Retentionszisterne muss in jedem Fall mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist.

6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden verschiedene Anpflanzfestsetzungen getroffen.

Als randliche Eingrünung entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Diese Anpflanzung soll als Eingrünung des Baugebietes und Sichtschutz von der freien Landschaft auf die Wohnbebauung dienen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Grundstücken sollen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Bei den angestrebten Grundstücksgrößen entspricht diese Festsetzung in etwa zwei bis vier Bäumen je Grundstück. Sofern auf einem Grundstück schon eine private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung (Grundstück nördlich der Planstraße A) festgesetzt ist, ist eine dieser Baumpflanzungen in diesen Pflanzstreifen zu integrieren.

Im Bereich des Feuchtgebietes soll eine Baumgruppe von drei Schwarzerlen zu Ausgleichszwecken angepflanzt werden.

Innerhalb der Baugebiete sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Sammelgaragen (0 bis 10°) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. PV-Anlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Das Ziel der Festsetzung ist es einen wirkungsvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz, zur Klimaanpassung, zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität sowie zur Aufwertung des Ortsbildes zu leisten.

Unversiegelte Grundstücksflächen sollen landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Begrünung der Gartenflächen zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Bauherrn, Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der für die Bebauung vorgesehenen Fläche (z. B. durch Baufeldräumung oder Erschließung) durchzuführen.

Die Durchführung umfasst die vollständige Ausführung der Gehölzpflanzungen und Einsaaten gemäß den Vorgaben zur Pflanzqualität und Pflanzweise. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern.

Die Anpflanzungen sind für einen Zeitraum von drei Jahren nach Herstellung fachgerecht zu pflegen. Innerhalb dieses Zeitraums sind abgängige Pflanzen durch Gehölze der Artenliste zu ersetzen.

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung sind vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen untergebracht. Sollte dies nicht flächendeckend umsetzbar sein, wurde hierzu eine Festsetzung formuliert. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Sollten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, dürfen die privaten Grundstücksflächen beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Diese Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung der für den Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen ist der geringe Flurabstand des Grundwassers zu beachten. Der Grundwasserspiegel liegt gem. Gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Geohydrologie (Gesellschaft für Geologie und Umwelt, Januar 2023) zwischen 1,95 m und 2,78 m unter der Geländeoberkante. Bei tieferen Abgrabungen ist daher eine Wasserhaltung erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen können Vorgaben zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) (ggf. Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte) gemacht werden. Zudem können z.B. Regelungen bezüglich der Fassadenmaterialien (o.ä.), der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen werden.

Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung städtebaulich-gestalterischer Zielsetzungen, der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des

Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial

Um möglichst viel Spielraum in der Dachgestaltung des Baugebietes zu erhalten sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer müssen obligatorisch begrünt werden. Die übrigen Häuser können ihre Dächer begrünen, aber nicht verpflichtend. Sofern die Satteldächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine in rotbraun bis dunkelanthrazit in blendungsfreien Materialien zulässig.

7.2 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen mit z.B. Mauern oder Gabionen sind unzulässig. Außerdem ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in offene Zaunkonstruktionen unzulässig. Damit soll ein dauerhafte „Verbarrikadieren“ von Grundstücken vermieden werden, die auch das Straßenbild dauerhaft negativ beeinflussen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Im Brühl“ schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung des Friedhofsweges in Rohr an. In einer Entfernung von 50-100m schließt nördlich des Geltungsbereiches die Wohnbebauung der Lindweilerstraße in Richtung Lindweiler an. Östlich des Plangebietes liegen zwei weitere Einzelhäuser. Gehölzstrukturen sowie ein Feuchtgebiet bleiben im Geltungsbereich vollständig erhalten. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Wohnbebauung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand von Rohr einfügt. Für die Aufstellung 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 wird. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in das Plangebiet ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dieser Stichstraße soll eine Erschließungsstraße (Planstraße A) nach Westen abzweigen. Die Straße soll auf einer Länge von ca. 100 m errichtet werden (Details siehe Kapitel 6.5).

Mit der Realisierung des Baugebiets mit 11 Wohngrundstücken ist lediglich eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten. Für Wohngebiete dieser Größe ergibt sich ein Mehrverkehr von rund 70–90 Kfz/Tag, wovon nur ein kleiner Anteil in den Spitzenstunden auftritt. Der Knotenpunkt L115/K79 verfügt über ausreichende Leistungsreserven (75m langer Linksabbiegestreifen), sodass weder kapazitative Engpässe noch relevante Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität zu erwarten sind. Insgesamt ist die verkehrliche Mehrbelas-

tung des Knotenpunktes als unproblematisch einzustufen. Ein kleinerer Teil der Verkehrsströme wird zudem in über die K79 in Richtung Tondorf abfließen.

8.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwässer der Baugrundstücke sollen gemäß Abstimmung mit der UWB des Kreises Euskirchen ausnahmsweise an einen vorhandenen Mischwasserkanal nordöstlich des Plangebietes (entlang Wohnhaus Lindweilerstraße 36) angeschlossen werden.

Die drei unmittelbar am namenlosen Vorfluter gelegenen Baugrundstücke können aus topographischer Sicht in diesen entwässern und sollen daher mit jeweils einer eigenen Einleitgenehmigung in diesen einleiten. Für die beiden westlichen Grundstücke im WA3 wird durch die Gemeinde ein kurzes Stück Regenwasserkanal in der Planstraße verlegt werden. An diesen sollen die beiden Grundstücke angeschlossen werden und das Niederschlagswasser gebündelt ebenfalls in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Entwässerung der übrigen Grundstücke im WA1 und WA2 erfolgt ebenfalls gemäß Abstimmung mit der UWB über Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, eine Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung kann somit, durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes, durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Die reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen ist durch die festgesetzten Straßenbreiten und Kurvenradien sichergestellt.

Der Wendehammer der Planstraße A ist so ausgelegt, dass ein Fahrzeug bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) wenden kann.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien und die Wendeanlagen sind so ausgelegt, dass sie durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahren werden können.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes queren zwei oberirdische Leitungen eines örtlichen Energieversorgers das Plangebiet. Eine Leitung überspannt auch Teile von zwei Baugrundstücken. Die zweite Leitung zweigt innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche zur Lindweilerstraße ab. Nach Rücksprache mit dem Energieversorger soll die Niederspannungsfreileitung auf Kosten des Versorgers zurückgebaut werden. Dazu wird sich die Gemeinde Blankenheim frühzeitig vor der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger in Verbindung setzen, um dies zu veranlassen.

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.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) oder der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm). Es ist auch mit keinem nennenswerten Verkehrslärm zu rechnen, da die umliegenden Straßen lediglich die Ortslagen Rohr und Lindweiler erschließen und damit wenig befahren werden.

8.5 Hydrogeologisches Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Geohydrologie (Gesellschaft für Geologie und Umwelt, Januar 2023) erstellt. Dabei ergaben sich folgende wesentliche Punkte:

Das Gebiet liegt in der sogenannten Rohrer Kalkmulde. Während der Bohrungen wurde der Grundwasserstand in Tiefen zwischen etwa 2 m und 2,8 m unter der Geländeoberkante gemessen. Die durchlässigen Bodenschichten beginnen bereits ab etwa 0,9 m Tiefe. Für diese Schicht wurde eine Wasserdurchlässigkeit ermittelt, die zeigt, dass Regenwasser nur mit dafür geeigneten Anlagen versickert werden kann, zum Beispiel über flache Versickerungsmulden. Eine tiefere Einleitung in den Boden ist nicht möglich.

Bei Bauarbeiten muss berücksichtigt werden, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Oberfläche steht. Für größere Aushubtiefen ist daher eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Gebäude müssen so geplant werden, dass Bodenplatten und andere Bauteile, die mit dem Erdreich in Kontakt stehen, gegen drückendes Wasser geschützt sind. Bei geringerer Gründungstiefe kann dafür auch eine Drainage ausreichen.

Daher ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden, nicht zulässig. Diese Maßnahme ist notwendig, da der Bau von Kellern für die jeweiligen Eigentümer sowie die Entwässerung der Baugrundstücke mittels Drainageleitungen für die Gemeinde hohe Kosten verursachen würde. Außerdem möchte man vermeiden, dass zusätzliche Drainagewässer in den Kanal gelangen.

8.6 Umweltbelange

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 wird 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 Begleitplan) (PE Becker GmbH, November 2025) als separater Teil der Begründung.

8.6.1 Artenschutzprüfung

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 Prüfung Stufe 1 und 2, PE Becker, November 2025) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

Im Zuge einer Datenrecherche und unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Untersuchung erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer ASP 1.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Sträucher, von denen sich nur einer potenziell für eine Brut eignet. Dieser bleibt erhalten. Aufgrund der umliegenden Bebauung stellt die Fläche ebenso kein geeignetes Habitat für Vogelarten des Offenlandes dar wie Feldlerche oder Wachtel. Vorkommen und somit potenzielle Beeinträchtigungen für den Baumpieper konnten nicht ausgeschlossen werden. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulation auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Die im Jahr 2025 durchgeführte Kartierung für den Baumpieper ergab keine Nachweise für den Baumpieper. Bei den anderen festgestellten planungsrelevanten Arten handelt es sich um Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel des Baumbestandes im Feuchtgebiet, der erhalten bleibt. Ein Brutverdacht oder -nachweis wurde allerdings nicht erbracht. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten. Somit sind keine artbezogenen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen notwendig.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

8.6.2 Umweltbericht mit integriertem LBP

Die Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) untersucht und die Ergebnisse anschließend in den Plandokumenten berücksichtigt.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Ort-/ Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe bewertet und entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen formuliert, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der integrierten landschaftspflegerischen Begleitplanung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen, um sicher zu stellen, dass die ökologische Wertminderung des betroffenen Gebietes ausgeglichen wird. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Bei Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen wirkungsvoll vermieden.

8.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensation für den nicht im Bebauungsplangebiet ausgleichbaren ökologischen Eingriff beträgt nach dem Landschaftspflegerischem Begleitplan minus 21.500 Flächenwert-Punkte. Das ökologische Kompensationsdefizit wird über Umwandlungsvoranbau auf drei Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

- Abteilung 58 B1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 17, Flurstücknr. 44): 2.717 m²
- Abteilung 62 C1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 17, Flurstücknr. 7): 610 m²
- Abteilung 66 C1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 4, Flurstücknr. 10): 7.423 m²

Die Berechnung des Ausgangszustands der Kompensationsflächen und die Berechnung der Kompensationsflächen nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ durch den Forstbetrieb der Gemeinde Blankenheim.

Für die Kompensationsprognose wird ein Zeitraum von 30 Jahren betrachtet und es werden im Rahmen der Kompensationsbilanz die entsprechenden Wuchsklassengruppen und Strukturen zugrunde gelegt.

Die Detailbeschreibungen der Maßnahmen und deren Durchführung siehe Umweltbericht (UB) mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9, Abs.1a BauGB den Eingriffen im Plangeltungsbereich anteilig zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde Blankenheim – bzw. von ihr Beauftragte-, spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Blankenheim und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen durchzuführen. Die Maßnahmenflächen sind auf Dauer zu pflegen bzw. nach den fachlichen Vorgaben des LBP zu bewirtschaften.

8.7 Flächenbilanz

	Fläche m²	**Anteil %**
Allgemeines Wohngebiet	8.239	54,1
Straßenverkehrsfläche	1.332	8,7
Wasserflächen, namenloser Vorfluter	306	2,0
Grünfläche, privat	260	1,7
Grünfläche, öffentlich	246	1,6
Fläche für die Landwirtschaft	4.853	31,9
Summe gesamt	**15.236 m²**	**100 %**

Über die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet (54,1 %). In etwa ein Drittel der Flächen im Geltungsbereich (31,9 %) entfallen auf Flächen

für die Landwirtschaft. Unter Berücksichtigung der GRZ (0,3) und der sog. GRZ 2 (+ 0,15) sowie Zurechnung der Straßenverkehrsfläche kann in etwa ein Drittel der Fläche im Geltungsbereich versiegelt werden (33,1 %).

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 einer Nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ in die Planzeichnung.

10. Hinweise und Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend zehn 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, Grundwasserstand, Artenschutz, insektenfreundlicher Beleuchtung, Bodenschutz, Baugrunduntersuchung, Dacheindeckungen 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.

Stand: Endfassung, Juni 2026

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40