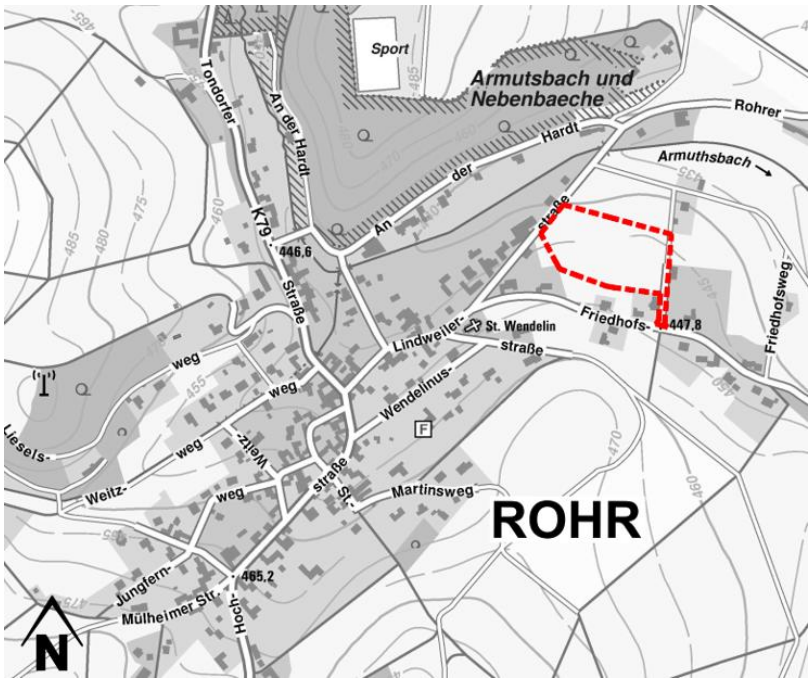
Stand: Endfassung, Juni 2026

Gemeinde Blankenheim

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“

gemäß § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Bearbeitung durch:

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

24-611

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf....2
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans....2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange....3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung....4
5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung....6

1. 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 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.

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.

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 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. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im aktuellen Regionalplan Köln vom 29.10.2025 wird das Plangebiet 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.

Im gültigen Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 liegt das Plangebiet 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“.

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 berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind im sog. „Abschichtungsprinzip“ (zuerst FNP, anschl. BPlan) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen des FNP-Verfahrens ist daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein sog. „Umweltbericht“ gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Bezüglich der Artenschutzbelange wurde ein entsprechender Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2) erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

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 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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung (gem. §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (gem. § 3 (2) BauGB), mit parallel dazu erfolgter nochmaliger Behördenbeteiligung (gem. § 4 (2) BauGB), Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren abzugeben. Daraus resultierten v.a. nachfolgende Beteiligungsergebnisse für die BPlan-Aufstellung:

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, soweit sie die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen, folgendes:

- 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.
    - 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.
- 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.

5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung

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.

Aufgestellt: Kall, 18.06.2026

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