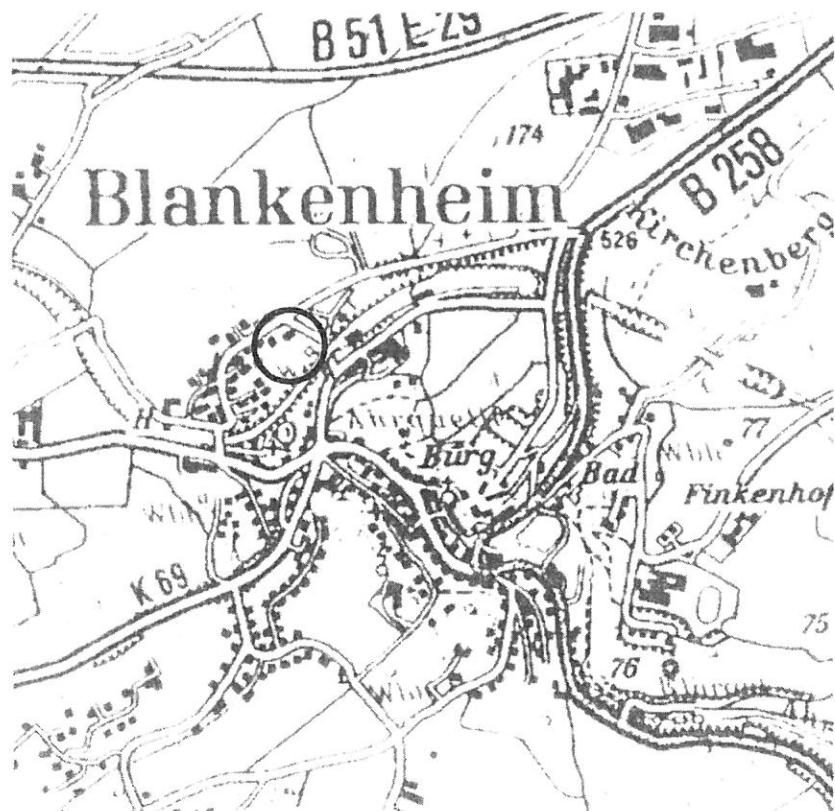


Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 4 X „Villa Rustica“

Begründung

gem. § 10 (1) BauGB



Anlagen:	Teil A:	Planzeichnung
	Teil B:	Textliche Festsetzungen

im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
www.planungsgruppe-hardtberg.de

im August 2008

Inhalt	Seite
0. Vorbemerkung	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Bauleitplanung	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungspläne	7
3. Festsetzungen	8
3.1 Sondergebiet	8
3.1.1 Art der Nutzung	8
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.1.3 Überbaubare Fläche und Höhenentwicklung	9
3.1.4 Besondere Bauweise	10
3.1.5 Schutzdächer	11
4. Aspekte der Änderung des bisherigen Planrechts	13
4.1 Private Belange	13
4.2 Öffentliche Belange	15
5. Umwelt	16
5.1 Eingriff/Ausgleich in Bezug auf Natur u. Landschaft	16
5.2 Umweltbericht	20
6. Abwägung	34
7. Erschließung	34
7.1 Überblick	34
7.2 Versickerung	34
8. Bodenordnung	36
Anhang	
Tabelle zu Eingriffen in Natur und Landschaft	37
Zusammenfassende Erklärung	38

0. Vorbemerkung

Für den Bebauungsplan Nr. 4 E der Gemeinde Blankenheim erfolgte Anfang des Jahres 2006 eine Änderung im Vorentwurfsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die dort verfolgte Sicherung des Baudenkmals der römischen Villa Rustica durch eine Grünfläche hat sich als nicht ausreichend erwiesen. Um in angemessenem Umfang Schutzdächer und sonstige bauliche Anlagen oder Gebäude zu ermöglichen, ist eine gegenüber der Grünfläche etwas vergrößerte Sondergebietsfläche erforderlich. Diese erfasst nun zusätzlich auch Bereiche der Bebauungspläne Nr. 4 N und Nr. 4 D, die vorher – bei einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche - nicht geändert werden mussten.

Daher wird dieses Planverfahren jetzt mit einem neuen Bebauungsplan - Nr. 4 X - erneut durchgeführt.

Die betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 4 E, 4 D und 4 N treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes sollen die Reste einer römischen Villa ("Villa Rustica") freigelegt, konservatorisch hergerichtet, mit einem Schutzdach versehen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Villa Rustica war bereits in den 1930er Jahren freigelegt wurden, wurde jedoch anschließend wieder verfüllt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege stellt die Situation und die Ziele wie folgt dar:

„Das ortsfeste Bodendenkmal „Römische Villa von Blankenheim“ erfasst eine Fläche von ca. 250 x 150 m. Die Struktur des terrassenförmig angelegten Gutshofes besteht im oberen Hangbereich aus einem (Nutz-)garten, mit anschließenden Haupthaus. Das Wohnhaus des Gutsbesizers besteht aus einem querrrechteckigen Bau von etwa 70 m Länge und 30 m Breite, mit vorspringende Seitenteilen und einer überdachten Veranda an der Frontseite. Hangseitig befinden sich links und rechts einer mittig gelegenen Zuwegung jeweils eine Häuserreihe mit insgesamt sechs sich korrespondierenden Nebengebäuden. Das gesamte Anwesen war mit einer Steinmauer umgeben (...). Die Villa von Blankenheim ist nicht nur von ihrer Erscheinungsform her als sog. Villa des axialen Typus, der sonst nur in Belgien bzw. Frankreich und vereinzelt in der Schweiz vorzufinden ist, singulär, mehr noch ist die gegenständliche Überlieferung absolut außergewöhnlich. Sie ist die besterhaltene römische Villenanlage in NRW (...). Im gesamten Bereich sind noch wichtige Erkenntnisse für die Erforschung des römischen Lebens in der Provinz Niedergermanien zu erwarten. Deshalb wurde das gesamte Gelände, das aus überregionaler Sicht von außerordentlicher Bedeutung ist, als ortsfestes Bodendenkmal gesetzlich geschützt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Bodendenkmal freizulegen, konservatorisch herzurichten und mit einem Schutzbau zu versehen sowie es der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (...).

Das Bestreben, die Erschließung und die zurückhaltende Herrichtung bzw. Präsentation der römischen Villa Rustica in Blankenheim für die Menschen nicht nur am Ort, sondern auch weit darüber hinaus noch stärker als bisher erlebbar zu machen, kann als ein großer Zugewinn eines kulturellen Schwerpunktes und einer bedeutenden kulturpolitischen Investition für die Region Eifel gesehen werden.

Um diese Maßnahme durchzuführen, muss der gesamte Grundriss des Hauptgebäudes zunächst unter einem Dach geschützt werden. Die benötigte Konstruktion soll so ausgeführt werden, dass das Innere des Villengebäudes völlig frei von modernen Stützen ist. Informationen und Sachstände zum Projekt „Römische Villa von Blankenheim“ sollen auf zwei Informationstafeln zum Verständnis dieses Vorhabens beitragen.“ (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, 07.04.2006)

Die Ausgrabungen sollen sich über mehrere Jahre erstrecken und sind heute in ihren Einzelerkenntnissen, ihrem Ausmaß und der Art der Sicherung noch nicht exakt zu beschreiben.

Absehbar ist ein Bedarf für

- Aufenthaltsräume für die bei der Grabung Beschäftigten,
- Lagerräume für Arbeitsmaterial, Geräte und ein Zwischenlager für Funde,
- ein Schutzdach über das Haupthaus und evtl. besonders anschauliche Fundbereiche,
- Anlagen für Informationen und Ver- und Entsorgung (Informationstafeln, elektronische Informationsmedien, evtl. Imbiss und Toiletten).

Aus der Sicht der Gemeinde Blankenheim ist zu hoffen, dass sich die Grabungsergebnisse als so interessant erweisen, dass sie auch für die Bevölkerung der Gemeinde und der näheren und weiteren Umgebung - und damit auch für den Tourismus - eine Bedeutung erlangen.

Die Ausgrabungen und die „Vermarktung“ zeigen in anderen Städten dieses erhebliche touristische Potenzial:

In Mayen trägt das aus römischer Zeit stammende Schieferbergwerk in Verbindung mit der Genovevaburg zur Attraktivität der Stadt bei.

In der Gemeinde Morbach im Hunsrück hat man die Ausgrabungen des "Vicus Belginum" - einer bedeutenden römischen Siedlung - zum Anlass genommen, mit der Errichtung eines kleinen Museums mit Museumsshop, Café und Tagungsmöglichkeiten einen touristisch-

kulturellen Anlaufpunkt zu schaffen, der sich bereits in wenigen Jahren zu einem attraktiven Zielpunkt für den Nahtourismus entwickelt hat.

Die römische Villa am Silberberg in Ahrweiler ist mit Schutzdächern überdeckt, hat einen Vortragssaal und Museumsshop und definiert beispielhaft ihre Ziele in der Kombination aus Denkmalpflege, Wissenschaft und Bildung:

„Ziel des Museums Römervilla ist es, ein überdurchschnittlich erhaltenes Herrenhaus des 2. bis 3. Jahrhunderts als Objekt für das Studium ländlicher römischer Lebensweise zu präsentieren, und zwar so, dass sowohl der Fachwissenschaftler als auch der interessierte Laie bei seinem Besuch Geschichte erleben kann.“

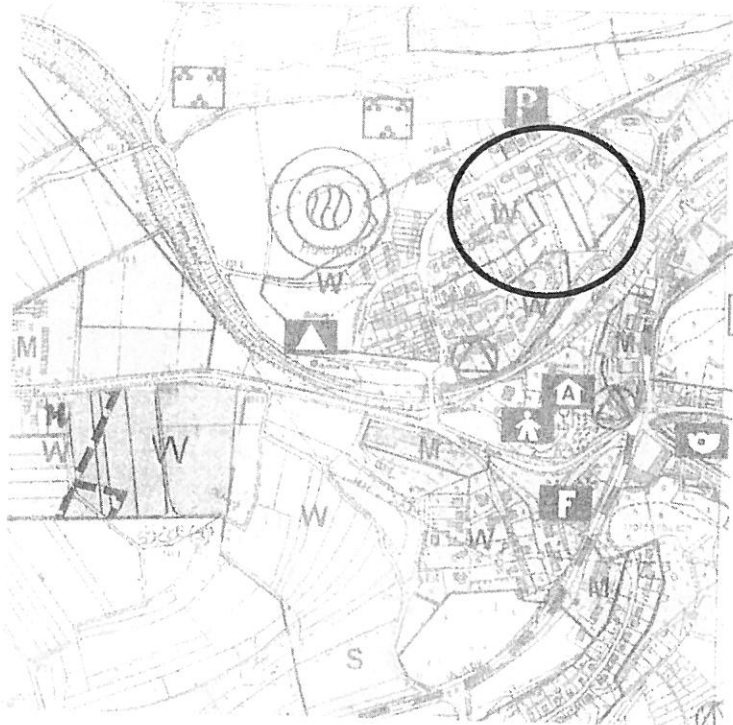
(Aus dem Internetauftritt 08/06)

Vergleichbares soll in Blankenheim durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan z.T. als Grünfläche, z.T. als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Kartenausschnitt).



Im Rahmen einer Anfrage nach § 32 Landesplanungsgesetz hat die Landesplanung mit Schreiben vom 20.12.2005 mitgeteilt, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss und dass diese Änderung den Zielen der Landesplanung angepasst ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird demnach dahingehend geändert, dass im Bereich der Römischen Villa die derzeitige Festsetzung „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bodendenkmal Villa Rustica“ umgewandelt wird (29. Änderung). Mit dieser Änderung werden 0,8 ha Wohnbaufläche und ca. 0,9 ha Grünfläche "Parkanlage" - in Sondergebiet - Zweckbestimmung Bodendenkmal „Villa Rustica“ - geändert.

Im Rahmen einer Anfrage nach § 32 Landesplanungsgesetz hatte die Bezirksregierung mit Schreiben vom 25.07.2006 mitgeteilt, dass gegen die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Bodendenkmal Villa Rustica“ aus Landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Durch die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen des parallel durchgeführten Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden, die den geplanten Bebauungsplan in Frage gestellt hätten.

2.2 Bebauungspläne

Das Grabungsgebiet liegt im Geltungsbereich der o.a. 3 Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 4D

setzt im betroffenen Bereich „Grünfläche“ fest. Diese wird in Sonderbaufläche geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 4N Hohental

weist hier im südlichen Bereich eine Grünfläche „Parkanlage“, im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5, einer möglichen eingeschossigen Bebauung und großzügig bemessenen überbaubaren Flächen. Diese gehen über das bestehende kleine Gebäude (Haus Nr. 18) deutlich hinaus.

Im WA-Gebiet sind gem. § 4 (2) BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ generell zulässig. Da in dem bestehenden Gebäude die o.a. festen Anlagen für die Ausgrabungen (Aufenthaltsräume für Grabungspersonal, Lagerräume) vorgesehen sind, ist deren Nutzung - und gegebenenfalls auch Erweiterung für die Grabungszwecke - als „kulturelle Anlage“ zulässig.

Damit bedeutet die Änderung von Allgemeinem Wohngebiet in Sondergebiet keine grundsätzliche Änderung. Die Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in ein Sondergebiet bedeutet formal den Schritt von einer Grünfläche zu einem Baugebiet. Tatsächlich werden große Teile des Sondergebiets weiterhin jedoch begrünt oder unversiegelt bleiben, so die Gartenbereiche der ehemaligen Villa, sodass diese Veränderung nicht schwerwiegend ist.

Der Bebauungsplan Nr. 4 E

setzt eine schmale Grünfläche nördlich entlang der ehemaligen Bahnstrecke und im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet mit starker Bebauung (II-IV Geschosse, GFZ 0,8 – 1,1, geschlossene Bauweise) fest sowie im westlichen Bereich eine kleine (entbehrliche) Fläche für Versorgungsanlagen (ehemaliger Wasserspeicher).

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Planung ist nicht verwirklicht worden. Für den nicht realisierten Bereich setzt der Bebauungsplan jetzt Sondergebiet fest.

Da die Fläche insbesondere den ehemaligen Gartenbereich der Villa umfasst, ist mit einem gegenüber der bisher zulässigen Nutzung deutlich geringeren Eingriff in das Gelände zu rechnen. Hier sind eher Verhältnisse wie bei einer Grünfläche zu erwarten.

3. Festsetzungen

3.1 Sondergebiet

3.1.1 Art der Nutzung

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes für das Bodendenkmal „Villa Rustica“.

Dazu gehören Textliche Festsetzungen zur näheren Bestimmung des Gebietscharakters sowie der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

Das Sondergebiet dient der Freilegung, Erforschung, konservatorischen Herrichtung, Sicherung und Präsentation des Bodendenkmals der ehemaligen römischen „Villa Rustica“.

Zulässig sind

- **Anlagen für kulturelle Zwecke**
- **Anlagen zum Schutz und zur Präsentation des Bodendenkmals**
- **Nebenanlagen zum Schutz der Ausgrabungsfunde, Sicherungs- und Ergänzungsmaßnahmen, Wege und Informationstafeln**
- **Lager und Arbeitsräume**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Anlagen zur Ver- und Entsorgung von Einrichtungen für die Beschäftigten und Besucher**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Wohnungen für Aufsichtspersonal**

Soweit die Lage des Bodendenkmals bekannt ist, wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan darauf abgestellt. Dies trifft insbesondere für die Lage des Hauptgebäudes und die dafür erforderlichen überbaubaren Flächen zu.

Grabungsergebnisse können jedoch zu neuen Erkenntnissen führen, sodass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in kleinerem Umfang weitere bauliche Maßnahmen möglich sein sollen. Naturgemäß konnten diese Maßnahmen im Plan noch nicht näher eingegrenzt werden. Sie werden jedoch nur Teilbereiche umfassen. Der ganz überwiegende Teil des früheren Villengrundstücks umfasste eine große, terrassierte Gartenanlage.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert für die Baugebiete in den bisherigen Bebauungsplänen und dem Höchstwert von § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine und Reine Wohngebiete.

Da bei der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO in der aktuellen Fassung außer Gebäuden und baulichen Anlagen auch Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzählen, ist die Ausnutzungsmöglichkeit für Gebäude deutlich geringer als dieser Höchstwert und auch geringer als nach den bisherigen Bebauungsplänen, für die die GRZ nach alter Fassung sich nur auf die durch Gebäude überdeckten Flächen bezog.

Mit der GRZ von 0,4 ist sichergestellt, dass sich mögliche bauliche Anlagen in Bezug auf die in Anspruch genommene Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen. Sie ermöglicht auch die angestrebte Überdachung des Hauptgebäudes sowie kleinerer anderer Gebäudeteile und darüber hinaus auch erforderliche versiegelte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Wege u.ä..

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit max. 0,4 festgesetzt. Sie liegt damit in einem Bereich, der gering oder leicht verdichteten Wohngebieten entspricht.

3.1.3 Überbaubare Fläche und Höhenentwicklung

Der Bereich, in dem das Hauptgebäude der römischen Villa und ihm zugehörige Nebenanlagen liegen, ist aus früheren Grabungen bekannt. Es grenzt im Westen an die letzten Grundstücke an der Brüsseler Straße, u.a. an das Gebäude Brüsseler Straße Nr. 10, Flurstück 339 und Flurstück 720, sowie im Nordwesten an die Flurstücke 533 und 301 (Gartenbereiche der Häuser In den Alzen Nr. 20 und 22). Da von Seiten der Denkmalpflege eine Überdachung des Hauptgebäudes möglich sein soll, wurde eine entsprechende überbaubare Fläche hier festgesetzt, die in ihrer Höhe differenziert ist.

In einer Tiefe von 3,0 m neben dem Flurstück 339 und den nördlich gelegenen Flurstücken 719 und 720 wird die Höhe auf maximal 3,0 m beschränkt, dahinter ist eine Maximalhöhe von 8,0 m zulässig. Eine ähnliche Abstufung wurde zu den angrenzenden Flurstücken 533 und 301, hinter den Gebäuden In den Alzen Nr. 20 und 22 vorgesehen.

Die Bezugshöhe ist das natürliche Gelände vor der Ausgrabung.

Die Festsetzung von N.N.-Höhen ist wegen fehlender Angaben in der Bebauungsplangrundlage und des bewegten Geländes praktisch nicht möglich.

Sie wäre zudem schwer verständlich, da der Bezug zur Örtlichkeit fehlt. Stattdessen wird die zulässige Höhe auf das vorhandene Gelände bezogen und durch den Bezug auf die Mittelachsen des zu errichtenden Gebäudes präzisiert. Damit kann man sich die Höhe vorstellen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der archäologischen Arbeiten ohnehin das Gelände vermessen wird, so dass aussagekräftige Höhenangaben vor der Errichtung von Gebäuden vorliegen werden.

Die nicht überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen durch die früheren Gartenanlagen und deren Sichtbarmachung - gegebenenfalls mit einer Wiederherstellung von Teilen der Gärten - bestimmt sein.

Eine Begehung der Ausgrabungsfläche - komplett oder nur in Teilbereichen - durch interessierte Bürger gehört zu den Zielen der Bodendenkmalpflege und der Gemeinde. Durch die Wegeführung kann sichergestellt werden, dass die angrenzenden Wohngrundstücke nicht gestört werden. Dies kann jedoch der Realisierung überlassen bleiben und braucht nicht im Bebauungsplan geregelt zu werden.

3.1.4 Besondere Bauweise

Es ist bekannt, dass der Hauptbaukörper der früheren Villa unmittelbar an die Grundstücksgrenze der Flurstücke 719, 720 und 339 heranreicht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4N, Anfang der 1970er Jahre, ist das Bodendenkmal bei der Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Flächen nicht berücksichtigt worden, sonst wären die entsprechenden Teile der heute betroffenen Bebauungspläne anders ausgewiesen worden. Vermutlich wäre sogar eine Bebauung südlich der Straße In den Alzen in dem hier betroffenen Bereich von vorneherein entfallen.

Die angemessene Berücksichtigung des Bodendenkmals führt heute - aufgrund der das Bodendenkmal teilweise überlagernden oder sehr nah heranrückenden Bauflächen - zu unvermeidlichen Konflikten.

Den privaten Interessen - genügender Abstand der neuen Baulichkeiten von den bestehenden Häusern und ihren Grundstücksgrenzen (private Gärten) - steht das öffentliche Interesse - Schutz und Erlebarmachung des Bodendenkmals - entgegen. Letztere umfassen sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Belange.

Daher wurde es, auch unter Berücksichtigung „der besonderen Bedeutung des privaten Eigentums“ (OVG), als vertretbarer angesehen, ein Schutzdach für die römische Villa auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze der betroffenen Nachbarn zu errichten. Die Höhe wurde in einem 3,0 m tiefen Streifen auf maximal 3,0 m, dahinter auf 8,0 m begrenzt.

Eine 3,0 m hohe Mauer als Grundstückseinfassung erscheint noch verträglich mit der benachbarten Wohnnutzung, zumal die Mauer eingegrünt werden

kann. Die Errichtung eines 8,0 m hohen Gebäudes in einem gewissen Grenzabstand ist auch bei einer Wohnbebauung üblich. Die zu erwartende Größe eines Schutzdaches von bis zu 70,0 m Länge ist allerdings in einem ländlichen Wohngebiet unüblich, bei einer geschlossenen, städtischen Bebauung jedoch auch nicht ungewöhnlich.

Auf weitere Aspekte der Einfügung in die Umgebung und der mit der Änderung der alten Bebauungspläne zusammenhängenden rechtlichen und wirtschaftlichen Problematik wird im Folgenden näher eingegangen.

3.1.5 Schutzdächer

Schutzdächer gelten nach BauO NW § 2 als Gebäude, da sie überdachte bauliche Anlagen sind und dem Schutz, in diesem Fall, von Sachen dienen. Für diesen Fall könnte es Konflikte geben, soweit derartige Schutzdächer außerhalb der überbaubaren Fläche liegen und eine bestimmte Größe überschreiten. Aus der Sicht des Bauplanungsrechts wurde im Bebauungsplan davon ausgegangen, dass dies Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, so dass hierfür die allgemeinen Voraussetzungen für Nebenanlagen in Baugebieten gelten. Sie müssen sowohl in ihrer *Funktion* als auch *räumlich-gegenständlich* dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und ihm zu- und untergeordnet sein.

Diese Voraussetzungen dürften für die oben angeführten Anlagen in der Regel gegeben sein.

Bei Schutzdächern = Gebäuden stellt sich die Frage nach der Größe, in der sie außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Die Nebenanlagen unterliegen hinsichtlich der Zulassung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Absatz 5) der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde. Um damit verbundene Unwägbarkeiten zu vermeiden wird der mögliche Umfang von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze im Textteil näher bestimmt.

Zum Vergleich wurde hierzu der Umfang von Nebenanlagen innerhalb von Wohngebieten (bei denen also Immissionen auf die umliegenden Wohngrundstücke gering sind) als Anhaltspunkt hinzugezogen. Bei einem Baugrundstück von 500 m² sind Geräteschuppen und sonstige Nebenanlagen von 10 bis 15 m² und 2 m bis 2,50 m Höhen nicht ungewöhnlich. Beim vorliegenden Sondergebiet beträgt die Fläche rund 1 ha, so dass hier also entsprechend größere und/oder mehrere solcher Nebenanlagen zulässig sein müssten. Aus planerischer Sicht wirken z. B. zwei Dächer im Umfang von 5 x 30 m und 3 m Höhe auf der großen Fläche noch als untergeordnete Neben-

anlagen. Voraussetzung ist immer ein gewisser Grenzabstand, sodass die Nachbarn – Einfamilienhäuser, Höhe über 8 m, nicht gestört werden.

Entsprechend diesen Überlegungen wurden die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen Schutzdächer so festgesetzt, dass sie als Einzeldach maximal 100 qm überdecken dürfen und zusammen einen Gesamtumfang von 500 qm nicht überschreiten dürfen.

4. Aspekte der Änderung bisherigen Planrechts

4.1 Private Belange

Die Änderung eines Allgemeinen Wohngebietes zu einem Sondergebiet für öffentliche Zwecke kann mit Wertverlusten verbunden sein, die bei dem Bebauungsplan abwägend mit zu beachten sind.

a) Änderung der Nutzung

In diesem Falle liegen die Voraussetzungen für eine Entschädigung aus mehreren Gründen nicht vor:

Nach § 42 Abs. 3 BauGB gilt: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Abs. 2 bezeichneten Frist (sieben Jahre nach Zulässigkeit) aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.“

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1975 (Genehmigung). Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wurde nicht verwirklicht. Die Grundstücke werden als landwirtschaftliche Flächen - Grünland - genutzt. Die neue Nutzung als Sondergebiet stellt somit keinen Eingriff in eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (Bauland) dar, sondern betrifft lediglich eine landwirtschaftliche Fläche.

b) Vertrauensschaden

"Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigten im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren." (§ 39 BauGB).

Aufgrund des bereits durchgeführten 2-maligen Vorentwurfsverfahren (s. Ziff. 1) ist es nicht mehr möglich, dass kostenträchtige Vorbereitungen für die Verwirklichung des Allgemeinen Wohngebietes auf den jetzt als Sondergebiet vorgesehenen Flächen getroffen wurden, die zu Entschädigungsansprüchen führen könnten, zumal die Erschließung des Gebietes nicht gesichert ist.

Mit Kosten verbundene Bauplanungen von Bürgern waren auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen denkbar, jedoch nur bis zur

frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des vorherigen Bebauungsplan-Vorentwurf für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 4 E von Anfang 2006. Danach mussten die Eigentümer mit veränderten Festsetzungen rechnen. Auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB des vorliegenden Planes im Oktober 2006 sind keine Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen, dass Planungen von Bürgern auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen (WA Gebiet) im Gange wären.

c) Planerhaltung

Es gibt auch keinen Anspruch auf die Erhaltung eines Bauleitplans. Der Rat einer Gemeinde ist jederzeit dazu berechtigt, Bauleitpläne zu ändern, aufzuheben oder neu aufzustellen. Bei der Frage, ob private Belange möglicherweise betroffen sind, geht es immer um die tatsächliche und nicht um die abstrakte Betroffenheit.

d) Nicht schutzwürdige oder geringwertige Interessen

"Bei der planerischen Abwägung unberücksichtigt bleiben können alle Interessen, die entweder - objektiv - geringwertig oder aber - sei es überhaupt, sei es im gegebenen Zusammenhang - nicht schutzwürdig sind. Von ... praktisch weittragender Bedeutung ist dabei insbesondere die sich aus der Schutz(un)würdigkeit ergebende Grenze. Sie führt nicht etwa nur zum Ausscheiden solcher Interessen, die als Interessen mit einem Makel behaftet sind und aus diesem Grund keinen Schutz verdienen. Nicht schutzwürdig in dem hier in Rede stehenden Sinne sind Interessen vielmehr auch dann, wenn sich deren Träger vernünftigerweise darauf einstellen müssen, dass „so etwas geschieht“ und wenn deshalb ihrem etwaigen Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand etwa einer bestimmten Marktlage oder Verkehrslage die Schutzbedürftigkeit fehlt." (BVerwG, Urteil vom 24.9.1998).

Damit wären auch denkbare Interessen der Nachbarschaft in Bezug auf die Verwirklichung des Allgemeinen Wohngebietes als nicht schutzwürdige Interessen im Sinne des o.a. Verwaltungsgerichtsurteils zu bewerten. Man muss damit rechnen, dass ein lange Zeit nicht verwirklichtes Baugebiet neu überplant wird. Die Interessen an der Erhaltung des alten Bebauungsplanes brauchen damit in der Abwägung - nicht nur bei der Frage möglicher Entschädigungsansprüche - nicht berücksichtigt zu werden.

4.2 Öffentliche Belange

a) Interesse an der Bebauung

Ein öffentliches Interesse an einer dichten Wohnbebauung, wie im Bebauungsplan festgesetzt, besteht nicht. Dies zeigt sich u.a. auch daran, dass die Baumöglichkeiten des Bebauungsplans über 2 Jahrzehnte nicht realisiert wurden. Aus heutiger Sicht würde eine dem Bebauungsplan entsprechende Wohnbebauung sogar störend wirken.

Die Baumöglichkeiten sind auch nicht zur Verwirklichung eines Bedarfs in der Gemeinde erforderlich. Für eine angemessenere, niedrigere Bebauung in Form von Einfamilienhäusern bestehen an anderer Stelle genügend Angebote.

b) Umweltschutz

Die Aufgabe eines Allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten eines Sondergebietes für ein bedeutendes Bodendenkmal ist insgesamt mit einer neu zu bewertenden Lage in Bezug auf die Eingriffe in die Landschaft und den Umweltschutz verbunden. Siehe dazu Ziff 5.

Unter Umweltschutzgesichtspunkten ergibt sich keine Mehrbelastung gegenüber den bisherigen Festsetzungen als Wohngebiet.

Für eine technische Exploration des Geländes wurden bereits, unabhängig von den Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne die Vegetation abgeräumt. Damit sind heute auf dem Gelände nur vereinzelte wesentlichen Vegetationsbestände noch vorhanden. Ebenso wären die mit dem Bebauungsplan angestrebten Ausgrabungen des Bodendenkmals auch ohne Bebauungsplan zulässig. Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden Grabungsmaßnahmen nicht als Eingriff gewertet, für die ein Ausgleich zu schaffen ist. Diese Erfahrung und § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) bedeuten, dass mit dem Bebauungsplan die Eingriffsregelung unter Berücksichtigung der bisher rechtmäßig möglichen Eingriffe zu beachten ist. Näheres siehe Ziffer 5.

c) Wegeverbindungen

In den aufgeführten drei Bebauungsplänen bilden die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und schmale Grünflächen als Wege ein gebietsübergreifendes Fußwegesystem. Die Fußwegeverbindung am Fuß des ehemaligen Bahndammes, mit möglichen Anschlüssen nach Norden in die angrenzenden Wohngebiete hinein, liegt in einer Grünfläche und kann beibehalten werden.

d) Erschließung bestehender Gebäude

Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung der Baugenehmigung. Insofern kann sich kein Eigentümer eines heute bestehenden Gebäudes auf die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung berufen. Die bestehenden Gebäude sind von der Straße in den Alzen erschlossen; die Hausnr. 24 von Norden, die Hausnr. 26 und 28 von Nordosten. Die westlich gelegenen Gebäude von der Brüsseler Straße. Das eigentliche Gebiet ist im Inneren unerschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Eingriff/ Ausgleich in Bezug auf Natur und Landschaft

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB die Belange des "Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege". Dabei gilt gem. § 1a Abs. 3 BauGB "Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes....sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen."

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 Abs.6 Nr. 1- 11 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes bereiten einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der im Rahmen der Abwägung auszugleichen ist.

Die mit dem Sondergebiet vorbereiteten Möglichkeiten für Eingriffe in das Gelände und deren Ausgleich sind - anders als bei der Inanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche - vor dem Hintergrund der bisher geltenden Baurechte zu bewerten.

Es ist unbestritten, dass auch unter Berücksichtigung der bisherigen Baurechte ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, z.B. § 4 LG NRW, vorliegt.

Beim Ausgleich jedoch liegt die Situation anders:

*„Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1a Abs. 3 Satz 4 nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit **neu geschaffene Baurechte** entstehen (Hervorhebung im Original); insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Anwendung. Ausgenommen ist durch § 1 a Abs. 3 Satz 4 also im Wesentlichen die Überplanung von § 34-Situationen, aber auch die Änderung eines Bebauungsplanes. Die Regelung soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers (vgl. Ausschussbericht Bundestagsdrucksache 3/7589, Seite 13) z.B. auch für nicht mehr genutzte Industriebrachen und Konversionsstandorte Bedeutung haben, weil hier ein Ausgleich nicht erforderlich wird, wenn an Stelle der alten, nicht mehr*

genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

Bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei auf die zusätzlich für Eingriffe vorgesehenen Flächen.“

(BauGB, Kommentar Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, Loseblattsammlung, Beck München Lieferung 69, August 2002 Seite 177).

5.1.2 Grundflächenzahl

Das Maß der auf dem Baugrundstück zulässigen Eingriffe wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese hat sich durch die Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 gegenüber der Fassung von 1968/1978, die den bisher hier geltenden Bebauungsplänen zugrunde liegt, „grundlegend“ verändert:

Durch die Änderung der BauNVO 1990 „ist Abs. 4 grundlegend verändert worden; dabei ist die geltende Rechtslage völlig umgekehrt worden. Die bis zur Änderungsverordnung 1990 geltende Fassung bestimmte, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14, bestimmte Gebäudeteile und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden mussten. Nach Abs. 4 der Änderungsverordnung 1990 sind diese Anlagen nunmehr grundsätzlich mitzurechnen.

Nach Abs. 4 der vorhergehenden Fassung sollten nur die städtebaulich bedeutsamen Hauptanlagen angerechnet werden; die damit üblicherweise verbundenen Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen, z.B. Stellplätze und „Bauwisch“garagen, sollten nicht erfasst werden. Die Vorschrift diente damit nicht nur der Vereinfachung der Berechnung und der Vermeidung von Bagatellfällen (z.B. der Berechnung der Grundfläche von Mülltonnenbehältern, Teppichklopfgerüsten, Gartenlauben, Geräteräumen und dergleichen), sondern auch der Entlastung des Straßenraumes durch Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken. Daneben wurden auch Außenwohnflächen von hohem Wohnwert (Balkone, Loggien, Terrassen) begünstigt. Diese Regelungen hatten gelegentlich zur Folge, dass Grundstücke mit mehreren z.T. auch größere Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen nicht mehr die städtebaulich erforderlichen Freiflächen aufwiesen und der Boden weitgehend versiegelt wurde.“

(BauNVO, Kommentar, Fickert/Fieseler, Kohlhammer Verlag, 9. Aufl. S. 968 ff)

5.1.3 Umfang des Eingriffs

Der bisher zulässige Eingriff und der nach der Bebauungsplanänderung zulässige Eingriff wurden in der im Anhang beigefügten Tabelle ermittelt und gegenübergestellt.

Die Unterschiede aufgrund der Änderung in der Berechnung der GRZ lassen sich wie folgt eingrenzen:

Die nach der BauNVO gemäß § 19 Absatz 4 ab 1990 mit zu berücksichtigenden befestigten Flächen betragen in etwa:

• Garage	3 x 6 m =	18,0 qm
• Zufahrt	5 x 2,5 m =	12,5 qm
• Hauszugang	5 x 1,5 m =	7,5 qm
• Terrasse	3 x 6 qm =	18,0 qm
Gesamt		56,0 qm

Bei einer durch ein Wohngebäude überbauten Fläche von 100 qm beträgt somit der Anteil der o.a. Nebenflächen über 50%, bei 150 qm über 30 %.

Im Sondergebiet sind diese Anlagen, mit denen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden darf, gegenüber Wohngebieten nur in untergeordnetem Umfang zu erwarten. Während die oben angeführten 56 m² je 500 m² Baugrundstück realistisch sind, werden im Sondergebiet allenfalls einige Stellplätze und Zufahrten in der oben angeführten Größenordnung auf das gesamte Gebiet entfallen. Sie bleiben daher in der Vergleichsberechnung unberücksichtigt.

In der beigefügten Berechnung wurde die höhere Ausnutzungsmöglichkeit nach der alten BauNVO vereinfacht durch einen Aufschlag auf die GRZ von (nur) 0,2 in Rechnung gestellt.

Im Ergebnis war demnach nach altem Recht eine Befestigung von 9.004 qm zulässig, nach neuem Recht eine Fläche von 7.872 qm. Damit sind nach neuem Recht 1.132 qm, entsprechend 12,6 %, weniger an befestigten Flächen zulässig. Selbst wenn man bei der GRZ einen Aufschlag von nur 0,1 (anstatt 0,2) ansetzt, bleibt der neue mögliche Eingriff mit 7.872 qm 166 qm entsprechend 2,1 % unter dem alten.

Somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.1.4 Heutiger Zustand des Gebietes

„Das Gebiet liegt in der Ortslage Blankenheim nördlich der ehemaligen Bahnstrecke und nord- bis nordwestlich des neuen Busumsteigplatzes.“

Den tieferen geologischen Untergrund stellen Kalkgesteine der Blankenheimer Kalkmulde dar. Die Böden sind zu überwiegender Teil nicht als gewachsene, natürliche Böden anzusprechen, sondern sie unterlagen und unterliegen einem anthropogenen Einfluß, wie sich z.B. an alten, aber auch jüngeren Böschungen zeigt. Von Natur wären hier basenreiche Braunerden über Kalkgesteinen anzutreffen.

Die Standorte sind insgesamt als frisch und ausreichend wasserversorgt zu bezeichnen, lediglich am südlichen Randbereich zur ehemaligen Bahntrasse hin sind die Standorte ein wenig trockener.

Von Natur aus wären hier basenreiche Buchenwälder der Hochlagenausbildung entwickelt.

Die aktuelle Vegetation und die Biotoptypen sind sowohl durch ältere als auch jüngere anthropogene Eingriffe geprägt. So wurden Teile des Geländes kürzlich von Gehölzen befreit. Auf den nunmehr zuerst vegetationslosen bis vegetationsarmen Böden hat sich in 2006 ein Gemisch aus einer ruderalen Vegetation mit wieder ausschlagenden Gehölzen entwickelt.

Auf der eigentlichen Fläche der Villa ist der Boden entweder noch vegetationsfrei oder es kommen kurzlebige und ausdauernde Ruderalarten auf. Es stehen noch zwei Bäume, eine mehrstämmige Buche (*Fagus sylvatica*) und eine erhaltenswerte Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), die am nordöstlichen Rande steht.

Nach Südwesten grenzt eine Böschung an den Bereich, die vormals wohl von Gebüsch und mittleren Gehölzen wenigstens teilweise bestockt war. Hier findet sich heute ein Gemisch aus wieder ausschlagenden Gehölzen (Esche, Sal-Weide, Gewöhnlicher Schneeball und wenige andere) sowie ruderalen Arten, allen voran der Giersch (*Aegopodium podagrica*) als diesen Böschungsbereich dominierende Arten.

Weiter westlich angrenzend (zwischen den in der Karte eingetragenen Flurnummer 549, 540 und 661) bis zur Bahnböschung ist die Vegetation von einem recht grasartigen *Brachestadium* geprägt, welches langsam in die Verbuschung, allen voran die Sal-Weide (*Salix caprea*) übergeht.

Von der Einfahrt (Parzelle 35 mit dem Gebäude) ist der Bereich bis auf wenige Trittpflanzen-Arten weitgehend vegetationsfrei. Es handelt sich um die Zufahrt zu einem mehr oder weniger intensiv genutzten Lagerplatz. Seit der letzten Begehung des Bereiches vor 2 Jahren scheint hier auch Bodenmaterial randlich abgetragen worden zu sein.

Am nordöstlichen Rande des Bereiches (Parzellen 533, 335, 548, 239, 286 und jeweils dazwischen liegende Bereiche (Teile der Parzelle 340 und 717) überwiegen Wohngebäude mit Gartennutzungen, überwiegend als Ziergarten, jedoch insgesamt nicht intensiv genutzt und mit einem teils höheren ruderalen Pflanzenanteil. Erhaltenswert sind lediglich einige solitäre Laubbäume (z.B. auf 239).

Die restliche Fläche wird von kurzlebigen und ausdauernden Ruderalarten geprägt, stellenweise mit einigen Arten des Wirtschaftsgrünlandes.

An einigen Stellen wurde und wird das Gebiet zur Ablagerung von Gartenabfällen und Bauschutt genutzt.

Seltene, gefährdete oder sonstwie nennenswerte Arten sind im Gebiet nicht vorhanden. Aus den Rückschlüssen, die sich aus der aktuellen Situation auf die frühere ziehen lassen unter Berücksichtigung der Aufnahmen von 2004, kamen auch vorher keine nennenswerten Arten vor. Einzige Ausnahme ist die Berg-Ulme, die zwar in den Hochlagen der Eifel noch stellenweise gut vertreten ist, insgesamt jedoch als erhaltenswert einzustufen ist.“

(aus: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, punctum, Büro für ökologische Fachfragen, Dr. Rombach, Bonn, Oktober 2006)

5.2 Umweltbericht

5.2.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern.

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen.

Behörden, Träger öffentlicher Belange	Berücksichtigung
Kampfmittelräumdienst Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.	Nicht erforderlich.
Straßen NRW Es wird auf eventuelle Schutzmaßnahmen gegen Lärm vom Verkehr auf der B 51 und B 258 hingewiesen.	Diese Bundesstraßen sind jeweils 800 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung und der Topografie ist mit nennenswerten Lärmbelastungen von den Straßen nicht zu rechnen.
Kreis Euskirchen Untere Wasserbehörde Aufgrund fehlender Aussagen zur Entsorgung von Abwässern und Niederschlagswässern werden vorsorglich Bedenken erhoben.	Nach Auskunft des Eigenbetriebes für Wasser und Abwasser liegen in der angrenzenden Straße "In den Alzen" ein Mischwasserkanal und ein Oberflächenwasserkanal, in den die anfallenden Wässer eingeleitet werden können.

<p>Untere Bodenschutzbehörde Es bestünden gegen das Vorhaben dann keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, "dass im Rahmen des noch zu erarbeitenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bodenschutzrechtliche Aspekte Eingang und Berücksichtigung finden."</p>	<p>Damit ist sichergestellt, dass die Abwasserentsorgung möglich ist. Die geeignete Form der Abwasserentsorgung kann der Realisierung des Bebauungsplanes vorbehalten bleiben.</p> <p>Im vorliegenden Fall steht es um Aussagen zum Bodenschutz im Rahmen des Bebauungsplanes insofern schlecht, als der Bebauungsplan dazu dient, die Ausgrabung eines Denkmals vorzubereiten. Damit können Gesichtspunkte des Bodenschutzes erst bei der Realisierung der Ausgrabung berücksichtigt werden. Zu Landschaftspflegerischem Fachbeitrag s. Ziff. 5.1.</p>
<p>Staatliches Umweltamt Aachen</p> <p>Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass zur Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) im Sondergebiet keine Veranstaltungen mit größerer öffentlicher Beteiligung stattfinden, die das angrenzende allgemeine Wohngebiet stören könnten.</p> <p>Niederschlagswasser Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung von § 51 Landeswassergesetz für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.</p>	<p>Mit dem geplanten Sondergebiet ist keine Nutzung verbunden, die <u>typischerweise</u> regelmäßige nächtliche Aktivitäten beinhaltet. Seltene Einzelfälle können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch für die Festsetzung im Bebauungsplan ohne Bedeutung.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann nach Aussage des Eigenbetriebes für Wasser und Abwasser dem in der Straße "In den Alzen" verlaufenden Mischwasserkanal oder dem Oberflächenkanal zugeführt werden.</p>

5.2.2 Beschreibung des Vorhabens

5.2.2.1 Inhalte und Ziele

Mit der Planung wird ein Sondergebiet für die Ausgrabung, den Schutz und die Präsentation einer bedeutenden römischen Villa geschaffen. Ein großer Teil der Fläche ist bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2.2.2 Festsetzungen des Vorhabens

Sondergebiet Kulturdenkmal „Villa Rustica“

5.2.2.3 Standort

Im Norden des Ortsteils Blankenheim.

5.2.2.4 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Das Sondergebiet ist 1,97 ha groß. Davon dürfen 7.872 qm befestigt werden.

5.2.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung

Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Absatz 5).

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§ 1a BauGB, so auch Landesbodenschutzgesetz NRW).

Bundesbodenschutzgesetz

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1)

Bundes-Immissionsschutzgesetz

„Zweck dieses Gesetz ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Darüber hinaus dient „dieses Gesetz auch

- der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für den Umweltschutz insgesamt zu erreichen, sowie
- dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden (§ 1)

Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes NRW ergänzt und konkretisiert.

Landeswassergesetz NRW

„Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu ermöglichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteile von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.“ (§ 2)

Landesforstgesetz NRW

§ 1a Nachhaltige Forstwirtschaft

Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.

§ 1 b Ordnungsgemäße Forstwirtschaft

Kennzeichen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft sind insbesondere.

1. Langfristigkeit der forstwirtschaftlichen Produktion.
2. Sicherung nachhaltiger Holzproduktion und Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt ...
4. Wahl standortgerechter Baumarten unter Verwendung geeigneten Saat- und Pflanzengutes ...

Landschaftsgesetz NRW

„Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Diese Anforderungen "sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen." (§ 1)

Weitere Ausführungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft in § 4 ff.

5.2.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Gelände ist heute eine aufgrund von denkmalpflegerischen Untersuchungen weitgehend abgeräumte Fläche. Siehe Ziff. 5.1.4 "Heutiger Zustand des Gebietes".

a) Umwelt

Tiere: Vorkommen von Kulturfolgern und weit verbreiteter, gefährdeter Arten.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Pflanzen: kurzlebige und ausdauernde Ruderalarten, einzelne Bäume.
S. Ziff. 5.1.4.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Boden: Stark anthropogen überformt.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser: Keine Wasservorkommen, Versickerung. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine besonderen Belastungen.
Gute Durchlüftung aufgrund der Höhenlage. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, milde Winter, kühle, regenreiche Sommer, durch Lage im Lee des Hohen Venns, geringe Niederschläge von 800 -850 mm/a, unempfindlich.
Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage innerhalb der Baugebiete am Rande des Ortskerns von Blankenheim.
Optische Abschirmung auf der Ostseite durch Bahndamm, in die anderen Richtungen durch Bebauung und Begrünung der umgebenden Wohngebiete. Daher kein Bezug zur freien Landschaft.
Biologische Vielfalt: Innerhalb des Plangebietes gering.
Insgesamt geringe Bedeutung.
Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ist geringer als nach den bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne.

Schutzgebiete: NSG, Gesch. Landschaftsbestandteil, FFH, Geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG sind nicht vorhanden,

Sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung

Das Gebiet ist insgesamt durch die Lage innerhalb von Baugebieten und die weitgehende Beseitigung der Vegetation zur Ermöglichung von Sondierungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege geprägt.

Insgesamt hat es keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Für die Erholungsfunktion hat die Fläche eine gewisse Bedeutung, da auf der Südostseite ein Fußweg am Fuß des ehemaligen Bahndamms entlang führt.

Sichtbezüge in die nähere Umgebung sind aufgrund von Topografie, des Bewuchses im Umfeld und der umliegenden Bebauung beschränkt. Die mögliche Bebauung ist aufgrund der Entfernung zu zur freien Landschaft für das Landschaftsbild ohne Bedeutung.

Der Eingriff in das Ortsbild bzw. in die umgebenden Wohnbaugebiete ist jedoch aufgrund der möglichen Überdachung des Bodendenkmals, die wesentlich größer sein kann als ein Einfamilienhaus, beachtlich.

Veränderungen der Luft, des Klimas und im Wasserhalt sind aufgrund der relativ geringen Versiegelung und Bebauung nicht zu erwarten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

5.2.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen

- **status quo**
- **Durchführung der Planung**

mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf **Natur und Menschen**

a) Entwicklung der Natur

- **Beibehaltung des Status quo**

Der Status quo war lange Zeit eine Zwischennutzung im Hinblick auf die in den Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Wohngebiete. Dies hat sich durch die Beseitigung der Vegetation zur Ermöglichung von Sondierungen durch die Bodendenkmalpflege im Jahre 2005 geändert.

Nach der bisherigen Rechtslage, wäre damit zu rechnen gewesen, dass große Teile der Fläche bebaut und als Wohngrundstücke genutzt bzw. als Grünfläche "Parkanlage" gestaltet werden.

- **Durchführung der Planung**

Bauphase

Bodenstruktur:

Starke, aber nicht dauerhafte Veränderung s.o.
Geringe Bedeutung.

Arten- und Biotopschutz:

Verdrängung heutiger Biotoptypen, geringe Veränderung.
Geringe Bedeutung.

Landschaftsbild:

Maßnahmen sind durch umgebende Bebauung abgeschirmt
Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser:

Gewisse Versiegelung, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses. Räumlich und zeitlich begrenzte Auswirkungen.
Geringe Bedeutung.

Klima/ Luft:

Gewisse Erhöhung von Fahrzeugabgasen und Staubeentwicklung, abhängig von dem Umfang der Grabungen und den neu zu errichtenden Gebäuden, heute noch nicht abschätzbar. Räumlich und zeitlich begrenzt.
Geringe Bedeutung.

Dauerhafte VeränderungenBodenversiegelung:

Deutliche Veränderung, Teilversiegelungen.
Insgesamt jedoch deutlich unter dem Maß, was heute zulässig ist.

Arten- und Biotopschutz:

Geringe Eingriffe.

Verlust landwirtschaftlicher Flächen:

Tritt durch die geplante Nutzung ein, ist jedoch nicht größer als nach bisherigem Recht.

Wasserhaushalt:

Grundwasserneubildung wird durch eine zu erwartende gewisse Ableitung des Regenwassers bezogen auf die Fläche etwas reduziert. Merkliche Auswirkungen in der Umgebung durch Reduktion der Grundwasserneubildung jedoch nicht zu erwarten. Reduktion geringer als bei Realisierung der rechtskräftigen Bebauungspläne.
Keine Bedeutung.

Klima/Luft:

Geringere Erwärmung infolge Befestigung und Bebauung. Jedoch geringer als bei Realisierung der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Aufgrund der guten Durchlüftung in der Höhenlage keine Bedeutung.

Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten:

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- **Beibehaltung des Status quo**

Status quo ist: Beibehaltung der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der überwiegende Teil des Gebietes würde als Wohngebiet entwickelt, mit zum Teil mit viergeschossigen Gebäuden. Es würde ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen in der Nachbarschaft entstehen.

Die Grünflächen würden als Parkanlage gestaltet, die der Erholung dienen.

- **Durchführung der Planung**

Während der Bauzeit:

Zu erwartende Emissionen:

Gewisse Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes, der bei Ausgrabungen erforderlichen Vorsicht und der relativ geringen Baumaßnahmen sind Störungen begrenzt und nur für kurze Zeit zu erwarten.

Während der Bauzeit muss auf die störungsempfindliche Nachbarschaft (Wohngebiete) Rücksicht genommen werden.

Keine Bedeutung.

Auf Dauer:

Emissionen:

Die zukünftigen Emissionen sind schwer zu prognostizieren, da sie von dem Konzept der Präsentation und der Attraktivität abhängen. Es ist damit zu rechnen, dass von der Benutzung des Gebietes selbst kaum Störungen ausgehen und eher der Zu- und Abfahrtsverkehr stören könnte.

Lärmemissionen des Sondergebietes selbst sind in geringerem Umfang zu erwarten als bei einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Zahl der Besucher wird von Montag-Freitag voraussichtlich unter der Zahl von Menschen liegen, die in einem Wohngebiet anwesend sind, bzw. dieses besuchen. Allenfalls an wenigen Wochenenden und zu besonderen Veranstaltungen ist mit Besucherverkehr zu rechnen, der der Verkehrsbelastung des bislang vorgesehenen Wohngebietes entspricht oder sogar etwas überschreitet. Bei 80 Bewohnern - entsprechend 50 Erwachsenen und zwei Fahrten pro Tag/ Bewohner - entspricht dies 100 Ein- und Ausfahrten.

Die Belastung des Umfeldes ist stark davon abhängig, wo die Stellplätze und ihre Zufahrten vorgesehen werden. Die damit zusammenhängenden Fragen sind bei der weiteren Realisierungsplanung zu prüfen.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.
Geringe Bedeutung.

Immissionen

Wesentliche Immissionen sind aufgrund der umgebende Wohnbebauung nicht zu erwarten, im übrigen jedoch wegen der nur in geringem Maße stör-empfindlichen Nutzung unproblematisch.
Keine Bedeutung.

Abfälle, Abwasser

Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.
Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Eine gesetzeskonforme Beseitigung ist im Entwässerungskonzept gesichert. Verschiebung der genaueren Planung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

Oberflächenwasser:

Keine Wasserflächen vorhanden. Keine Betroffenheit.
Keine Bedeutung.

Grundwasser:

Die gesetzeskonforme Beseitigung des Regenwassers ist durch den Anschluss an den vorhandenen Oberflächenkanal in der Straße In den Alzen gesichert. Verunreinigungen des Grundwassers sind ausgeschlossen.
Verschiebung der genaueren Planung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung), Abschichtung angezeigt.
Die neue Baufläche hat geringere Auswirkungen auf Grundwasserneubildung als die bisher geplanten Wohngebiete .

Boden:

Altlasten:

Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren. Keine erhöhte Empfindlichkeit.
Keine Bedeutung.

Anreicherung mit Schadstoffen:

Bei ordnungsgemäßer Erschließung des Gebietes nicht zu erwarten.
Abgase und Staub reichern sich aufgrund der guten Durchlüftung des Gebietes nicht an.
Keine Bedeutung.

Versiegelung:

Die Versiegelung liegt unter dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung und ist zukünftig niedriger als nach den bisherigen Festsetzungen. (Siehe Ziffer 5.1).

Erosionsgefährdung:

Schwach geneigter Hang. Nach den Ausgrabungsarbeiten werden große Teile der Flächen voraussichtlich wieder begrünt, andere werden überdeckt. Damit gibt es keine Anhaltspunkte für eine dauerhafte Erosionsgefährdung. Keine Bedeutung.

Luft, KlimaErhöhung von Schadstoffemissionen:

Schadstoffe aus Gebäuden und dem Kraftfahrzeugverkehr werden durch die Bebauungsplanänderung in geringerem Maße anfallen als bei Realisierung der bisherigen Festsetzungen.

Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete:

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Geruchsbelästigungen:

Nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:

Nicht zu erwarten wegen Höhenlage im Außenbereich. Insgesamt keine merklichen Auswirkungen.

Keine Bedeutung

Natur und Landschaft

Inanspruchnahme von für Bebauung vorgesehenen Flächen durch Maßnahmen, die auch ohne Bebauungsplan zulässig sind (Grabungen der Bodendenkmalpflege).

In dieser Hinsicht sind die Auswirkungen nach neuem wie nach altem Recht gleich.

Geringe Bedeutung.

Ausblick, Landschaftserleben

Infolge Lage innerhalb von Baugebieten keine Auswirkungen auf Landschaftsbild.

Blickbeziehungen:

Durch Lage im unteren Hangbereich wenig in der Landschaft in Erscheinung tretend.

Merkbare Veränderungen in der näheren Umgebung (Baugebiete) aufgrund möglicher größerer Baukörper.

In Bezug auf die Landschaft: Keine Bedeutung. In Bezug auf die umgebende Wohngebiete merkbare Bedeutung, jedoch hinnehmbar.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.

Keine Bedeutung.

Auswirkungen auf Kulturgüter und Denkmale

Durch die Bebauungsplanänderung soll das Kulturgut "Villa Rustica" sichtbar gemacht und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Damit sind sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Verbesserungen zu erwarten.

Insgesamt positive Auswirkungen.

Hohe Bedeutung.

Vernichtung wirtschaftlicher Werte

Solche Werte sind im Plangebiet materiell nicht vorhanden, immateriell sind es die Baugrundstücke aufgrund der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen (siehe Kap. 3.).

In der näheren Umgebung ist durch die Freihaltung großer Flächen von einer Bebauung eher mit einer Aufwertung zu rechnen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt ist ebenfalls gering und deutlich geringer als nach dem bisherigen Recht zulässig wäre.

Die Wirkung der Eingriffe in das Erscheinungsbild beschränkt sich auf die unmittelbare Umgebung und ist in der weiteren Umgebung, in der Landschaft gering.

Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kulturwerte werden durch den Bebauungsplan erst erlebbar gemacht und gesichert.

Sachwerte in dem Gebiet sind nicht bekannt.

5.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen UmweltauswirkungenNatur und Landschaft

Durch das Baugebiet werden bisher bereits als Wohngebiete beziehungsweise Grünflächen „Parkanlagen“ rechtskräftig festgesetzte Gebiete betroffen. Daran ändert der Bebauungsplan durch die Ausweisung als Sondergebiet grundsätzlich nichts. Die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe werden jedoch aufgrund der heute anzuwendenden BauNVO i. d. F. von 1990 bzw. 1993 gegenüber den bisher möglichen Eingriffen deutlich geringer sein.

Es ist damit zu rechnen, dass große Teile des Gebietes wieder in Form von Rasen o.ä. begrünt werden.

Hierzu sollen jedoch keine Festsetzungen getroffen werden, da sie die Gestaltungsmöglichkeiten unverhältnismäßig einengen würden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Aufgrund des derzeitigen Zustandes des Gebietes ohne nennenswerte Vegetation bieten sich keine Vermeidungsmaßnahmen an.

Potenzielle Immissionen im Umfeld.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Immissionen im Umfeld geringer sein werden, als bei der bisher geplanten Wohnnutzung.

Ein Sonderfall könnte für besonders besuchsreiche Tage durch die Besucher und den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie den ruhenden Verkehr eintreten. Dies ist beim baulichen Konzept der Anlage zu beachten (Zufahrt, Parkplätze).

In der praktischen Nutzung sind bei entsprechenden Veranstaltungen Vorkehrungen in Abstimmung mit den Ordnungsbehörden unabhängig vom Bebauungsplan zu treffen.

5.2.3.4 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung.

Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Solarkollektoren sind zulässig.

Es ist mit einem geringen Energieverbrauch zu rechnen.

5.2.3.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenheim ist in Aufstellung. Aufgrund der Lage innerhalb der Baugebiete liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

5.2.3.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. einem Kurgebiet. Der Kernort Blankenheim ist rd. 1,5 km entfernt und wird nicht mehr betroffen.

Durch das Sondergebiet sind keine nennenswerten Belastungen zu erwarten, auf jeden Fall weniger als bei Realisierung der bisher zulässigen Wohngebiete.

Keine Bedeutung.

5.2.3.8 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Nullvariante:

Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Bodendenkmalpflege und der Gemeinde, das hier örtlich vorhandene Bodendenkmal zur Geltung zu bringen und zu sichern.

Standortauswahl / Alternativstandorte

Entfällt

5.2.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufgrund der Änderung der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzungen und der nur geringen zu erwartenden Emissionen der neue Nutzung sowie von Eingriffen die aufgrund des Denkmals NRW auch ohne Bebauungsplan möglich waren und sind, sind die Konflikte überschaubar und bedürfen keiner besonderen Gutachten und technischen Verfahren zu ihrer Bewertung.

5.2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis)

Keine.

5.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehener Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Dies betrifft unvorhergesehene und erhebliche Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung. Nicht die Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes.
- Abstände einer Überprüfung.
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen.

Ergebnis

Zwei Jahre nach Abschluss der Ausgrabungen und Errichtung eines heute vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Erwägung gezogenen großen Schutzdaches sollten von der Gemeinde die Verhältnisse in der Nachbarschaft in Bezug auf Störungen überprüft werden.

Zusätzlich: Auswertung von einschlägigen Bürgeräußerungen in der Verwaltung.

5.2.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gebiet ist heute in rechtskräftigen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Wohnhäuser mit bis zu vier Geschossen und weitere in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen sonstigen Einrichtungen und Anlagen möglich. Daneben umfasst der Bebauungsplan auch eine Grünfläche „Parkanlage“.

Durch die Änderung der Bebauungspläne soll dieses Gebiet als Sondergebiet zum Schutz und zur Ausgrabung sowie zur Präsentation des noch im Boden befindlichen Denkmals "Villa rustica" gesichert werden.

Bei allen damit verbundenen Veränderungen ist die neue Rechtslage vor dem Hintergrund der alten Rechtslage zu bewerten und nicht vor dem Hintergrund der heutigen örtlichen Verhältnisse.

Dabei ergibt sich, dass durch die Änderungen geringere Eingriffe in das Gelände, geringeren Störungen und sonstige Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten sind.

Demgegenüber werden positive Auswirkungen durch die Präsentation eines historisch-kulturellen Objektes (Bekanntheit, Image von Blankenheim) und in gewissem Maße auch im Tourismus der Gemeinde durch zusätzliche Besucher erwartet.

Von der Planung sind weder geschützte Biotope gem. § 62 LG NW noch sonstige Schutzgebiete betroffen.

Die äußere Erschließung ist vorhanden (Straßenanbindung, Abwasser- und Regenwasserkanal). Inwieweit eine innere Erschließung erforderlich sein wird, ist heute noch nicht zu sagen. Sie ist jedenfalls so herzustellen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Aufgrund der Höhenlage von Blankenheim mit einer guten Durchlüftung ergeben sich keine Probleme in Bezug auf Klima und Schadstoffe.

Mit negativen Auswirkungen auf den Menschen ist nicht zu rechnen.

Kulturelle oder finanzielle Werte werden nicht zerstört oder beeinträchtigt.

6. Abwägung

Der Haupteingriff stellt die mit den Ausgrabungen verbundene Beseitigung der Vegetation dar.

Die in der Begutachtung des Büros punctum (s. Ziff.5.1) genannten, erhaltenswerten Bäume – Berg-Ulme und Rotbuche – stehen auf dem in der Lage bereits sicher bekannten Hauptgebäude der Villa Rustica. Ihre Sicherung im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume würde im näheren Umkreis der Standorte eine Ausgrabung verbieten. Dies ist nicht Ziel des Planes und wäre unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Gewichts der widerstreitenden Interessen unverhältnismäßig. Daher wurde darauf verzichtet.

Eine teilweise Begrünung auf Flächen außerhalb der Ausgrabungsflächen ist anzustreben. Da letztere jedoch nicht genau bekannt sind und die Veränderung des Geländes in erster Linie unter bodendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten erfolgen muss, wird auf Festsetzungen einer Bepflanzung verzichtet.

7. Erschließung

7.1 Überblick

Die äußere Erschließung ist durch die Straße In den Alzen, die im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes verläuft, vorgegeben.

In dieser Straße liegen auch ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Sie sind für die Aufnahme der insgesamt geringen anfallenden Wassermengen ausreichend.

In der Straße In den Alzen liegen ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Sie sind aufgrund des früher hier geplanten, stark verdichteten Baugebietes auch ausreichend dimensioniert.

Der Regenwasserkanal hat Anschluss an ein soeben fertiggestelltes Rückhaltebecken in Eckbereich von In den Alzen und Wiesenstraße.

Damit ist auch die äußere Erschließung in Bezug auf die Entwässerung bereits vorhanden.

7.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Erfüllung der letzteren Anforderung ist durch die Einbeziehung der zuständigen Behörden in die Entwässerungsplanung der Gemeinde Blankenheim und insbesondere in die Maßnahmen, die erst jüngst fertig gestellt wurden, sichergestellt.

Die Erfüllung der Forderung nach Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist für das Sondergebiet allerdings heute auf der Ebene des Bebauungsplanes noch nicht zu beantworten, da das Gebiet sich in mehrfacher Hinsicht von einem sonstigen Baugebiet - z. B. einem Wohngebiet - im Hinblick auf die für eine Versickerung maßgebenden Merkmale deutlich unterscheidet:

- Die Freilegung des Baudenkmals setzt die Beseitigung des Bodens voraus, so dass damit auch die Versickerungsfähigkeit und Rückhaltfähigkeit stark verändert wird.
- Die Erhaltung der historischen Befunde ist nur bei einem Schutz vor Regen und Feuchtigkeit langfristig möglich.
- Wahrscheinlich wird das Gelände entsprechend den teilweise bekannten Verhältnissen zur Römerzeit wieder terrassiert. Die Auswirkungen in Bezug auf die Möglichkeit Niederschlagswasser zu versickern sind derzeit noch nicht abzusehen.
- Die ins Auge gefassten Regenschutzdächer von besonders wichtigen Teilen des Bodendenkmals, insbesondere ein großes Regenschutzdach über dem Hauptgebäude mit einer Fläche von 1.000 bis 2.000 m² sind in Bezug auf die Möglichkeiten, das anfallende unverschmutzte Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder dem Kanal bzw. dem Rückhaltebecken zuzuführen heute noch nicht zu beantworten.

Feststeht jedoch, dass für die mit dem Sondergebiet beabsichtigten Maßnahmen eine den Anforderungen des Gesetzes entsprechende Beseitigung möglich ist. Das staatliche Umweltamt Aachen hat im Schreiben vom 23.11.2006 ausgeführt, dass „gegen eine Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem von hier aus keine Bedenken bestehen, wenn nach dem Runderlass des MUNLV 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" eine Einstufung der anfallenden Niederschlagswässer in die entsprechenden Verschmutzungskategorien erfolgt und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen wird.“

Die geeignete Form kann erst im Zusammenhang mit der Projektplanung bestimmt werden. Dabei werden auch die Anforderungen des o.a. Runderlasses Beachtung finden.

8. Bodenordnung

Die Flächen des Sondergebietes befinden sich ganz überwiegend bereits im Eigentum der Gemeinde Blankenheim, da sie bisher als öffentliche Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche festgesetzt waren.

Das Flurstück Nr. 717 befindet sich im Eigentum des „Vereins zur Förderung der Burg und sonstiger Kulturgüter in der Gemeinde Blankenheim e.V.“ Der Verein hat dieses Grundstück speziell zum Zwecke der Umsetzung der mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele (Ergrabung, Erforschung, Sicherung, konservatorische Herrichtung und Präsentation) erworben.

Daher ist der Umfang von Bodenordnungsmaßnahmen gering.

Anhang

Gemeinde Blankenheim Bebauungsplan 4X "Villa Rustica"

Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen auf die Eingriffe in Natur und Landschaft (GRZ)

Bisherige Festsetzungen

Art der Nutzung	Verkehrsfläche	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	Grünfläche	Versorgg.	Gesamt
Fläche	1.902	5.564	2.101	1.557	438	7.743	376	19.680
Befestigung/GRZ	1,00	0,40	0,40	0,50	0,40	0,10	1,00	
Aufschlag GRZ		0,20	0,20	0,20	0,20			
Befest. Fläche/GRZ Ges.	1,00	0,60	0,60	0,70	0,60	0,10	1,00	
Befestigte Fläche (qm)	1.902	3.338	1.261	1.090	263	774	376	9.004

Neue Festsetzungen

Art der Nutzung	SO-Gebiet	
Fläche	19.680	
GRZ	0,40	
Befestigte Fläche	7.872	7.872,00

Vergleich

	Befestigte Fläche	
	qm	%
alt	9.004	100,0
neu	7.872	87,4
Differenz	1.132	12,6

Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Planung ist die Freilegung des Bodendenkmals Villa Rustica, dessen konservatorische Herrichtung - verbunden mit einem Schutzbau - und die Zugänglichmachung des Objektes für die Öffentlichkeit.

Dabei sind der Umfang der Eingriffe in das Gelände, die Größe und Verteilung von Gebäuden und Schutzdächern wie auch die Zahl der zu erwartenden Besucher derzeit nicht genau bestimmbar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzung im Rahmen dessen hält, was auch bei Wohngebieten üblich ist.

2. Die Eingriffe in die Umwelt sind wie folgt zu beurteilen:

Abgrabungen zur Freilegung von Bodendenkmälern

Eingriffe in den Boden, überwiegend zeitlich beschränkt. Durch die Bedeutung des Bodendenkmals gerechtfertigt.

Sicherung der Bodendenkmäler in freigelegter Form

Dauerhafte Beseitigung des Bodens (siehe oben)

Errichtung eines Schutzgebäudes für die Villa Rustica und eventuelle weitere Schutzdächer für einzelne Objekte

Eingriffe in den Boden mit dauerhafte Veränderungen. Ableitung des Niederschlagswassers. Versickerung im Umfeld oder Anschluss an die nahe gelegene Kanalisation ist möglich.

Errichtung eines oder mehrerer Gebäude mit Räumen für Veranstaltungen, Arbeitsräume, Lagerräume und Übernachtungsmöglichkeiten.

Es wird mit einem Umfang gerechnet, der mit einem Einfamilienhaus vergleichbar ist. Die Umwelteingriffe sind damit beschränkt. Anschluss an die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation ist möglich.

Besucheraufkommen mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umwelt

Verkehrsaufkommen

Es ist mit einem beschränkten Besucheraufkommen zu rechnen, das über das von Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten nicht hinausgeht. Lediglich bei besonderen Veranstaltungen (Tag der offenen Tür o.ä.) könnten größere Besucherzahlen auftreten. Diese sind jedoch für die Beurteilung nicht maßgeblich.

Die erforderlichen, wenigen, Besucherstellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Weil geeignete Flächen dafür erst in Abhängigkeit von den Grabungsergebnissen bezeichnet wer-

den können, wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Stellplätzen verzichtet.

Immissionen

Die Immissionen in den umliegenden Wohngebieten werden nicht höher liegen, als bei einer benachbarten Wohnbebauung.

Belastung des Bodens durch Begehung

Diese Belastungen werden flächenmäßig eng begrenzt sein. Wegen der Bedeutung des Bodendenkmals werden sie hingenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Informationen benannt worden, die gegen die getroffenen Festsetzungen sprechen würden oder detaillierten Regelungen im Bebauungsplan erforderten.

Nach der bisherigen Rechtslage ist mehr als die Hälfte der Fläche allgemeines Wohngebiet. Demgegenüber werden sich die Eingriffe in die Umwelt durch die neue Planung deutlich verringern.

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 4 X – Villa Rustica

