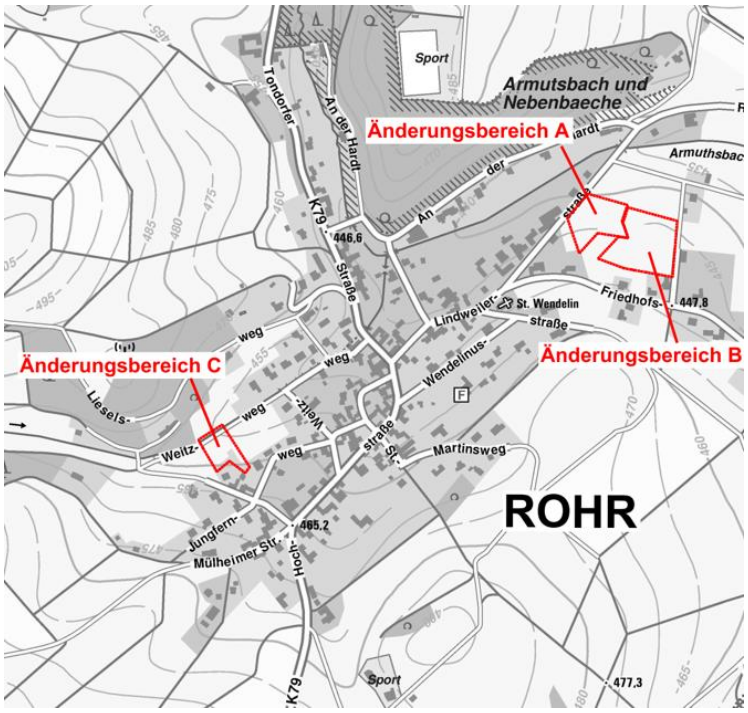
Stand: Endfassung, Juni 2026

Gemeinde Blankenheim

Zusammenfassende Erklärung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans „Tausch von Flächendarstellungen in Rohr“

gemäß § 6 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 Änderung des Flächennutzungsplans 3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung 4
5. Alternativenprüfung und Auswahlbegründung 5

1. Verfahrensablauf

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 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.

Mit Schreiben vom 12.08.2026 wurde die Genehmigung durch die Bezirksregierung erteilt. Durch Bekanntmachung vom ……. wurde die Änderung rechtskräftig und das Verfahren formal abgeschlossen.

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im aktuellen Regionalplan Köln vom 29.10.2025 werden die Änderungsbereiche A, B und C als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Die Änderungsbereiche A und B sind darüber hinaus mit überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ dargestellt.

Im gültigen Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 liegt der Änderungsbereich A 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 liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“. Das Schutzgebiet tritt mit der baulichen Inanspruchnahme zurück. Der Änderungsbereich C liegt außerhalb von Schutzgebietsdarstellungen. Nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ an den Änderungsbereich.

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 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Die Betrachtung konzentrierte 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.

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.

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

Zur Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans 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 FNP-Änderung:

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:

- 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.

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