

**Begründung**  
zur  
1. Änderung der  
**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**

**Ripsdorf**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE BLANKENHEIM

**PE BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Näher Straße 25 · D-53025 Köln  
Telefon: +49(0)221(9999)11 Fax: +49(0)221(9999)40  
Info: pe.becker.de · www.pe-becker.de

## Ziel und Zweck des Planverfahrens

Die Ortslage Ripsdorf 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 ist beabsichtigt, eine in geringem Umfang bereits bebaute, aber bereits überwiegend versiegelte Fläche von insgesamt ca. 3.300 m<sup>2</sup> mit in die Satzung einzubeziehen. Der Bereich setzt sich zusammen aus den zum Hahnenberg hin orientierten, weitgehend noch unbebauten Flächen der Grundstücke 80, 167 178 und 179 an der Hauptstraße (Gemarkung Ripsdorf, Flur 12 sowie Teilen der Wegeparzelle des Flurstückes 21/2.

Vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim wurde am 20.11.2014 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ripsdorf beschlossen. 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 unter Einbeziehung der derzeit zum Außenbereich gehörigen Teilflächen der o.g. Flurstücke zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten für die weitere Eigenentwicklung des Ortes.

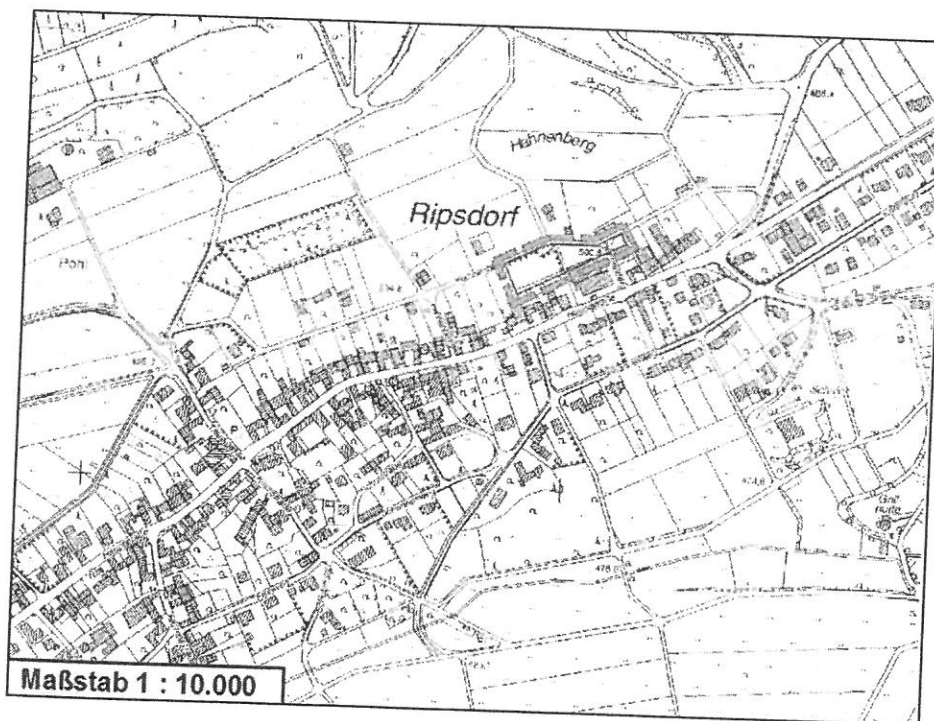


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage: DGK 5)

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“ (Ergänzungsbereich) und einer Signatur besonders gekennzeichnete Fläche zu.

Der Hahnenberg stellt einen Erschließungsweg dar, der bereits beidseitig durch vorhandene Bebauungen vorgeprägt ist.

Die südlich der Straße Hahnenberg gelegenen Bauflächen, fügen sich in die geschlossene Ortslage ein und stellen auch unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar.

Einbezogen werden die derzeit überwiegend bereits als Lagerplatz genutzten und befestigten nördlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 80, 167, 178 und 179 mit einer Tiefe von bis zu 35 m sowie eine kleinere Teilfläche der Wegeparzelle 21/2, welche vom Eigentümer des Flurstückes Nr. 80 derzeit bereits genutzt wird. Diese soll daher zur Arrondierung des Baugrundstückes vom Eigentümer erworben werden.

Die einzubeziehenden Flächen werden derzeit bereits betrieblich zur Materiallagerung genutzt und sind überwiegend bereits versiegelt.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist im Ergänzungsbereich die Errichtung einer zusätzlichen Produktionshalle für Kunststofffenster beabsichtigt. Die Halle soll im nördlichen Grundstücksbereich des Flurstückes 167, errichtet werden. Die derzeit geltende Ortslagenabgrenzung lässt eine Erweiterung der bestehenden betrieblichen Anlagen in diesem Bereich jedoch nicht zu.

Um den wirtschaftlichen Belangen des Betriebes zu entsprechen und im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll die Innenbereichs-satzung daher erweitert werden.

Ziel der Erweiterung der Ortslagenabgrenzung ist es, durch die Herstellung ausreichender Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung die Grundlage für eine dauerhafte Weiternutzung und Entwicklung des ortsansässigen Betriebes am vorhandenen Standort zu schaffen.

Die Belange von Wirtschaft und Arbeitsplätzen sind im Rahmen der Abwägung der verschiedenen städtebaulichen Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§1, Abs. 5, Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB)).

Vorgesehen ist auch der Abbruch von Gebäuden an der Hauptstraße (Haus 38 mit zugehörigen Nebenanlagen), die einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung nicht zuzuführen sind, um an dieser Stelle weitere Stellplätze und eine zusätzliche Grundstückszufahrt anzulegen. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB kann im vorliegenden Fall abgewichen werden, da das Vorhaben „der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs“ [.....] gemäß §34 3a Satz 1 BauGB „dient“.

### **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim sind die Ergänzungsflächen (nördlichen Grundstücksteile) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächendarstellung des FNP und seine Systematik bedingen jedoch nur eine generalisierende nicht parzellenscharf anzusehende Aussage. Da ferner die angrenzenden Bereiche durch entsprechende bauliche Nutzungen ausreichend geprägt sind, wird bei der Einbeziehung der Flächen gemäß § 34 (4) 3 eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

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

Der Standort verfügt in Gestalt der vorbeiführenden Straßen „Hauptstraße“ (K43) und „Hahnenberg“ über eine ausreichende Verkehrsanbindung. Die Zufahrt der einzubeziehenden Grundstücksflächen erfolgt dabei über den Hahnenberg (Gemeindestraße). Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich um eine noch nicht ausgebaute Straße, welche ggf. endausgebaut werden soll.

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

Laut Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Blankenheim können die anfallenden Abwässer über den öffentlichen Mischwasserkanal der Teichkläranlage Hüngersdorf zugeführt werden.

Da die zu einzubeziehenden Flächen bereits überwiegend versiegelt sind, ist durch die Planung hinsichtlich der Entwässerung keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

### 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:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Hüngersdorf zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Grundstücksflächen der „B“-Fläche soll über die vorhandene Mischkanalisation der Kläranlage Hüngersdorf zugeführt werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

### Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines FFH- noch eines Vogelschutzgebietes.

Gemäß dem seit Oktober 2007 rechtsgültigen Landschaftsplan 08 „Blankenheim“ grenzt nördlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“) an.

In einem planungsrelevanten Umkreis ist kein Gebiet des europäischen Netzes NATURA 2000 ausgewiesen.

### Eingrünung / Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wegeparzelle durch eine vorhandene Schnitthecke in die Landschaft eingebunden. Ferner sind die im Norden des Plangebietes gelegenen Grundstücke (Flurstücke 68, 201/1 und 20/2 bereits bebaut und sorgen mit der vorhandenen Bepflanzung für eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes hin zur freien Landschaft.

Somit können die in den Innenbereich einbezogenen, überwiegend bereits versiegelten Flächen vollständig einer Bebauung zugeführt und von den im Ursprungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen abgesehen werden. Stattdessen sollen externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

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 insgesamt ca. 3.190 m<sup>2</sup> ermöglicht. In einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Die Bilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans zeigt, dass der Eingriff nicht über Anpflanzungen auf den betroffenen Grundstücken kompensiert werden kann, sodass externe Maßnahmen erforderlich werden.

Zur Kompensation des Eingriffs wird ein Ausgleich von mindestens 1.885 Biotopwertpunkten erforderlich. In Abstimmung mit dem gemeindlichen Forstbetrieb und der Unteren Landschaftsbehörde, welche den vorgeschlagenen Maßnahmen mit Schreiben vom 03.11.2014 zugestimmt hat, soll eine Umwandlung von Nadel- in Laubwald (als Buchenvoranbau unter vorhandenen Kiefern) im Bereich des Lampertstales (Gemarkung Hüngersdorf, Flur 12, Nr. 51 (Abt. 49 D 1) auf forsteigenen Flächen durchgeführt werden.

#### **Hinweise:**

##### **Altlasten / Bodenschutzmaßnahmen:**

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen

##### **Kampfmittelräumung:**

Da trotz einer negativen Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden Kampfmittel vorhanden sein könnten, sind bei jeglichem Auffinden von Kampfmitteln die Erdarbeiten einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.“

### **Baugrunduntersuchung**

Bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass aufgrund des anstehenden verkarstungsfähigen Gesteins ggf. unterirdische Hohlräume auftreten könnten.

Um sicherzustellen, dass sich bei der beabsichtigten Bebauung des Grundstückes hinsichtlich eines ggf. unterschiedlichen Trag- und Setzungsverhalten des Bodens keine Probleme ergeben, sollte aus ingenieurgeologischer Sicht vor Beginn der Baumaßnahmen eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

### **Abwässer:**

Im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens ist der § 8 der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beachten. Mit Leichtflüssigkeiten (wie z.B. Benzin, Diesel, Heizöl o.ä.) behaftete Abwässer oder fetthaltige Abwässer sind demgemäß in entsprechende Abscheider einzuleiten und dort zu behandeln.

### **Kompensationsmaßnahmen:**

Die Fertigstellung der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen soll der Unteren Landschaftsbehörde zur Abnahme mitgeteilt werden.

### **Erdbebenwirkungen:**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen; in der für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen. Da es sich nicht um die Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert gemäß DIN 4149 (z.B. Schulen, Krankenhäuser etc.) handelt, sind keine zusätzlichen Maßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich.

aufgestellt: Kall, März 2015

**PE BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Kall, Straße 25 - 67103 Kall  
Telefon: +49 (0)6304 1979241 - Fax: +49 (0)6304 1979242  
E-Mail: [pe@pe-becker.de](mailto:pe@pe-becker.de) - [www.pe-becker.de](http://www.pe-becker.de)

Begr.-OL-Ripsdorf 03-2015 .doc  
Stand: 11.03.2015