

**Begründung**  
zur  
**Satzung der Gemeinde  
Blankenheim**

**über die Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen**

gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3  
des Baugesetzbuches (BauGB)

**in den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil**

**Mülheim**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE BLANKENHEIM

 **BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Königsplatz 25 · D-53925 Bad  
Münstereifel · Tel. 04302204179140 · Fax 04302204179227540  
E-Mail: [info@de-becker.de](mailto:info@de-becker.de) · [www.de-becker.de](http://www.de-becker.de)

## Ziel und Zweck des Planverfahrens

Die Ortslage Mülheim ist durch eine Innenbereichssatzung planerisch begrenzt. Für den Ortsteil besteht eine Abgrenzungssatzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz 3 BauGB aus dem Jahr 1996 in der die gesamte bebaute Ortslage erfasst ist.

Es werden zwei unbebaute Grundstücke an der Eichergasse (Parzellen 207 und 208) sowie der an der Eichergasse gelegene Teil des Flurstückes 237 in die Satzung einbezogen.

Bei der Aufstellung der geltenden Innenbereichssatzung wurden die vorgenannten Flächen seinerzeit aufgrund einer ablehnenden Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde nicht aus der damals geltenden Schutzverordnung befreit und konnten daher nicht in die Innenbereichssatzung einbezogen werden.

Im derzeit rechtsgültigen Landschaftsplan sind diese Flächen nicht mehr als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim wurde daher am 24.11.2001 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mülheim beschlossen. Die Planoffenlage erfolgte im Zeitraum vom 27.01.2012 bis 27.02.2012.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung ist der Karte zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Ziel des Planverfahrens ist

- die Abrundung der bestehenden Ortslage für die allein zulässige Nutzung „Wohnen“ unter Einbeziehung von unbebauten Grundstücken (Nr. 207 und 208) bzw. der südlichen Teilfläche eines Grundstückes (Flurstück 237) zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten zur Eigenentwicklung des Ortes.

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die vorgenannte Voraussetzung trifft auf die in der Karte mit dem Buchstaben „B“ und einer Signatur besonders gekennzeichnete Fläche zu.

Die Eichergasse ist ein räumlich vom Dorfgebiet durch den Bahndamm abgetrennter und in sich zusammenhängender Straßenzug der östlich des Bahndammes an die Ortslage abgrenzt und durch einen Tunnel mit der Ortslage verbunden ist.

Die nördlich der Eichergasse gelegene Fläche fügt sich in die geschlossene Ortslage ein und stellt auch unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist weitgehend abgeschlossen. Auf der gleichen Straßenseite wird die einzubeziehende Fläche beidseitig durch vorhandene Bebauung begrenzt. Da zum nördlich vorbeifließenden Mühlheimer Bach ein ausreichender Abstand gewahrt wird, sind auch keine Gründe erkennbar, die gegen eine Einbeziehung der Grundstücke in die Innenbereichssatzung sprechen.

Einbezogen werden nur Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 40 m, bei denen angrenzend überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. Die allein zulässige Nutzung „Wohnen“, wie auch die für die übrigen Grundstücke der Innenbereichssatzung gelten Bepflanzungsvorschriften werden für die Ergänzungssatzung übernommen.

Bei der künftigen Bebauung ist das zum Mühlheimer Bach führende namenlose Gewässer (Flurstück 91) von jedweder Überbauung oder Befestigung freizuhalten. Zu dem Graben ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten (siehe nicht überbaubarer Bereich in der Planzeichnung zur Ortslagenabgrenzung).

### **Verkehrstechnische Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Die am östlichen Ortsausgang gelegene Fläche wird über die Eichergasse erschlossen. Es handelt sich um eine noch nicht endausgebaute Straße.

Eine gesicherte Erschließung besteht auch hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung. Laut Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Blankenheim können die anfallenden Abwässer über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Blankenheim zugeführt werden.

Die wegemäßige Erschließung der Grundstücke sowie die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) sind durch die Anschlussmöglichkeit an die in der Eichergasse vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt.

### **Leitungsrecht**

Im westlichen Bereich des Flurstückes 237 befindet sich ein durch Leitungsrechte gesicherter Mischwasserkanal (DN 250). Die Kanalleitung verläuft von der Eichergasse über die Parzellen 236 und 237 in Richtung Mühlheimer Bach. Die Leitung ist

in ihrem Bestand zu sichern. Zu der Mischwasserleitung ist ein beidseitiger Mindestabstand von 3 m einzuhalten der weder überbaut noch befestigt werden darf. Jedwede Bepflanzungen im Schutzbereich des Mischwasserkanals sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei einer „Ergänzungssatzung“ (früher: Abrundungssatzung) (mit „B“ gekennzeichnete Fläche; gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3) besteht eine Anwendungspflicht des § 51 a LWG im Rahmen der Satzung, da neues Baurecht, über den § 34 BauGB hinaus, geschaffen wird.

Dementsprechend wird für den Bereich der „B“-Fläche in Anwendung von § 51 a, Abs. 2 und 4 LWG folgende Regelung getroffen:

Da für das Plangebiet eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt, kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Grundstücksflächen der „B“-Fläche über die vorhandene Mischkanalisation der Kläranlage Blankenheim zugeführt werden.

### **Schutzgebiete**

Die in die Ergänzungssatzung einzubeziehenden, un bebauten Grundstücke unterliegen nicht dem Landschaftsschutz.

Die betreffenden Grundstücksflächen waren in der heute rechtsgültigen Satzung nicht in den Innenbereich aufgenommen worden, da sie bei Aufstellung der Abrundungssatzung Mülheim in eine Landschaftsschutzverordnung (LSG-5206-027, LSG-Kreis Euskirchen) einbezogen waren.

Der seit Oktober 2007 rechtsgültige Landschaftsplan 08 „Blankenheim“ weist zwar nördlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-3, „Blankenheimer Kalkrücken“) aus, entgegen der damals geltenden Landschaftsschutzverordnung bezieht der Landschaftsplan diese Grundstücke nördlich der Eichergasse nicht mehr in das Schutzgebiet mit ein. Somit dürfte eine neue Beurteilungsgrundlage vorliegen, wonach keine Gründe des Landschaftsschutzes einer Einbeziehung in die Ortslagenabgrenzung entgegenstehen.

Nördlich des Plangebietes liegen ferner das FFH-Gebiet DE-5605-302 „Gewässersystem der Ahr“ sowie das Naturschutzgebiet 2.1-2 „Ehemalige Ahrtalbahntrasse bei Blankenheim“.

## Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen

Im Falle von „Ergänzungssatzungen“ gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 ist § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 4-6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NW) anzuwenden.

Durch die zusätzliche Einbeziehung von Grundstücken in die Innenbereichssatzung werden Eingriffe auf Teilflächen des Ergänzungsbereiches von ca. 4.770 m<sup>2</sup>. ermöglicht.

Die rechtsgültige Innenbereichssatzung enthält zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in § 2 (2) Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke sowie ihrer seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Vorgesehen sind die Anpflanzung von Laub- und/ oder Obstbäumen auf den Grundstücken sowie die Anlage von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen.

Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, insbesondere hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist erfolgt.

In einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, sind ferner Vermeidungs- sowie ergänzende Ausgleichsmaßnahmen (Buchenvoranbau als Umwandlungsvoranbau unter Kiefer im Gemeindewald Blankenheim, Gemarkung Hüngersdorf, Flur 12, Flurstück 51) enthalten.

Zur Kompensation des Eingriffs, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ortslagenabgrenzung erfolgt, wird festgesetzt, dass eine Gesamtfläche von 6.275 m<sup>2</sup> in einen Kiefern-Rotbuchen-Mischbestand umzuwandeln ist. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahme sollte der Unteren Landschaftsbehörde zur Abnahme mitgeteilt werden.

### **Hinweise:**

#### **Kampfmittelräumung**

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Da trotz einer negativen Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden noch Kampfmittel vorhanden sein können, werden Hinweise aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Aushubarbeiten mittels Baumaschinen sind Veränderungen des Bodens (Verfärbungen, Inhomogenitäten) zu beachten. Ferner wird eine schichtweise Abtragung des Erdreiches angeregt.

Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammkernbohrungen oder Pfahlgründungen wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion gemäß des Merkblattes „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Köln durchzuführen.

Bei jeglichem Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **Altbergbauliche Tätigkeiten**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet eines ehemaligen Bergwerksfeldes. Soweit im Plangebiet atypische Bewegungsbilder der Erdoberfläche oder von Baukörpern angetroffen werden, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind (wie z.B. Rissbildungen in Gebäuden oder befestigten und unbefestigten Oberflächen, Einbrüche oder regelmäßig wiederkehrende Absenkungen oder auch kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder schnee- und eisfreie Flecken im Winter) sollte daher bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung von den Ausführenden ein Sachverständiger zu Rate gezogen werden.

### **Vorhandene Altdrainage**

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücke sind drainiert und Bestandteil des Wasser- und Bodenverbandes Mülheim (Altdrainage). Da zu der Drainage keine Pläne vorliegen, sollte bei Fragen zum Drainagesystem Kontakt mit dem Vorstandsvorsteher des Wasser- und Bodenverbandes Mülheim, Herrn Helmut Körtgen, Tiefgasse 22, 53945 Blankenheim-Mülheim, aufgenommen werden.

aufgestellt: Kall, Februar 2012



Blankenheimer Platz 10  
53945 Blankenheim  
Tel: 0225 4902316  
Fax: 0225 4902317  
E-Mail: info@pe-becker.de

Begr- OL-Mülheim 03-12 .doc  
Stand: 01.03.2012