

Gemeinde Blankenheim
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B VI
„Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“

Gemarkung:	Mülheim
Gemeinde:	Blankenheim
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



▪ **Begründung gemäß § 2a BauGB**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: 29.07.2022	Satzungsbeschluss
Ergänzt: 03.08.2022	

Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in blau-kursiver Schrift gekennzeichnet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

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



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

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	3
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart	3
1.2 Verfahrensablauf	3
2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	6
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebiets	7
4.1 Stadträumliche Einbindung	7
4.2 Topografie	7
4.3 Bebauungspläne / Historie	7
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	8
4.5 Erschließung	9
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt	9
4.7 Belange des Denkmalschutzes	9
5. Übergeordnete Planungen	10
5.1 Landes- und Regionalplanung	10
5.2 Flächennutzungsplan	11
5.3 Landschaftsplan	12
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	13
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	15
6.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen	16
6.6 Immissionsschutz, Abstandsklassen und Betriebsarten	16
6.7 Vermeidungsmaßnahmen	19
6.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen	19
6.9 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	21
7. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen	22
8. Auswirkungen der Planung	22
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	22
8.2 Ver- und Entsorgung	23
8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	23
8.4 Immissionsschutz, Zonierung	24
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	26
8.6 Flächenbilanz	28
9. Nachrichtliche Übernahmen	28
10. Hinweise	28

A. Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, mit jeweils zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form des Umweltberichts dokumentiert. Dessen Ausarbeitung erfolgt als gesonderter Teil der Begründung, bis spätestens zum Verfahrensstand des Bebauungsplan (BPlan) – Entwurfs nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. In den Umweltbericht integriert ist bis dahin ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) des Plangebietes vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Blankenheim wird parallel zu dem Verfahren angepasst (38. Änderung des Flächennutzungsplans).

1.2 Verfahrensablauf

Mit Dringlichkeitsentscheidung vom 07.04.2020 wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 4B VI „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ 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 27.05.2021 durch den Gemeindeentwicklungsausschuss und am 17.06.2021 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 25.08.2021 äußerten sich 17 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.05.2021 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 12.07.2021 bis 15.08.2021 im Rathaus eingesehen werden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Hinweis auf die an der B51 verlaufende Richtfunktrasse KY4768-KY1304. Im Bereich der Richtfunktrasse ist eine Bebauungshöhe von max. 30 m ü.

G. nicht zu überschreiten. Höhere Bauwerke würden den Betrieb der Verbindung unterbrechen. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten max. Gebäudehöhen bleiben deutlich unter 30 m ü. G.

- Landwirtschaftskammer NRW
 - Bedenken, das für Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden.
- Landesbetrieb Straßen NRW
 - Pauschaler Hinweis auf § 9 FStrG und die einzuhaltenden Abstände zu Bundesfernstraßen (Werbe- und Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone).
 - Vorgabe, den Geltungsbereich zur B 51 und B 258 lückenlos, blickdicht und nicht übersteigbar einzufrieden. Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf den Bundesstraßen durch evtl. Beschriftungen, Beleuchtungen usw. ist zu vermeiden. Dem Wunsch wird durch die nahezu durchgängig festgesetzte Anpflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenzen entsprochen. Einfriedungen der Gewerbegrundstücke sind durch die späteren Bauherren umzusetzen.
 - Hinweis auf die Kompensationsflächen zum Ausbau der B 51 / B 258, welche allerdings im Vorentwurf der Planzeichnung bereits berücksichtigt und durch textliche Festsetzung gesichert ist.
- Geologischer Dienst NRW
 - Hinweis auf die vorliegende Erdbebenzone und Hinweise zum Schutzgut Boden und Wunsch nach bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen. Die erforderliche Kompensation wird erbracht, allerdings nicht schutzgutbezogen.
- E-regio GmbH & Co. KG
 - Allgemeine Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen und Baumstandorten.
- Kreis Euskirchen
 - Anregung, für Neubauvorhaben die Folgen der Klimaerwärmung in den Planungen zu berücksichtigen. Dies ist in der vorliegenden Planung durch Festsetzungen zur Anpflanzung von heimischen Bäumen, zur Schaffung von versickerungsfähigen Flächen (Stellplätze/Parkplätze) und zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie / Photovoltaik) berücksichtigt.
 - Keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen (Altlasten) im Erweiterungsbereich.
 - Umfassende Hinweise zur Entwässerungssituation, die im Zuge der Entwurfserstellung durch ein Entwässerungskonzept berücksichtigt wurden.
 - Hinweis auf noch festzulegende Kompensationsmaßnahmen, die zwischenzeitlich in den Entwurfsunterlagen für die öffentliche Auslegung ergänzt wurden.
 - Anregungen zu Festsetzungen zu Beleuchtungsanlagen, die bereits im Vorentwurf durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt wurden.
 - Hinweis auf genehmigungsfreie Werbeanlagen, verbunden mit der Bitte die dazugehörige Festsetzung zu ergänzen.
 - Als Träger der Landschaftsplanung wird der Planung nicht widersprochen.
- Autobahn GmbH des Bundes

- Hinweis auf zu erwartende Erhöhung der Verkehrsbelastung und ggf. Erforderlichkeit von Verkehrsgutachten bei Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe bzw. Nutzungen.
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 - Ergänzung eines Hinweises zum Bodendenkmalschutz aufgrund der Stellungnahme.
- Bezirksregierung Köln, Dez. 53, Immissionsschutz
 - Hinweise zur Gliederung nach Abstandserlass und zu Störfallbetrieben, die durch Ergänzung einer Textlichen Festsetzung und der zugehörigen Kapitel in der Begründung berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus gingen Hinweise des Fachbereichs II – Kommunale Betriebe bzgl. Entwässerung ein, die jedoch z.T. durch das hydrogeologische Gutachten und das Entwässerungskonzept obsolet wurden.

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

Am 17.02.2022 wurde vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung, am 10.03.2022 vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B VI „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß 4 Abs. 2 BauGB („Offenlage“) gefasst. Die Bekanntmachung dazu erfolgte mit Datum vom 07.04.2022. Die Beteiligung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde im Zeitraum 09.05.2022 bis 17.06.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.05.2022.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und in die weitere Ausarbeitung einbezogen. Diese führten zu einer erneuten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Voranbau-Maßnahmen und der Berücksichtigung der neu abgestimmten Flächen in den Plandokumenten, der redaktionellen Anpassung an einer Formulierung im Umweltbericht und zur üblichen Fortschreibung der Begründung. Darüber hinaus wurden keine Anpassungen an den Entwurfsunterlagen erforderlich. Die abschließende Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) für diesen Bebauungsplan Nr. 4B VI erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung am 25.08.2022 bzw. in der darauf folgenden Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2022.

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

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Östlich an die rechtskräftige Bauleitplanung des Gewerbegebiets Blankenheim-Nord (Bebauungsplan Nr. 4B/III) anschließend ist beabsichtigt, weitere Gewerbeflächen zu entwickeln. Diese neuen gewerblichen Bauflächen sollen, angrenzend an den bestehenden BPlan, bauleitplanerisch entwickelt und interessierten Unternehmen von der Gemeinde Blankenheim zur Verfügung gestellt werden. Derzeit handelt es sich hier um landwirtschaftliche Flächen, die planungsrechtlich dem sog. „Außenbereich“ zuzuordnen sind, aber z.T. aufgrund der

Umgestaltung der Anbindung des Gewerbegebiets an die B 51 bereits durch eine Behelfszufahrt beeinflusst wurden. Dort wird nun eine Erweiterung des Gewerbegebiets durch Aufstellung des Bebauungsplans 4B VI herbeigeführt.

Bei dem Gewerbegebiet Blankenheim-Nord handelt es sich, bedingt durch die Lage an der B 51, um einen Standort mit hoher Verkehrsgunst und sehr guter Erreichbarkeit, sogar für auswärtige Kunden. Aus diesem Grund ist nunmehr vorgesehen, auf zwei bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim dargestellten, jedoch nicht umgesetzten kleineren gewerblichen Bauflächen in Dollendorf und Ripsdorf zugunsten der Erweiterung des bestehenden, verkehrsgünstigen Standorts an der B 51 zu verzichten. Dazu wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst.

Die Inanspruchnahme der gewünschten Bauflächen ist hier unumgänglich zur Verwirklichung städtebaulicher und wirtschaftlicher Ziele. In einer ansonsten strukturschwachen Region überwiegen diese in der Abwägung über den Erhalt des Bodens mit landwirtschaftlicher Nutzung (im Sinne des § 201 BauGB) – für die auch noch ausreichend anderweitiger Ersatz zur Verfügung steht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes Blankenheim-Nord, südlich der B51. Im Westen überlappt der Geltungsbereich einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4B/III und grenzt an die B258. Er umfasst die Flurstücke Nr. 86, 111, 142, 147, 156, 157, 158, 159, 199, 200 sowie 81, 85, 146, 191 und 192 (jeweils teilweise), Gemarkung Mülheim, Flur 12, mit einer Flächengröße von in der Summe ca. 78.000 m². Dabei umfasst der Bereich, wo der bisher rechtskräftige Bebauungsplan überschrieben wird, eine Fläche von ca. 25.840 m² und der Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets ca. 52.160 m².

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die B51 sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen und das Waldgebiet des „Mürel“. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ca. 200 m weiter die Ortslage von Mülheim an. Westlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“, die Gemeindestraße „Mülheimer Heide“ und die B258. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen, wo sie durch randliche Abgrenzungssignatur nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet ist.

Der Änderungsbereich, in dem der rechtskräftige Bebauungsplan durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B VI überschrieben wird, liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs am Knotenpunkt der B258 mit der B51 und der Gemeindestraße „Mülheimer Heide“. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich südlich der B51 in Richtung Osten.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigefügt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 (PE Becker GmbH, Kall, 2021)
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (PE Becker GmbH, Kall, 2021)

Darüber hinaus wurden

- ein hydrogeologisches Gutachten (ABAG GmbH, Bettenfeld, 2021),
- eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (PE Becker GmbH, Kall, 2021) und
- ein Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Kall, 2022) erarbeitet

und den Planunterlagen beigelegt.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebiets

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“ im Nordosten der Ortslage Blankenheim und nordwestlich der Ortslage Mülheim an. Die beiden Bundesstraßen besitzen keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die Gewerbegrundstücke und werden somit städtebaulich nicht in die Planung mit eingebunden. Der Geltungsbereich schließt an die bestehenden Gewerbeflächen an und erstreckt sich südlich der B51 in östlicher Richtung. Daher entwickelt sich der Gewerbebestandort kompakt entlang der stark frequentierten Bundesstraße mit leistungsstarkem Knotenpunkt. Daraus ergibt sich eine besondere Lagegunst.

4.2 Topografie

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und fällt leicht in Richtung Osten und Süden ab. Im nördlichen Bereich, parallel zur B51, befindet sich eine kleine Senke im Gelände. Der höchste Punkt mit 566 m ü. NHN befindet sich am westlichen Ende des Plangebietes an der B258. Der niedrigste Punkt liegt an einem Wirtschaftsweg, am südöstlichen Rand des Plangebiets, auf einer Höhe von 556 m ü. NHN. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit ca. 10 Meter auf ca. 400 m Entfernung.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ ist in der Abbildung in grün dargestellt. Dieser Teil ist im Oktober 1972 in Kraft getreten und hat 1978 eine vereinfachte Änderung am nordwestlichen Rand erfahren (Abgrenzung durch gestrichelte schwarze Linie). Daraufhin erfolgten einige Erweiterungen des Gewerbegebietes:

1996 erfolgten durch den Bebauungsplan Nr. 4B II die erste Erweiterung im gelb dargestellten Bereich und mit dem Bebauungsplan Nr. 4B III im Bereich östlich der B258 die zweite Erweiterung (blaue Darstellung). Der Bebauungsplan Nr. 4B III erfuhr bis 2009 insgesamt drei Änderungen und eine Erweiterung. 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 B V am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes rechtskräftig (rotbraune Darstellung). Dort befindet sich die Firma Energiepark Blankenheim GmbH & Co. KG, die eine nach Bundes-

Immissionsschutzgesetz genehmigte Biogasanlage betreibt. Diese fällt laut Auskunft der Bezirksregierung (im Rahmen der 36. Änd. des FNP, Juli 2018), welche den Betrieb einer Anlage von zwei baugleichen Gärrestendlagerbehältern (Methangas) und einem Volumen von jeweils ca. 7.500 m³ mit Bescheid vom 14.12.2016 genehmigt hat, derzeit nicht unter die Störfallverordnung. Seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wurde am 18.03.2021 darauf hingewiesen, dass die Biogasanlage der Firma Energiepark Blankenheim GmbH & Co. KG nicht mehr in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Köln fällt, sondern die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Euskirchen zuständig ist.

Die dritte Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgte 2002 durch den Bebauungsplan Nr. 4B IV (weiß-schraffierter Bereich Richtung Süden / Mülheim). Zuletzt (2020) wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B (Textbaugebiet zum Ausschluss großflächigen Einzelhandels) und parallel dazu ein Bebauungsplan Großflächiger Einzelhandel (Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels) aufgestellt. Diese Bebauungspläne dienen ausschließlich der Steuerung des Einzelhandels und führen zu keiner Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebiets.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Bereich mit rechtskräftigem Bebauungsplan ist derzeit durch drei Gewerbebetriebe, davon eine Tankstelle, bebaut. Alle drei Betriebe haben einen hohen Versiegelungsgrad. *Neben der Tankstelle wurden, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans, die LKW-Stellplätze realisiert, für die durch die 3. Änderung des Bebauungsplans 4B III (2009) Planungsrecht geschaffen wurde.* An der Erschließungsstraße „Mülheimer Heide“ befindet sich eine Grünfläche. Entlang der Straße verläuft ein Fußweg. Entlang der B51 verläuft ein Wirtschaftsweg. Durch die umfassenden Umbaumaßnahmen des Knotenpunktes der B51 mit der B258 ist der Wirtschaftsweg teilweise entfallen. Die ehemalige Baustellenumfahrung verläuft in den Erweiterungsbereich des BPlans hinein. Der Anschluss an die B51 ist wieder

zurückgebaut worden und schließt nun an den bestehenden Wirtschaftsweg an, der weiter in Richtung Osten parallel zur Bundesstraße verläuft. Der Großteil der Flächen im Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

4.5 Erschließung

Die gewerblichen Betriebe im Änderungsbereich sind über die bestehende Gemeindestraße „Mülheimer Heide“ erschlossen. Diese vorhandene Erschließung soll für die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen ausgebaut und verlängert werden, so dass zwei Haupteerschließungen, die jeweils in einer Wendeanlage enden, entstehen.

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt im warm-gemäßigten Regenklima (Temperaturen im Mittel -3°C bis 22°C) und gehört naturräumlich zu den Massenkalkbereichen der Eifel, einem Landschaftsraum der Kalkeifel. Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan beschreibt die vor Ort vorzufindende Landschaft als ausgeräumt. Waldflächen, v.a. Buchenwälder als potenziell natürliche Vegetation, sind im Plangebiet nicht anzutreffen, ebenso befinden sich kaum erhaltenswerten Grünstrukturen im Geltungsbereich. Die Fläche des „Änderungsbereichs“ wird bereits gewerblich genutzt, die Fläche des „Erweiterungsbereichs“ wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die durch das Planungsbüro PE Becker GmbH durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) stellt zwar keine planungsrelevanten Arten (Vögel oder Reptilien) im Geltungsbereich des Bebauungsplans fest, schließt eine mögliche Betroffenheit insbesondere der Feldvogelarten aber nicht aus. Das Planungsbüro PE Becker GmbH hat daher über die Sommermonate 2021 eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt, welche vor allem die Feldvogelarten untersucht.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und der CEF-Maßnahme nicht mit Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben zu rechnen ist.

Im Ergänzungsbereich befinden sich keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen. Die Altlasten-Verdachtsfläche im Änderungsbereich (ARAL-Tankstelle) wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

4.7 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebiets (siehe roter Kreis) sind im derzeit gültigen Regionalplan (damals noch „Gebietsentwicklungsplan – GEP“) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5506/5706 Bad Münstereifel / Adenau überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) eingetragen. Lediglich ein kleiner Bereich im östlichen Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die Darstellung des Regionalplans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung.

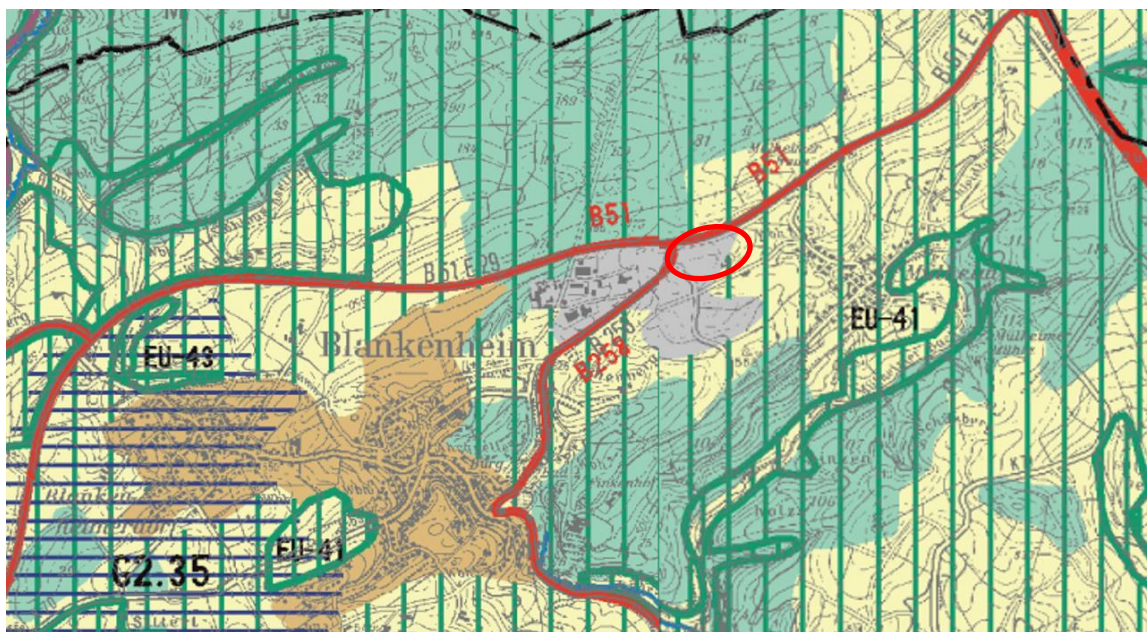


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln – Teilabschnitt Region Aachen (2003), Blätter L5504/5704 Schleiden / Prüm und L5506/5706 Bad Münstereifel / Adenau

5.2 Flächennutzungsplan

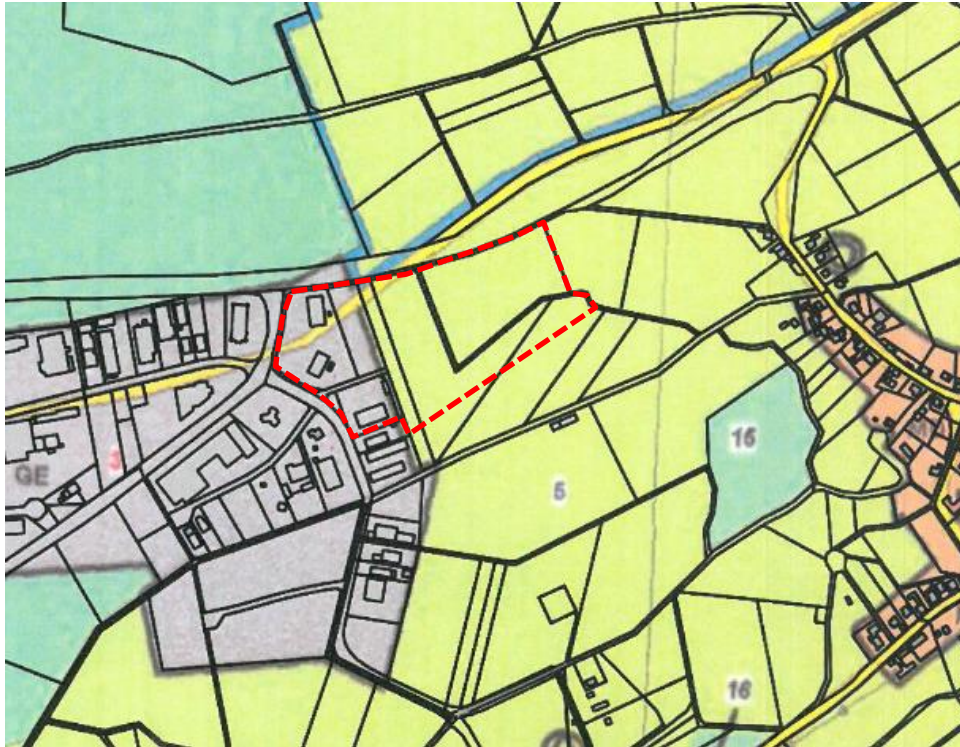


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der westliche Teil des Plangebietes („Änderungsbereich“) als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche größere Teil des Plangebietes („Erweiterungsbereich“) ist „Fläche für die Landwirtschaft“. Für den Erweiterungsbereich muss somit eine Änderung des FNP durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan kann somit nicht als aus dem FNP entwickelt gelten, so dass parallel zur Änderung des Bebauungsplans ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird. Dieses wird im Parallelverfahren betrieben und erfordert auf Ebene des Flächennutzungsplans einen Flächentausch. Es sollen im Tausch für die Darstellung der hier erforderlichen Gewerblichen Bauflächen kleinere Gewerbliche Bauflächen in Dollendorf und Ripsdorf zurückgenommen werden, deren Größe insgesamt etwa der des geplanten Erweiterungsbereichs entspricht.

Eine grundsätzliche Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln hinsichtlich der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans ist im Vorfeld der Bauleitplanung bereits erfolgt. Eine Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde von der Gemeinde Blankenheim mit Schreiben vom 12.05.2021 gestellt. Die Bestätigung der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPIG zur Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche wurde mit Schreiben vom 26.05.2021 erteilt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „4B/III Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ bleiben in ihrer Form bestehen, sofern sie in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4B VI nicht durch neue Ziffern ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Die unveränderten Festsetzungen sind in ihrer Form nach den heutigen Gegebenheiten weiterhin aktuell und bedürfen keiner weiteren Begründung. Festsetzungen, die geändert oder ergänzt werden, treffen Regelungen zu neuen Planungsständen bzw. neuen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs und werden im Folgenden begründet.

Die nicht mehr in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Ziffern des ursprünglichen Bebauungsplans (bzw. der bisher erfolgten Änderungen) werden gestrichen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4B VI liegen bzw. keinen Einfluss dazu besitzen oder durch neue Festsetzungen ersetzt wurden.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung - GE (Gewerbegebiet) - wird beibehalten und über den Änderungsbereich hinaus auf den Erweiterungsbereich ausgeweitet. In Anlehnung an den – für das bestehende Gewerbegebiet – geltenden Textbebauungsplan (4. Änd. BP 4 B, 2020) ist beabsichtigt, auch den Erweiterungsbereich in Richtung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebiets zu entwickeln. Dies soll insbesondere auch der Nutzungsvielfalt im Gewerbegebiet zugutekommen.

Derzeit bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4B VI keine zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe. Um sicherzustellen, dass auch künftig keine Nutzungsänderungen bestehender Betriebe hin zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warenangeboten erfolgen, wird durch entsprechende Textliche Festsetzungen vorgegeben, dass die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen) unzulässig ist.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen von max. 800 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Blankenheimer Sortimentsliste zuzuordnen ist (Festsetzung 1.2).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt und somit im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 und 3 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten sowie
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben und soll vorrangig Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes mit einem hohen Flächenbedarf zur Verfügung stehen. Um auch weiterhin für diese Nutzungen ausreichend große Flächen zur Verfügung zu stellen, sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke nicht zulässig, da hier aufgrund der Lage und der vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungsstruktur keine geeigneten Voraussetzungen für derartige Einrichtungen gegeben sind.

Durch die Übernahme dieser Festsetzungen aus dem Textbebauungsplan sollen negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern von Blankenheim sowie die Nahversorgung in den umliegenden Wohngebieten und Ortsteilen vermieden werden. Dies geschieht sowohl im Hinblick auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Blankenheims, sowie auch der Förderung, der Sicherung und des Erhalts des sonstigen Gewerbes, dessen Chancen gerade durch die vorangegangene Bauleitplanung gestärkt werden sollten.

Der Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich des Gewerbegebiets soll sicherstellen, dass diese im Ortszentrum von Blankenheim, insbesondere dessen zentralem Versorgungsbereich angesiedelt bleiben, um dort die wohnungsnah Versorgung mit derartigen Dienstleistungen zu gewährleisten.

Die Festsetzung zu gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, die ausschließlich durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden dürfen, wurde (im Grundgedanken) aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen und gem. den aktuellen Vorgaben modifiziert. Somit ist nun eine immissionsschutzrechtliche Einzelfallbetrachtung erforderlich und die Einhaltung der zulässigen Richtwerte im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Ziffer 1.3) zum Ausschluss von Fremdwerbung wurde aufgenommen, um Anlagen der Fremdwerbung, die als eigenständige Hauptnutzung anzusehen sind, im Geltungsbereich auszuschließen. Somit ist das Anbringen und Aufstellen usw. von betriebsfremden Werbeanlagen im Geltungsbereich des BPlans nicht zulässig, da diese entlang der Bundesstraßen ohnehin unzulässig wären und der Geltungsbereich für derartige Werbeanlagen ungeeignet ist.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Ziel der hier getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit gewerblichen Bauten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird, wie bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mit 0,8 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für Gewerbegebiete.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 wird ebenfalls vom ursprünglichen Bebauungsplan auf den Erweiterungsbereich übertragen und bedarf keiner weiteren Begründung. Gleiches gilt auch für die Zahl der Vollgeschosse, die auf IV festgesetzt bleibt. Die Werte sind der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Höhe der baulichen Anlage soll zusätzlich zur Geschossigkeit auch als Höchstgrenze in Metern festgesetzt werden. Hierzu enthalten die jeweiligen Nutzungsschablonen maximale

Höhen über Normalhöhennull (NHN) für die Oberkante der Bebauung. Durch diese Höhenfestsetzung wird eine im Mittel etwa 10 m bis 12 m hohe Bebauung ermöglicht, je nach konkreter Ausgestaltung des Vorhabens. Diese Höhenausdehnung bewegt sich im üblichen Rahmen für Gewerbegebiete.

Für untergeordnete Anlagen, Bauteile und Dachaufbauten auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche wurde eine ausnahmsweise Zulässigkeit (gem. § 31, Abs. 1 BauGB) von bis zu 2 m größeren Höhen als nach der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt (s. Textliche Festsetzung Ziffer 2.3), um – sofern der Bedarf dafür nachgewiesen wird – diese Anlagen zulassen zu können.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Bauweise (nach § 22 BauNVO) wird nicht festgelegt. In Gestalt der geltenden Abstandsflächen-Bestimmungen der Landesbauordnung – BauO NRW 2018, die regeln, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, ergeben sich ohnehin –zumindest für ein Gewerbegebiet- ausreichend bestimmte Regularien für die einzuhaltenden nachbarschaftlichen Abstände.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Baugrenze wird für den Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und für den Erweiterungsbereich großzügig festgesetzt. Überwiegend werden die überbaubaren Flächen mit 5 m bzw. 8 m Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Geltungsbereichsgrenze zeichnerisch festgesetzt. Im Bereich der Anbauverbotszone (gem. § 9 FStrG), parallel zur B51 bzw. B258, beträgt der Abstand mindestens 20 m vom jeweiligen Fahrbahnrand, um – unter Wahrung der gesetzlichen Anbau- und Werbeverbotszone - eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die verbleibenden Reststreifen zwischen Bau- und Geltungsbereichsgrenze werden in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung für Pflanzfestsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets, insbesondere gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, genutzt.

Für den Bereich entlang der Einmündung B258 / B51 (ehem. Netto-Markt) ergibt sich eine Abweichung, da das Bestandsgebäude in die Anbauverbotszone (nach Umgestaltung des Knotenpunktes) hinein ragt und die Baugrenze somit um diesen Gebäudebestand herum und innerhalb der Anbauverbotszone verläuft, um den dortigen Gebäudebestand zu sichern.

6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Ergänzend zu den übernommenen Festsetzungen (Ziffern 3.1 u. 3.2) wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten sind, um vor allem Sichthindernisse im Bereich der Verkehrsflächen zu vermeiden.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Anpflanzungsflächen des Baugebietes zulässig, so dass diese bedarfsorientiert angeordnet werden können.

6.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung ist von der östlichen Wendeanlage bis zur Geltungsbereichsgrenze und von dort nach Süden bis zur bestehenden Parzelle des Wirtschaftsweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger eingetragen. Dies dient zur Sicherstellung einer Entwässerungsmöglichkeit – insbesondere für den „Erweiterungsbereich“-, dem natürlichen Gefälle folgend, in Richtung Mülheim. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen sind Bebauungen oder Bepflanzungen unzulässig, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährden.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen

Als klarstellende Ergänzung zur – bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorhandenen – zeichnerischen Festsetzung wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die zeichnerische Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erläutert.

Diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind entlang der Bundesstraßen B51 und B258 festgesetzt, da die Zufahrt ins Gewerbegebiet und zu den einzelnen Betrieben ausschließlich über die Gemeindestraße und die von dieser abzweigenden Grundstückszufahrten vorzusehen ist.

6.6 Immissionsschutz, Abstandsklassen und Betriebsarten

Aufgrund der trotz Stand der Technik möglichen Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen etc. kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Gewerbe- und Wohngebieten eine besondere Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen auf Basis der Anlage 1 zum Abstandserlass NW „Abstandsliste 2007“ aufgenommen. Diese regeln die Zulässigkeit von Betriebsarten und Anlagen in Abhängigkeit der von ihnen zu erwartenden Emissionen. Die im vorliegenden Verfahren relevanten Seiten des Abstandserlasses sind im Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen enthalten, um die Abstandslisten jederzeit verfügbar zu haben.

Für die Bebauungsplan-Zeichnung wurden die Bauflächen im Geltungsbereich einer Gliederung nach dem Abstandserlass NW (Stand: 2007) unterzogen. Durch die Anwendung des Abstandserlasses ist im Allgemeinen (d.h.: wenn kein Sonderfall, etwa eine Gemengelage o.ä., vorliegt) ein ausreichender Schutz von Wohn- und Misch-Nutzungen im Umkreis von Gewerbe-/Industriegebieten gewährleistet. Abstandsbestimmend ist dabei hier v.a. der nächstgelegene Ortsteil Mülheim im Osten/Südosten.

Für den „Änderungsbereich“ wurde nun die verwendete Grundlage auf den einschlägigen Abstandserlass NRW (Stand: 2007, vorher 1990) aktualisiert, die grundsätzlichen Regelungen allerdings beibehalten - mit Ausschluss all derjenigen Betriebsarten (sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad), die den jeweils zulässigen Abstand nach der Auflistung im Erlass-Anhang („Abstandsliste 2007“) übersteigen (s. Textliche Festsetzungen, Ziffer 8).

Ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) können in den Gewerbegebietsteilen atypische Anlagen und Betriebsarten des jeweils nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis, ggf. gutachtlich, erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten

schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen von den zuständigen Fachbehörden schlüssig zu prüfen.

Die weitergehende Konkretisierung und Überprüfung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt in jedem Falle dem Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Erheblichkeitsprüfung, anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und –parameter, ggf. gutachtlich, unter Beachtung der ohnehin einschlägig geltenden Rechtsnormen (Bundesimmissionsschutzgesetz, darauf fußende Immissionsschutz-Verordnungen, Grenzwerte der TA Lärm, TA Luft, Artenschutzbestimmungen usw.), durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen. Dadurch ist sowohl die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bzw. rechtlichen Vorgaben als auch eine Beteiligung aller relevanten Behörden sichergestellt.

Auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses wurden folgende Abstandsklassen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4B VI „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ gebildet und zeichnerisch festgesetzt:

In Gebietsteilen mit der Abstandsklasse „IV“ in der jeweiligen Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils sind Anlagen der Abstandsklassen I, II und III entsprechend den lfd. Nrn. 1-36 aus der Liste der Anlage 1 zum Abstandserlass NW („Abstandsliste 2007“), sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) können Anlagen der Abstandsklasse „III“ zugelassen werden, unter Anwendung der zuvor genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen.

In Gebietsteilen mit der Abstandsklasse „V“ in der jeweiligen Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils sind Anlagen der Abstandsklassen I, II, III und IV entsprechend den lfd. Nrn. 1-80 Anlage 1 zum Abstandserlass NW („Abstandsliste 2007“), sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) können Anlagen der Abstandsklasse „IV“ zugelassen werden, unter analoger Anwendung der zuvor genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen.

In Gebietsteilen mit der Abstandsklasse „VI“ in der jeweiligen Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils sind Anlagen der Abstandsklassen I, II, III, IV und V entsprechend den lfd. Nrn. 1-160 aus der Liste der Anlage 1 zum Abstandserlass NW („Abstandsliste 2007“), sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) können Anlagen der Abstandsklasse „V“ zugelassen werden, unter analoger Anwendung der zuvor genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen.

Sofern die Ansiedlung einer geruchsemitterenden Nutzung vorgesehen ist, ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

Aufgrund des Beschlusses (Vorlage Nr. 130/2017) des Ausschusses für Gemeindeentwicklung vom 16.11.2017 und den Beleuchtungsrichtlinien für die Sternenregion Eifel wurden unter Ziffer 8.4 der Textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Gestaltung von Beleuchtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Reduzierung der Beleuchtung auf das erforderliche Minimum zur Wahrung einer möglichst natürlichen Nacht und der Möglichkeit, auch zukünftig einen sternreichen Nachthimmel (inkl. Milchstraße) in der Sternenregion Eifel beobachten zu können. Darüber hinaus dienen die Vorgaben auch artenschutzrechtlichen Belangen, da z.B. bevorzugt insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen sollen.

Allgemeiner Hinweis zur Gebietskategorie „GE“:

In Gewerbegebieten sind gem. § 8, Abs. 1 BauNVO vorwiegend Anlagen und Betriebe unterzubringen, welche hinsichtlich ihres Störgrades als „nicht erheblich belästigend“ einzustufen sind. Innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe, die diesen Störgrad nicht einhalten können, planungsrechtlich i.d.R. nicht zulässig, da es sich dabei dann um Betriebe handelt, welche nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet untergebracht werden müssten. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist geklärt, dass es sich bei Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in aller Regel um Anlagen handelt, denen ein konkretes, die Gebietsprägung (des GE) beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden muss. Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind daher im Regelfall in den festgesetzten GE-Zonen unzulässig; dies gilt auch für entsprechende Anlagen / Betriebsarten, die, ginge man nur nach der Auflistung in der Abstandsliste, eigentlich zulässig sein könnten. Diese typisierende Betrachtungsweise ist allerdings durch § 15 BauNVO insoweit eingeschränkt, als dass die alleinige Zulässigkeit von Anlagen nicht nach der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG zu beurteilen ist. Diese eingeschränkte Typisierung lässt sich insoweit zusammenfassen, als dass auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Gewerbegebiet zulässig sein können, wenn der konkrete Betrieb nach seiner Art und / oder Betriebsweise in der Weise atypisch ist, als er die sonst üblichen Belästigungen oder Störungen nicht befürchten lässt oder weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden und damit seine Gebietsverträglichkeit auch im GE-Gebiet dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist (zum Erreichen einer atypischen Anlage können allerdings – dann auch nicht mehr änderbare – Maßnahmen zur Immissionsminderung auferlegt werden).

Die Seveso III-Richtlinie („Störfallbetriebe“)

Die Seveso III-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen *von Unfällen mit gefährlichen Stoffen*, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung sind gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zwischen entsprechenden Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a) BImSchG (sog. „Störfallbetrieben“), und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG grundsätzlich angemessene Schutzabstände einzuhalten. Der sog. angemessene Sicherheitsabstand ist gemäß § 3 Abs. 5c) BImSchG der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie beiträgt.

Konkrete Regelungen zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung der Ortslage Mülheim werden, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und den weiteren Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren getroffen.

Ein vollständiger Ausschluss von Betriebsbereichen wäre im vorliegenden Fall unzulässig, da dies ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet im Gemeindegebiet voraussetzen würde (in dem diese Nutzungen dann zulässig wären). Die Gemeinde Blankenheim besitzt nur das Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“, so dass ein vollständiger Ausschluss nicht in Frage kommt, siehe Rechtsgutachten der Anwaltskanzlei Redeker/Sellner/Dahs (dort S. 14/15). Somit muss grundsätzlich die Möglichkeit der Ansiedlung erhalten bleiben, so dass die

Zulässigkeit eines konkreten Betriebs im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen ist.

Nach aktuellem Kenntnisstand sollen im Plangebiet keine Störfallbetriebe angesiedelt werden.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wurden insgesamt 16 Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan formuliert und im Wesentlichen in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

Dazu gehören Maßnahmen zum Bodenschutz im Rahmen der aufgrund der Baumaßnahmen erforderlichen Bodenbewegungen, Auflagen zur Baufeldfreimachung / Gehölzentfernung sowie die Vorgabe, Stellplätze und Zufahrten möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Für die spätere Bauausführung werden Vermeidungsmaßnahmen mit Hinweisen bzgl. Gefährdungspotenzialen für Tiere (keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen und Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere) sowie zum Verhalten während des Baubetriebs formuliert.

6.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4B III bleiben grundsätzlich weiter bestehen, da zur einheitlichen Gestaltung der Grundstücksflächen, sowie zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin für alle Bebauungsplanbereiche gleiche Vorgaben bestehen sollen. Lediglich die zeichnerische Darstellung im Änderungsbereich wird den aktuellen Erfordernissen, z.B. aufgrund der Knotenpunktumgestaltung der B258 / B51, bzw. den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits genehmigten und gebauten Anlagen angepasst. Da hier in der Örtlichkeit keine Anpflanzung vorzufinden war, wird an der Darstellung einer Fläche für Anpflanzungen – mit modifizierter Ausdehnung - festgehalten.

Als randliche Eingrünung sieht die Textliche Festsetzung Ziffer 9.1 die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste (Ziffer 9.6) vor, so dass eine Art freiwachsende Hecke mit einzelnen Bäumen entsteht und diese das Gelände auf Dauer blickdicht eingrünnt. Diese Pflanzvorgaben entsprechen der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung.

Darüber hinaus wurde für die Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 156) anstelle der bisherigen Fläche für Anpflanzungen nunmehr eine Fläche für die Erhaltung von Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, da an dieser Stelle bereits mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Anpflanzungen festgesetzt wurden, so dass die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. im Bedarfsfall mit weiteren einheimischen Laubbäumen und standortgerechten Gehölzen zu ergänzen sind. Die Festsetzung der bisherigen Grünfläche (Flurstück 157) wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, so dass hier Gewerbegebiet festgesetzt wird, da die Fläche für genehmigte Stellplätze genutzt wird, für die bereits Kompensation erbracht wurde.

Einsaaten und weitere Bepflanzungen sind, wo immer möglich, mit gebietseigenem Pflanz- bzw. Saatgut vorzunehmen (Festsetzung Ziffer 9.7). Damit sollen vorrangig Arten gewählt werden, die den Bedingungen im Geltungsbereich angepasst sind und sich unter den gegebenen Klimabedingungen gut entwickeln.

Die vom Grundsatz her aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen werden durch Durchführungsbestimmungen (Ziffer 9.8) ergänzt, um der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen einen administrativen und zeitlichen Rahmen vorzugeben.

Für die unmittelbar südlich an die B51 angrenzende Grünfläche wurde mit Festsetzung Ziffer 9.9 sichergestellt, dass diese Fläche auch in Zukunft als Ausgleichsfläche der Knotenpunktumgestaltung B 51 / B 258 zugeordnet bleibt und entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Feststellungsentwurf bewirtschaftet werden kann. Diese Fläche ist daher in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu diesem Bebauungsplan unberücksichtigt geblieben.

Der Ausgleich des nach Umsetzung der Planung verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 120.448 Wertpunkten soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- 1. Voranbau als Umwandlungsvoranbau unter einer Teilfläche von 1,84 ha eines Omorikafichten-Bestandes in der Abteilung 45 C1 und unter 2,705 ha Kiefern-Fichten-Mischbestand als Erweiterung zur geplanten Maßnahme Nr. 2 in der Abteilung 45 D1 im Naturschutzgebiet Lampertstal mit Rotbuche zur langfristigen Umwandlung des Omorikafichten-Waldes und der Kiefern-Fichten-Wälder in naturnahe Buchenwälder.*
2. Voranbau als Umwandlungsvoranbau unter 1,00 ha Kiefern-Reinbeständen im Naturschutzgebiet Lampertstal (Abteilung 45 D 1 (10.000 m²)) mit Rotbuche zur langfristigen Umwandlung der Kiefernwälder in naturnahe Buchenwälder.
3. Altholz- und Biotopbaumsicherung auf zwei Flächen (Abteilung 107 B 1 (1.600 m²) und 185 C 1 (1.600 m²)) durch die Aufwertung vorhandener Waldbestände durch Ausweisung von 40 Alt- und Biotopbäumen mit einer Kronenüberschirmungsfläche von 3.200 m², älter als 120 Jahre und mit einem Brusthöhendurchmesser über 50 cm, zur Förderung des Biotop- und Artenschutzes.

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 Erstattung der Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Gemeinde Blankenheim als Vorhabenträger an den Forstbetrieb der Gemeinde Blankenheim als Übernehmer der Kompensationspflicht.

Für die auf externen Flächen vorzusehenden Maßnahmen wurden ebenfalls Detailregelungen und Durchführungsbestimmungen formuliert.

Aus der Artenschutzprüfung der Stufe II resultiert eine sog. CEF-Maßnahme, die unter Ziffer C 2 in die Textlichen Festsetzungen übernommen wurde. Erforderlich wird diese Maßnahme, weil die bisherige Ackerfläche im Erweiterungsbereich zukünftig der Feldlerche nicht mehr zur Verfügung steht. In Ermangelung geeigneter Ackerflächen in der Umgebung, auf denen man Lerchenfenster hätte vorsehen können, oder Grünlandflächen, die für eine Extensivierung in Frage kommen, soll nun die Anlage eines Blüh- und Brachestreifens zur

Verbesserung des Nahrungsangebots für die Feldlerche erfolgen, so dass mehr Tiere ausreichend Nahrung finden können. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist auf insgesamt ca. 3.180 m² vorgesehen. Die Flurstücke sind Wegeparzellen in Gemeindeeigentum, werden jedoch nicht als Wirtschaftswege genutzt (Flurstücke 44 und 55 der Flur 12 und 93 (tlw.) der Flur 6, Gemarkung Mülheim), sondern sind in die umliegende Grünlandnutzung integriert. Innerhalb dieser Parzellen sollen Blüh- und Brachestreifen abwechselnd eingearbeitet werden. Diese sollen den umliegenden Feldlerchenrevieren mehr Insektennahrung bieten und dazu beitragen, dass die Flächen mehr Brutpaare ernähren können. Aufgrund der meist vorhandenen Ortstreue der Feldlerchen sollte die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen - im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt, was die vorgenannten Flächen erfüllen.

Weil Maßnahmen für die Feldlerche bei fehlenden Vorkommen der Art in der Umgebung ohne Wirksamkeit bleiben können, wurde am 14.04.2022 eine Feldlerchen-Kartierung durchgeführt, um das Umfeld der Maßnahme auf Feldlerchenvorkommen zu überprüfen. Dabei wurde an beiden Maßnahmenstandorten eine Besiedlung durch Feldlerchen festgestellt.

Um sicherzustellen, dass die Flächen im Jahresverlauf vollumfänglich erhalten bleiben, werden die Wegeparzellen mit unbehandelten Eichen oder Robinienpfählen markiert, um ein versehentliches Befahren oder Bewirtschaften zu verhindern und insbesondere die Wegeinfahrten zu markieren.

Außerdem soll ein langfristiges Pflegekonzept schriftlich festgelegt werden, indem die Qualität der Maßnahmen kontrolliert und die Bewirtschaftung nach Bedarf angepasst wird (z.B. teilweises Mulchen und/oder Mähen der Flächen, alle 2 bis 3 Jahre, wobei immer Teilbereiche stehen bleiben). Es dürfen keine Dünger oder Spritzmittel auf die Streifen aufgebracht werden – auch nicht durch die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen durch Winddrift oder versehentlich.

Dort, wo die Flächen an Wanderwege grenzen, werden Informationsschilder aufgestellt, die gleichzeitig ein Betreten durch Spaziergänger verhindern.

6.9 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Pflicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Als Basis für die getroffenen Festsetzungen dient ein Ratsbeschluss der Gemeinde Blankenheim (RD-Nr. 227/2021 (XI)), wonach bei der Vergabe von gemeindeeigenen Gewerbeflächen eine Bedingung aufzunehmen ist, dass die Dächer von geplanten Betriebsgebäuden so auszurichten und auszurüsten sind, dass auf der Mehrheit der Dachflächen Photovoltaikanlagen aufgesetzt werden können.

Auf dieser Basis wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Mehrheit der nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude (inkl. Carports und oberirdische Garagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Von dieser Festsetzung werden alle Gebäude – unabhängig von deren Funktion - erfasst, die ein Dach aufweisen.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachflächen, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Im Zweifelsfall ist der nutzbare Teil der Dachflächen durch einen Fachbetrieb zu ermitteln.

Wenn der Käufer eines Grundstücks die Photovoltaikanlage nicht selbst installiert oder betreibt, ist die Dachfläche der Gemeinde Blankenheim oder im Energiesektor tätigen Unternehmen zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die ein Dach aufweisen und die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

7. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden zum einen eine Festsetzung zur Dachgestaltung übernommen (geneigte Dächer > 5° Dachneigung, schiefergrau eindecken) und zum anderen eine Festsetzung zu Einfriedungen ergänzt, die einen gewissen Grad an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewirken sollen, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

Hinzu kommen außerdem gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen, um z.B. schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht oder Beeinträchtigungen des Fahrzeugverkehrs zu vermeiden. Werbeanlagen sollen sich an den Beleuchtungsvorgaben unter Ziffer 7.4 der Textlichen Festsetzungen orientieren und somit auch dazu beitragen, dass es nachts möglichst dunkel ist, um die Belange der Sternenregion zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (insb. § 9 FStrG) sind ohnehin zu beachten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Mülheimer Heide“ im bereits vorhandenen Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“. Diese schließt unmittelbar an die B258 an, die kurz darauf an die B51 anschließt. Im weiteren Verlauf verbindet die B51 das Gewerbegebiet mit der A60 bei Prüm und der A1 bei Tondorf. An die Gemeindestraße schließt die Planstraße A an, die in östlicher Richtung zunächst über die Trasse der ehemaligen Baustellenumfahrung des Knotenpunktumbaus B51/B258 verläuft. Davon zweigen zwei weitere Planstraßen nach Osten und Süden ab. Über die drei Planstraßen werden die Gewerbegrundstücke verkehrlich erschlossen.

Die gemäß § 9 FStrG einzuhaltende sogenannte „Anbau- und Werbeverbotszone“ von 20 m Breite sowie die „Anbau- und Werbebeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der jeweiligen Bundesstraße, sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und bei den Festsetzungen, z.B. der Baugrenzen, berücksichtigt worden.

Der Wirtschaftsweg, welcher in nördlicher Richtung aus dem Plangebiet (entlang der B51) heraus führt, soll u.a. als Ausweichzuwegung für Nottfälle bestehen bleiben, so dass z.B. bei Unpassierbarkeit der Planstraße A Rettungsfahrzeuge ins Plangebiet gelangen können. Um eine Nutzung durch andere Verkehrsteilnehmer auszuschließen, soll der Weg eine Sperreinrichtung für Fahrzeuge (z.B. Schranke) erhalten, so dass er nur als Fuß- und Radweg nutzbar ist.

Der zur Zeit im Südosten aus dem Geltungsbereich heraus führende Wirtschaftsweg besitzt zukünftig keine Funktion für das Gewerbegebiet und wird nördlich der Grünfläche enden. Daran anschließend wird lediglich ein Leitungsrecht weiter geführt bis zur Wendeanlage der zukünftigen Planstraße, um eine Entwässerung in Richtung Mülheim zu ermöglichen.

8.2 Ver- und Entsorgung

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

8.3 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch die örtlichen Versorgungsträger und Anschluss an bzw. Ergänzung von bereits vorhandenen Anlagen erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen bzw. deren Ergänzung grundsätzlich gewährleistet. Die ggf. erforderliche restliche Löschwasserversorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen Bauherrn selbst realisiert und nachgewiesen werden (z.B. durch Zisternen), spätestens im Baugenehmigungsverfahren, dto. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Feuerwehru- und -umfahrten, Rettungswegen, Aufstell- und Bewegungsflächen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Der Geltungsbereich soll – wo topographisch möglich – an die Kanalisation in der Straße „Mülheimer Heide“ angeschlossen werden. Dies wird vor allem für den Änderungsbereich zutreffen. Wo die Topographie diese Lösung nicht zulässt (überwiegend der Erweiterungsbereich), soll die Entwässerung dem Gefälle folgend in Richtung Mülheim vorgesehen werden.

Grundsätzlich ist eine Trennung von unbelastetem Niederschlagswasser (der Dachflächen) und belastetem Niederschlagswasser der versiegelten ebenerdigen Bereiche des Gewerbegebiets erforderlich.

Das unbelastete nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (der Dachflächen) soll mittels Sammelleitungen über die geplanten Erschließungsstraßen bis zu einem im Osten gelegenen Graben abgeleitet werden. Dieser Graben führt im weiteren Verlauf in den

Fremdwasserkanal nach Mülheim. Von dort ist eine direkte Einleitung in den Mülheimer Bach vorgesehen, für die die Gewässerverträglichkeit zu prüfen und eine Genehmigung einzuholen ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie im Vorentwurf einmal überlegt wurde, wird aufgrund der Ergebnisse des Hydrogeologischen Gutachtens und der dort festgestellten schlechten Bodendurchlässigkeit ausgeschlossen.

Das belastete Niederschlagswasser soll, gem. Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, 2022) über eine neue Mischwasserleitung gemeinsam mit dem Schmutzwasser der Mischwasserkanalisation in Mülheim und später der Kläranlage Blankenheim zugeleitet werden.

Zur Vermeidung von Kapazitätsüberschreitungen soll das wasserrechtlich als Niederschlagswasserbehandlungsanlage genehmigte Regenüberlaufbecken „Mülheim Pützgasse“ -nach einer hydraulischen Überprüfung- wieder genutzt werden.

Leitungsrechte werden überwiegend nicht erforderlich, da die Leitungen innerhalb von Grundstücken verlegt werden, die später öffentliche Flächen werden. Lediglich im Osten, im Anschluss an die Wendeanlage, wird ein Leitungsrecht in Richtung Mülheim berücksichtigt.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

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

Durch die Anwendung des Abstandserlasses und die auf dessen Basis getroffenen Festsetzungen ist ein ausreichender Schutz der Wohn- und Misch-Nutzungen im Umkreis des Gewerbegebiets gewährleistet. Durch die Änderung rückt die Gewerbegebietsfläche zwar näher an den nächsten abstandsbestimmenden Punkt (Ortsteil Mülheim) heran, hält aber weiterhin mehr als 300 m Abstand dazu ein, so dass keine Beeinträchtigung an diesem Punkt zu erwarten ist.

Auf Grundlage des Abstandserlass NW 2007 wurde das Plangebiet durch Abstandsklassen gegliedert, um die Emissionen der Gewerbebetriebe an die nächstgelegene (Wohn-) Bebauung (Ortslage Mülheim) gering zu halten. Daraus ergibt sich eine Zonierung nach Abstandsklassen in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet wurde in die Abstandsklassen „IV“, „V“ und „VI“ untergliedert, die jeweiligen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. In der Planzeichnung sind die Zonen nach Abstandsklassen und die Bereiche unterschiedlicher Höhenfestsetzungen durch Nutzungsartengrenzen („Knödellinien“) festgesetzt.

Durch die Anwendung des Abstandserlasses ist i.a.R. (d.h.: wenn kein Sonderfall, etwa eine Gemengelage o.ä., vorliegt) ein ausreichender Schutz von Wohn- und Misch-Nutzungen im Umkreis des Gewerbegebietes gewährleistet. Die weitergehende Konkretisierung und Überprüfung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt in jedem Falle dem bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Allgemeiner Hinweis zur Gebietskategorie „GE“:

In Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend Anlagen und Betriebe unterzubringen, welche hinsichtlich ihres Störgrades als „nicht erheblich belästigend“ einzustufen sind. Innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe, die diesen

Störgrad nicht einhalten können, planungsrechtlich i.d.R. nicht zulässig, da es sich dabei dann um Betriebe handelt, welche nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet untergebracht werden müssten. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist geklärt, dass es sich bei Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in aller Regel um Anlagen handelt, denen ein konkretes, die Gebietsprägung (des GE) beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden muss. Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind daher im Regelfall in den festgesetzten GE-Zonen unzulässig; dies gilt auch für entsprechende Anlagen / Betriebsarten, die, ginge man nur nach der Auflistung in der Abstandsliste, eigentlich zulässig sein könnten. Diese typisierende Betrachtungsweise ist allerdings durch § 15 BauNVO insoweit eingeschränkt, als dass die alleinige Zulässigkeit von Anlagen nicht nach der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG zu beurteilen ist. Diese eingeschränkte Typisierung lässt sich insoweit zusammenfassen, als dass auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Gewerbegebiet zulässig sein können, wenn der konkrete Betrieb nach seiner Art und / oder Betriebsweise in der Weise atypisch ist, als er die sonst üblichen Belästigungen oder Störungen nicht befürchten lässt oder weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden und damit seine Gebietsverträglichkeit auch im GE-Gebiet dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist (zum Erreichen einer atypischen Anlage können allerdings – dann auch nicht mehr änderbare – Maßnahmen zur Immissionsminderung auferlegt werden).

Darüber hinaus wurde eine klarstellende Festsetzung bzgl. sog. Störfallbetriebe ergänzt: Im Plangebiet sind nur solche Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. "Störfallbetriebe") zulässig, die nachweislich die notwendigen angemessenen Sicherheitsabstände gem. des Leitfadens KAS-18 zu Schutzobjekten einhalten. Die Prüfung der Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens erfolgt auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens.

Die Seveso III-Richtlinie („Störfallbetriebe“)

Die Seveso III-Richtlinie der EU hat das Ziel, die Folgen und Auswirkungen *von* Unfällen *mit gefährlichen Stoffen*, die trotz Einhaltung des Standes der Technik auftreten, auf die Bevölkerung zu begrenzen. Zur Umsetzung sind gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zwischen entsprechenden Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a) BImSchG (sog. „Störfallbetrieben“), und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG grundsätzlich angemessene Schutzabstände einzuhalten. Der sog. angemessene Sicherheitsabstand ist gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie beiträgt.

Konkrete Regelungen zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung der Ortslage Mülheim werden, soweit erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und den weiteren Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren getroffen.

Bei Ansiedlung einer geruchsemittierenden Nutzung ist durch eine Einzelfallprüfung die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen. Die Einzelfallprüfung ist erforderlich, um die jeweiligen Emissionen des geplanten Betriebes genauer abzuschätzen und die Auflagen und Vorgaben exakt an die Gegebenheiten anzupassen.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

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. Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag als separatem Teil der Begründung.

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt. Die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und in der Entwurfsfassung für die öffentlichen Auslegung ergänzt. *Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Verortung der Voranbau-Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde noch einmal neu geregelt, da die zunächst benannten Flächen nicht akzeptiert wurden. An der Art der Kompensation wurde festgehalten.*

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Aspekte Boden, Fauna und Flora hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen, ferner zu einem Verlust als Lebensraum, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben.

Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für diesen gewerblichen Ansiedlungsbereich bereits in den Vorverfahren, mit Einplanung im Regionalplan erfolgt und wird im Parallelverfahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim, zugunsten der Ausweisung von Bauflächen, übernommen. In der Abwägung aller Belange überwiegt das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Die obigen Beeinträchtigungen an Schutzgütern sind insofern nicht zu vermeiden. Gleichzeitig werden zwei kleinere Gewerbliche Bauflächen zugunsten des großen, zusammenhängenden Gewerbegebiets Blankenheim-Nord zurück gegeben und wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Ein gewisser Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zu vermeiden. Minderung der eintretenden Eingriffsfolgen erfolgt durch randliche Eingrünung und Limitierung der Gebäudehöhe.

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 sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag - „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“ (PE Becker GmbH, Kall, 2021) - wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Aus der ASVP folgte die Empfehlung zur Durchführung einer weiterführenden Artenschutzprüfung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, welche über den Sommer 2021 durchgeführt wurde. Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 (Nr. 2) BNatSchG für Populationen planungsrelevanter Feldvogelarten in schlechtem oder ungünstigem Erhaltungszustand können nur anhand einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Vogelarten des Offenlandes (Wiesenpieper, Schwarzkehlchen), die möglicherweise im näheren Umfeld vorkommen. Die Ergebnisse wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II (ASP II) (PE Becker GmbH, Kall, 2021) festgehalten und im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt, durch Übernahme der CEF-Maßnahme zur Anlage von Extensivgrünland (Ziffer C. 2 der Textlichen Festsetzungen).

Daneben ist die Kompensation des baulichen Eingriffs durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen zu regeln. Grundsätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen durch den „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“ ermittelt und quantifiziert, mit den Beteiligten abgestimmt und gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst oder aber außerhalb umgesetzt. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und bis zur öffentlichen Auslegung in die Planungen eingearbeitet.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die für die CEF-Maßnahme erforderliche ca. 2 ha große Extensivierungsfläche auf die zu erbringende ökologische Kompensation anzurechnen. Für das verbleibende Defizit ist dann Ausgleich an anderer Stelle nachzuweisen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft benannt und über sog. Ökopunkte quantifiziert. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme und Versiegelung ist, über die Maßnahmen im Plangebiet selbst hinaus, absehbar noch ein Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festzustellen. Die ökologische Kompensation soll durch Voranbau erbracht werden (siehe Kap. 6.8). *Die Verortung der Voranbau-Maßnahmen wurde abweichend zum Entwurf erneut mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und die Angaben dazu zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.*

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzungen eingegangen. Weitergehende Klimaschutzbelange können bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

8.6 Flächenbilanz

	Fläche m ²	Anteil %
Gewerbliche Baufläche	67.480	86,52
(davon Anpflanzung)	(6.780)	(8,69)
Grünfläche	1.670	2,15
Verkehrsflächen (inkl. besonderer Zweckbestimmung)	8.840	11,33
Summe gesamt	77.990 m²	100 %

Mit rd. 86 % machen die Gewerbeflächen den Großteil des Geltungsbereichs aus. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen, inkl. der Wirtschaftswegabschnitte im Plangebiet, nehmen rd. 11 % der Fläche ein. Die öffentlichen Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen (auf GE-Flächen, gehen nicht in die Flächenbilanz ein!) sind auf rd. 11 % der Fläche vorgesehen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Als Nachrichtliche Übernahmen sind Ergebnisse anderer Planungen (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) in die Planunterlagen aufzunehmen.

Dazu wurde entlang der Bundesstraßen 51 (B51) und 258 (B258) die „Anbau- und Werbeverbotszone“ in einem Abstand von 20 m Breite sowie die „Anbau- und Werbebeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom jeweiligen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen entlang der Bundesstraßen gem. § 9 FStrG in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Davon ausgenommen sind im vorliegenden Fall Bestandsgebäude, die bereits vor der Umgestaltung des Knotenpunktes errichtet wurden (ehem. Netto). In einem Abstand bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Baugenehmigungen (oder andere Genehmigungen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen so weit von der B51 / B258 zurückgenommen, dass es keinen Konflikt der Anbauverbotszone mit der Bebauung geben wird.

10. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Im Textteil des Vorentwurfs wurden insgesamt 14 Allgemeine Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten (zu Sichtfeldern, Vorbelastungen, Bodendenkmalschutz, Kampfmitteln, Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial, Eingriffen in den Boden, Regenwassernutzung, Trinkwasserbrunnen, Bodenschutz und Baugrunduntersuchungen, Erdbebenzone, Richtfunktrasse der

Deutschen Telekom, Vogelschlagprävention, Verkehrlichen Auswirkungen und Photovoltaik-Nutzung auf Dachflächen) als Hinweise aufgenommen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, 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.