PE Becker GmbH • Kölner Str. 23 - 25 • D-53925 Kall
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
info@pe-becker.de • www.pe-becker.de

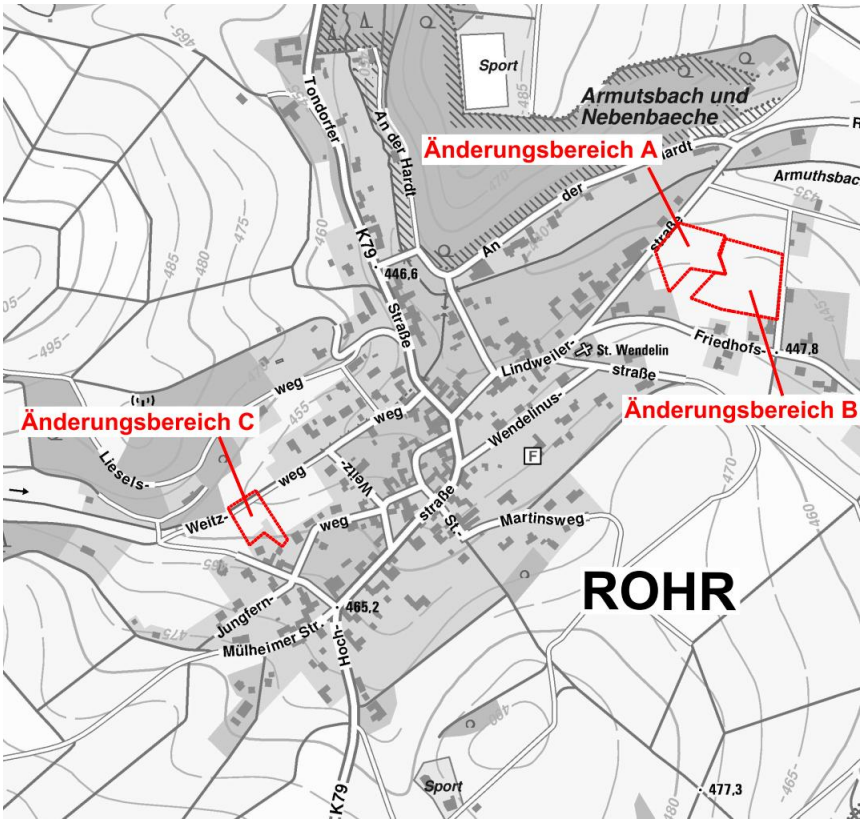
Gemeinde Blankenheim

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

42. Änderung des Flächennutzungsplans "Tausch von Flächendarstellungen in Rohr"

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 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. Rechtsgrundlagen 4

2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 5

4. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche 6

5. Planungsrechtliche Situation 6
5.1 Regionalplanung 6
5.2 Flächennutzungsplan 7
5.3 Landschaftsplan 8

6. Aktuelle Situation 9
6.1 Derzeitige Nutzung 9
6.2 Verkehrliche Erschließung 9
6.3 Topographie 10
6.4 Starkregengefährdung 10

7. Neue Plandarstellung 11

8. Belange von Natur und Landschaft 11

9. Auswirkungen der FNP-Änderung 11
9.1 Artenschutz 11
9.2 Umweltbelange 12
9.3 Landschaftsbild 12
9.4 Verkehrliche Erschließung 12
9.5 Entwässerung 13
9.6 Trinkwasserversorgung 13
9.7 Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen 13
9.8 Städtebauliche Einbindung 13
9.9 Raumordnerische Auswirkungen 13

10. Sonstige Auflagen und Hinweise 14

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der o. g. Bauleitplanung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenheim. Aufgrund des Tausches von Flächendarstellungen im Ortsteil Rohr sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird daher als „vollständiges“ Bauleitplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2 erstellt.

Die beabsichtigte FNP-Änderung mit Flächentausch setzt nach den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (§ 34 LPlG NRW) eine landesplanerische Abstimmung und das Testat voraus, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 31.01.2023 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2022 die Aufstellung der FNP-Änderung beschlossen. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten ihre Stellungnahmen bis spätestens 11.08.2024 abzugeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 11.08.2024 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 14 Stellungnahmen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in der Entwurfsfassung einbezogen worden. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

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

- Kreis Euskirchen
  - Verschiedene Anpassungen an der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung.
  - Der Träger der Landschaftsplanung äußerte keine Bedenken.
- Landwirtschaftskammer NRW
  - Es handele sich um keine Flächentausch, da das Endresultat ungleich dem vorherigen Stand entspricht. Um einen vollwertigen Flächentausch zu erzielen wird die Flächenkategorie im Änderungsbereich A zu Fläche für die Landwirtschaft geändert (statt zu Grünfläche, wie im Vorentwurf).
  - Korrektur von widersprüchlichen Formulierungen in der Begründung.
- Regionalforstamt Hocheifel Zülpicher Börde
  - Darstellung des Feuchtgebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“, da dies treffender ist als „Grünfläche“. Eine angeregte Darstellung als Wald wird als nicht erforderlich angesehen, da die Hälfte der Fläche Offenland und Feuchtgebiet umfasst.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung wurde ohne wesentliche Änderungen überarbeitet.

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung vom 21.05.2026 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Unterlagen wurden von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 12.08.2026 genehmigt.

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Anlass und das Ziel der 42. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenheim ist die Schaffung eines Wohngebietes zwischen Lindweilerstraße und Friedhofsweg am nordöstlichen Rand von Rohr. 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 Schaffung von Bauland an. Im Ort eignet sich die Fläche „Im Brühl“ am Friedhofsweg besonders – sie befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Außerdem schließt diese Fläche eine Lücke zwischen der zerstreuten Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Rohr. Die im FNP zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche soll daher zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Westlich daran angrenzend befindet sich an der Lindweilerstraße ein erhaltenswertes Feuchtgebiet, welches bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Um das Feuchtgebiet vor einer Bebauung zu schützen und als innerörtliches Biotop sowie für die

landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, soll ein Flächentausch für die neue Wohnbaufläche zwischen Lindweilerstraße und Friedhofsweg durchgeführt werden. Das Feuchtgebiet wird daher zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Eine weitere Tauschfläche befindet sich am westlichen Rand von Rohr zwischen Jungfernweg und Weitzweg. Die dortige Fläche steht für eine Bebauung aktuell nicht zur Verfügung und eine zukünftige Bebauung ist dort auch nicht beabsichtigt. Daher wird diese Fläche von „Gemischte Bauflächen“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

4. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die 42. Änderung des FNP setzt sich aus drei Änderungsbereichen (A, B, C) im Ortsteil Rohr zusammen. Anlass der Änderung ist die Schaffung eines Wohngebietes im Bereich des Änderungsbereiches B.

Der Änderungsbereich A befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rohr. Der Änderungsbereich liegt in der Flur 10, Gemarkung Rohr, zwischen Lindweilerstraße und Friedhofsweg und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Auf der Fläche befindet sich ein Feuchtgebiet mit Offenland und Gehölzen. Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Wohnbaufläche dargestellt. Für eine Bebauung wäre die Fläche allerdings aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht geeignet. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, südlich Wohngebäude und westlich die Lindweilerstraße.

Der Änderungsbereich B grenzt östlich an den Änderungsbereich A. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Ein kleiner namenloser Graben durchquert den Änderungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich C liegt im Westen von Rohr zwischen Weitzweg im Norden und Jungfernweg im Süden, innerhalb der Flur 4, Gemarkung Rohr. Die Fläche wird aktuell als Grün- und Weideland genutzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung

Die Änderungsbereiche A, B und C (siehe Abb. 1, rote Kreise) sind im aktuellen Regionalplan Köln (Stand: 29.10.2025) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Die Änderungsbereiche A und B sind darüber hinaus mit überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ dargestellt.

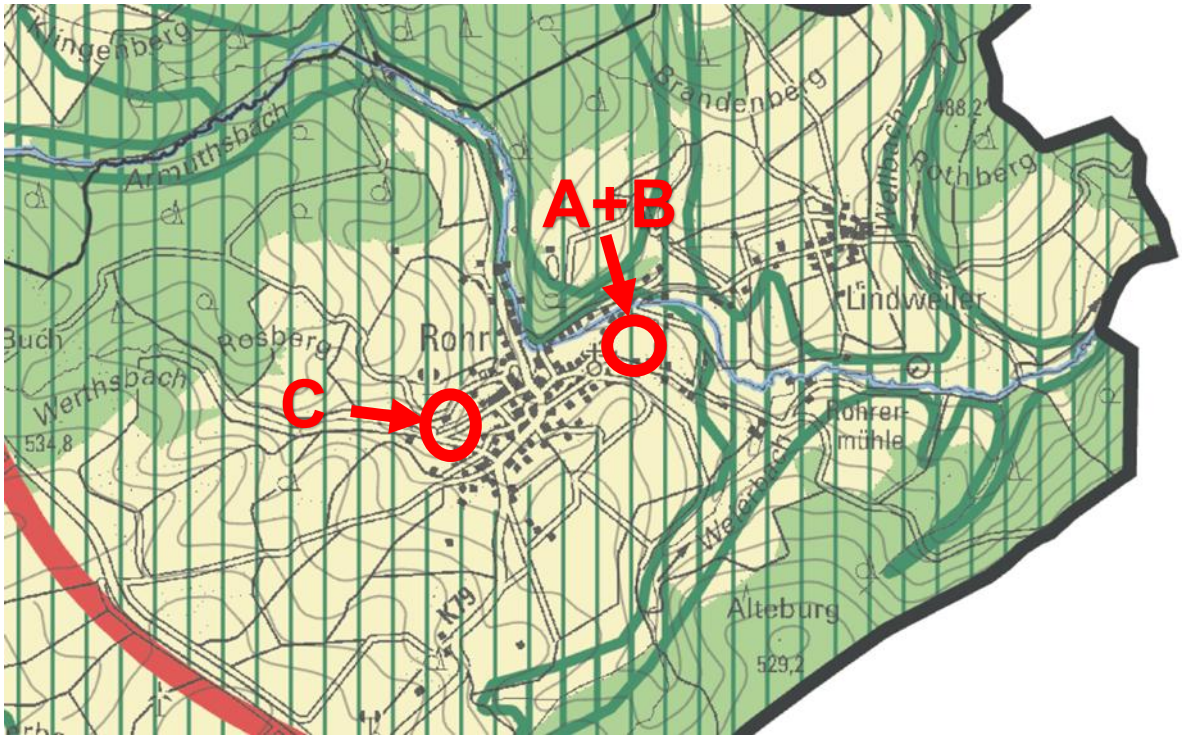


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln (Stand: 29.10.2025)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich A ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Wohnbaufläche“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: teilweise landwirtschaftlich, vorwiegend Feuchtgebiet. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Der Änderungsbereich B ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Fläche für die Landwirtschaft“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: vorwiegend Landwirtschaft. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Der Änderungsbereich C ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Gemischte Baufläche“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: vorwiegend Landwirtschaft. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden.

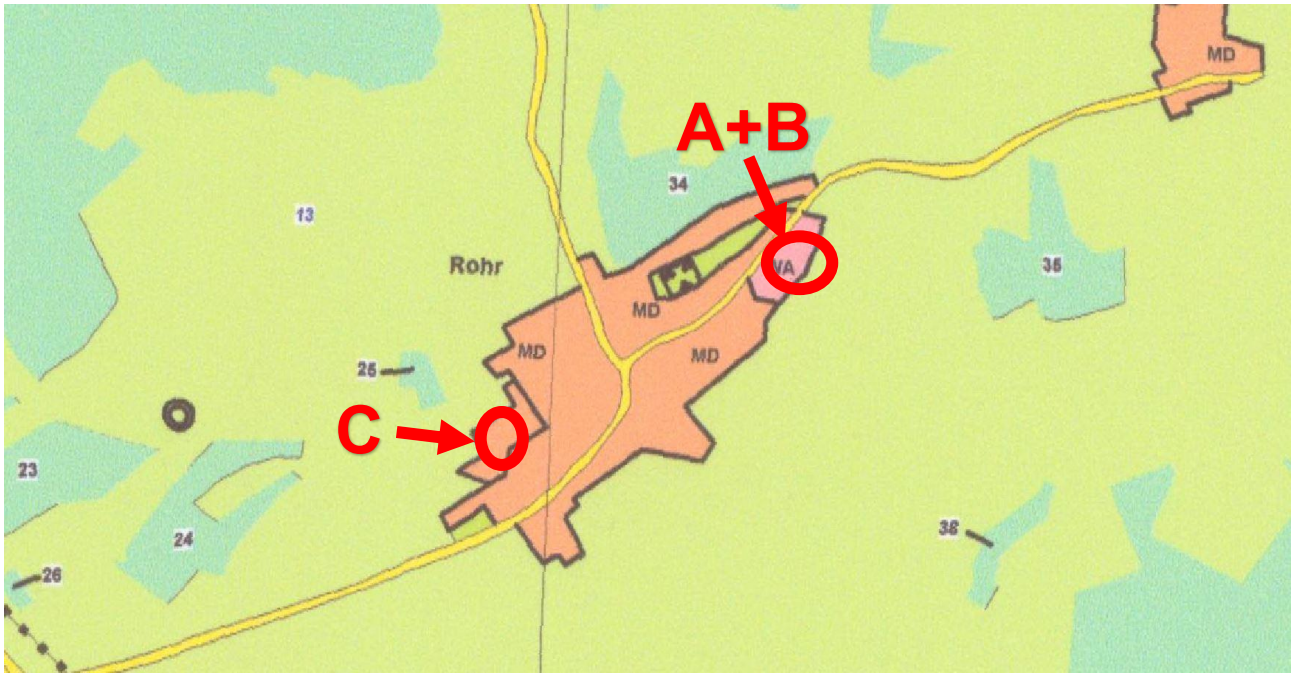


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

5.3 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 3) befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Der Änderungsbereich A (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt im westlichen Teil außerhalb von Schutzgebieten. Der östliche Teil unterliegt temporären Landschaftsschutz. Nach Umwandlung des Änderungsbereich von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ entfällt der temporäre Landschaftsschutz und wird dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ wieder zugeteilt.

Der Änderungsbereich B (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“. Das Schutzgebiet tritt mit der baulichen Inanspruchnahme zurück.

Der Änderungsbereich C (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt außerhalb von Schutzgebietsdarstellungen. Nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ an den Änderungsbereich.

Der Träger der Landschaftsplanung hat der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenheim i.S.d. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW nicht widersprochen.

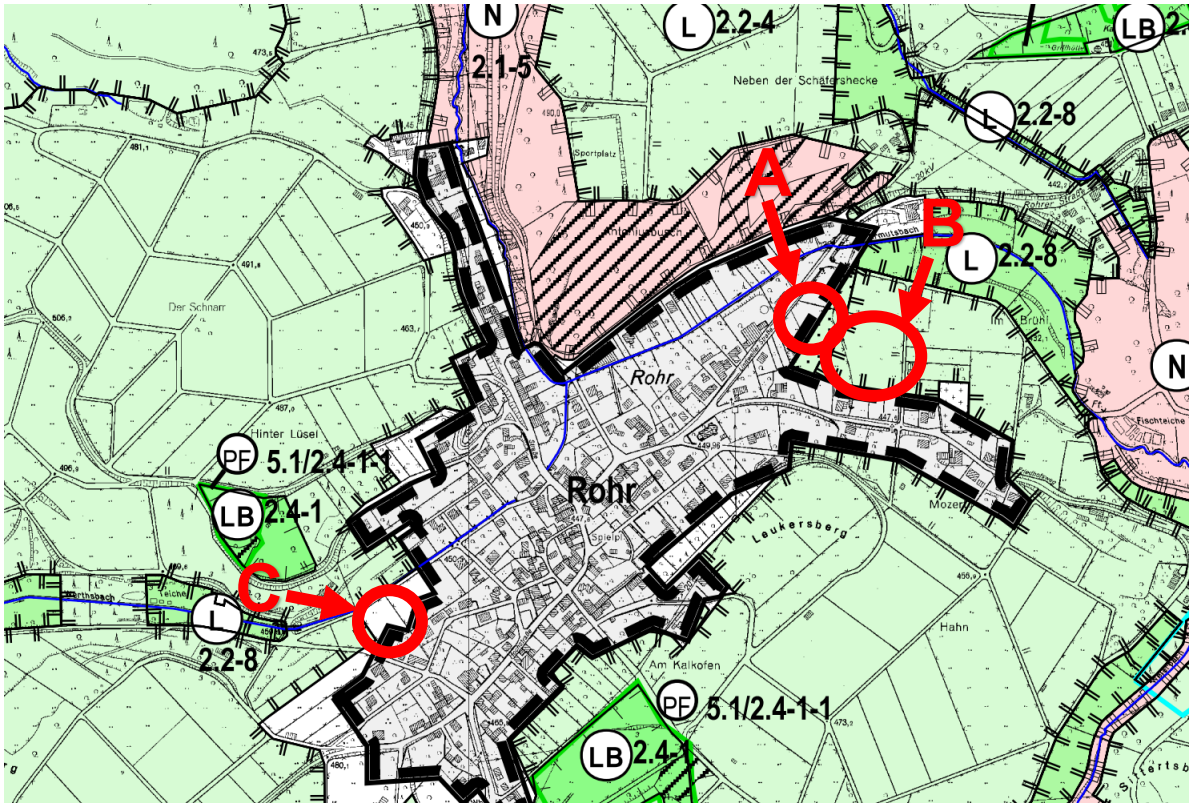


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

6. Aktuelle Situation

6.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches A wird bedingt landwirtschaftlich genutzt, derzeit augenscheinlich aber ungenutzt. Auf der Fläche befindet sich ein Feuchtgebiet mit Bewuchs und Offenlandbereichen.

Der Änderungsbereich B wird derzeitig vorwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In nord-südliche Richtung durchquert ein namenloser Graben das Gelände.

Der Änderungsbereich C wird derzeit als Grün- und Weideland genutzt. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich ein Unterstand.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich B soll im Zuge der 42. FNP-Änderung zur Wohnbaufläche geändert werden. Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in den Änderungsbereich ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dort aus kann das Plangebiet weiter erschlossen werden. Im weiteren Verlauf ist die Ortslage Rohr an die L115 sowie in deren Fortführung an die A1-Anschlussstelle Blankenheim in Richtung Köln angeschlossen.

6.3 Topographie

Der Änderungsbereich A liegt in 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 Änderungsbereich B ist dagegen deutlich ebener. Der Höhenunterschied beträgt im Änderungsbereich ca. 3 m, von ca. 447 m ü NHN im Süden und ca. 444 m ü NHN im Norden.

Im Änderungsbereich C herrscht ein Höhenunterschied von ca. 5 m. Er reicht von ca. 460 m ü NHN im Süden, bis zu 455 m ü NHN im Norden des Änderungsbereiches.

6.4 Starkregengefährdung

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind im Änderungsbereich B 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 (Änderungsbereich A).

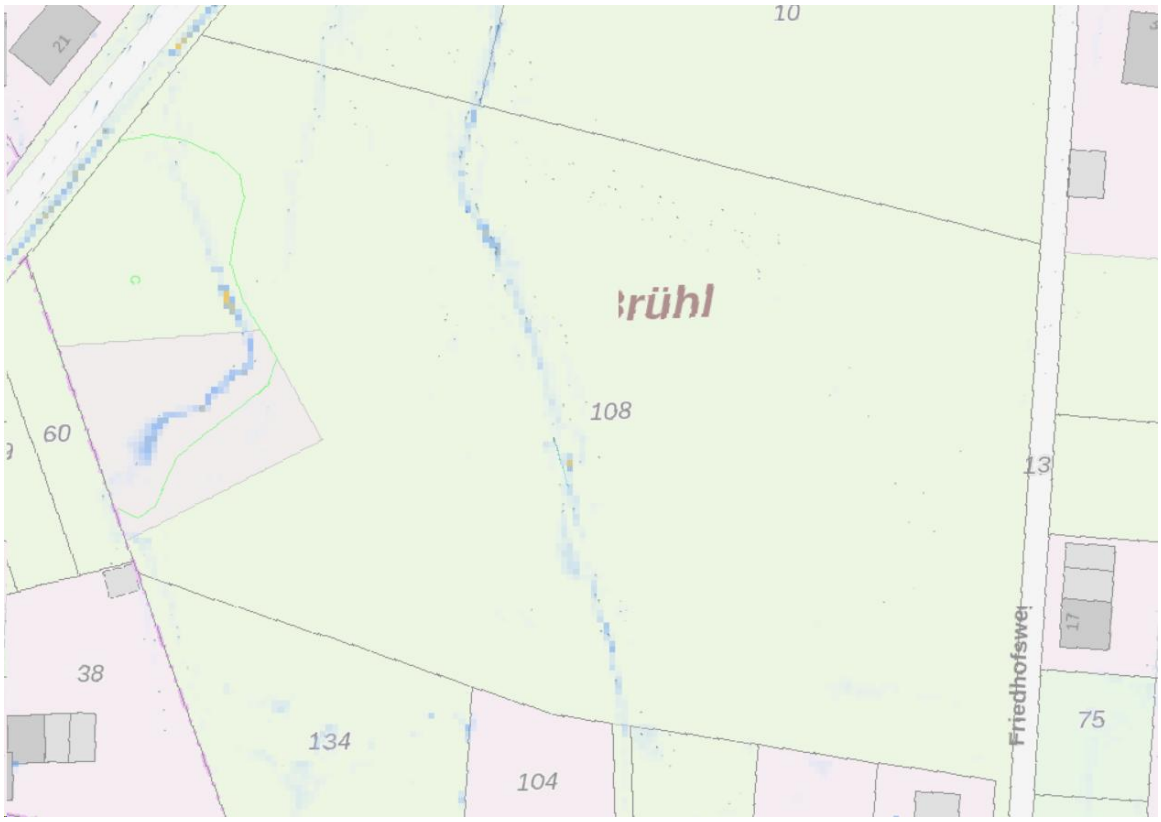


Abbildung 4: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen
(Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde)

7. Neue Plandarstellung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenheim umfasst drei Änderungsbereiche. Der Änderungsbereich A erhält die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Der Änderungsbereich B erhält die Darstellung „Wohnbaufläche“. Der Änderungsbereich C erhält die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einer Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 eindeutig dargestellt.

8. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungsbereich B liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ (siehe auch Kap. 5.3). Widersprüchliche Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet treten mit der baulichen Inanspruchnahme gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft, soweit die Untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nach der Aufstellung dieser FNP-Änderung nicht widerspricht. Der Träger der Landschaftsplanung hat der 42. FNP-Änderung nicht widersprochen. Im Änderungsbereich A entfällt der teilweise überlagernde temporäre Landschaftsschutz. In diesem Bereich wird das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 wieder zugeteilt.

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)“ als gesonderten Teil der Begründung (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Außerdem wurde für das Änderungsverfahren des FNP eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 und 2 angefertigt (siehe Kapitel 9.1).

9. Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die Planung, mit der beschriebenen Zielsetzung, soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Rohr geschaffen werden. Mit der Änderung soll die hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Blankenheim gelindert werden, indem eine Fläche entwickelt wird, die bereits im Eigentum der Gemeinde liegt und für eine Wohnbebauung infrage kommt. Der Ortsteil Rohr liegt besonders verkehrsgünstig zur A1 und L115 und eignet sich daher besonders für die Ausweisung von neuem Bauland.

9.1 Artenschutz

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden durch die Änderung der Darstellungen keine konkreten Auswirkungen ausgelöst. Dennoch erfolgt auch auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Umweltbericht, aber auch in einer Artenschutzprüfung, eine erste überschlägige Untersuchung der Umwelt- und Artenschutzbelange.

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. Die Betrachtung konzentriert sich auf die Fläche des zukünftigen Bebauungsplans (Teilfläche B), da dort Eingriffe vorbereitet werden. Auswirkungen in den Teilflächen A und C sind ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen für Tierarten. Im Teil des Geltungsbereichs, der für eine Bebauung vorgesehen ist, 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.

9.2 Umweltbelange

Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter entstehen können, teilweise jedoch nur baubedingt und damit temporär. Für diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahrensverlauf bei Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen in Teilfläche B wirkungsvoll vermieden werden.

Für die Teilflächen A und C sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier eine bauliche Nutzung durch eine – der tatsächlichen Nutzung entsprechende – Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgeschlossen ist.

9.3 Landschaftsbild

Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da im Umfeld des geplanten Baugebietes bereits einige Wohnhäuser vorhanden sind. Die Festsetzungen des späteren Bebauungsplans sind so zu treffen, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Anpassung im Änderungsbereich A von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“, wird das dort vorhandene Feuchtgebiet von einer Bebauung durch Wohnhäuser gesichert. Damit bleibt das Landschaftsbild in diesem Bereich von Rohr erhalten.

9.4 Verkehrliche Erschließung

Im Änderungsbereich B wird die verkehrliche Erschließung über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in

den Änderungsbereich ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dort aus kann das Plangebiet weiter erschlossen werden. Um den Mehrverkehr aufnehmen zu können, muss diese Zuwegung bedarfsgerecht ausgebaut werden. Im weiteren Verlauf ist die Ortslage Rohr an die L115 sowie in deren Fortführung an die A1-Anschlussstelle Blankenheim in Richtung Köln angeschlossen. Da es sich bei der FNP-Änderungsverfahren um einen Flächentausch handelt, ist auf FNP-Ebene mit keinem durch die Änderung verursachten Mehrverkehr zu rechnen, da die potentiell nutzbare Wohnbaufläche gleich bleibt. Die tatsächliche Auswirkung auf den Knotenpunkt L115/K79 kann im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren näher erläutert werden.

9.5 Entwässerung

Die Entwässerung kann über den Anschluss an den Bestand gesichert werden. Konkrete Aussagen zur Entwässerung werden im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens getroffen.

9.6 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des Bestandsnetzes von Rohr sichergestellt werden.

9.7 Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenhiem stellt den Änderungsbereich B aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (siehe Kap. 5.2). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Die Fläche des Änderungsbereiches B wird im Bestand als Grünland genutzt. Da aber im Gegenzug zwei Wohnbauflächen im Ort Rohr zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden, wird der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche ausgeglichen. Damit ist mit keinem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen.

9.8 Städtebauliche Einbindung

Eine potentielle Bebauung im Änderungsbereich B fügt sich in die umgebende Wohnbebauung an Lindweilerstraße und Friedhofs weg ein.

9.9 Raumordnerische Auswirkungen

Ausgehend von der aktuellen Landesplanung, die ihren Ausdruck im Landesentwicklungsplan -LEP NRW- findet, und den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung soll die Neuausweisung von baulich in Anspruch nehmbaren Flächen, gerade auch im ländlichen Raum, langfristig reduziert werden.

In der Gemeinde Blankenheim herrscht eine große Nachfrage nach Bauland. Der Ortsteil Rohr eignet sich durch seine verkehrsgünstige Lage besonders für die Ausweisung von weiterem Bauland. Durch den 1:1-Flächentausch innerhalb von Rohr wird zwar eine neue Wohnbaufläche zur Schaffung von Bauland geschaffen, im Gegenzug werden aber zwei flächenmäßig gleich große Wohnbauflächen zurückgenommen.

Aus diesem Grund sind voraussichtlich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten. Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen und die Erschließung ist gesichert. Die vorgesehene FNP-Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

10. Sonstige Auflagen und Hinweise

Der Änderungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)." Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

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