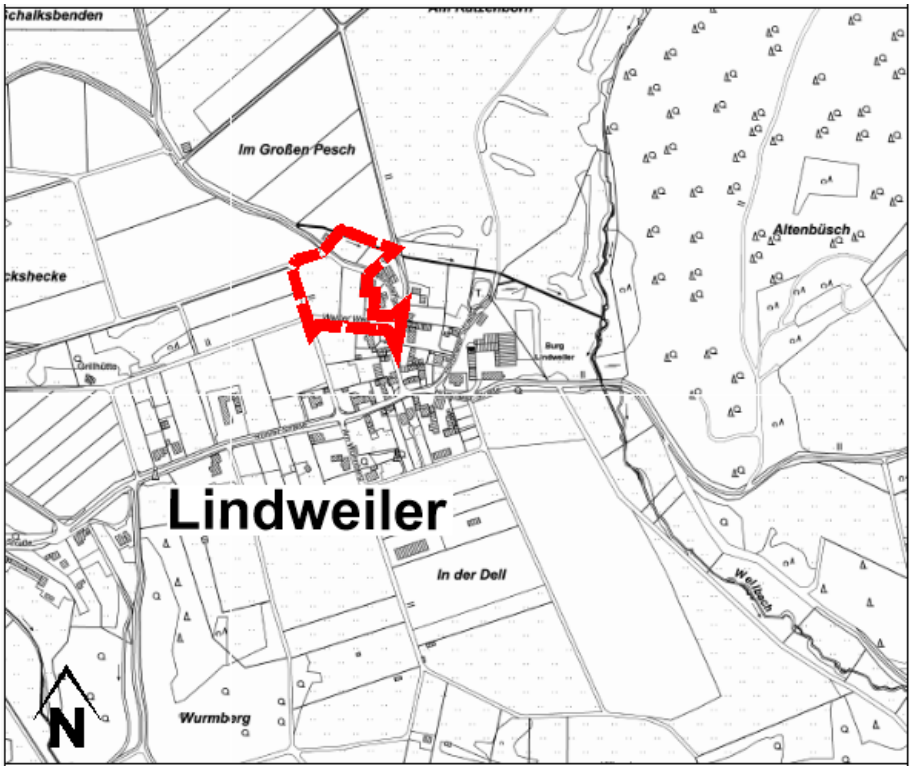
Gemeinde Blankenheim

Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 A LINDWEILER - ROSENGARTEN

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 22.05.2025



Auftraggeber	Gemeinde Blankenheim Rathausplatz 16 53945 Blankenheim
Auftragnehmer:	PE Becker GmbH Kölner Str. 23-25 D-53925 Kall PE BECKER GmbH PLANUNG + ENTWICKLUNG Zukunft ist planbar! info@pe-becker.de • www.pe-becker.de Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Bearbeitung:	Jennifer Conzen M. A.
Projektnummer:	24-659

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4

1. Verfahren 4
1.1 Verfahrensart 4
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 4

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung 4

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans 5

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs 5
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung 5
4.2 Bebauungspläne / Historie 6
4.3 Eigentumsverhältnisse 6
4.4 Topographie 6
4.5 Starkregengefahrenkarte 6
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt 8
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 9
4.8 Belange des Denkmalschutzes 9

5. Übergeordnete Planungen 9
5.1 Landes- und Regionalplanung 9
5.2 Flächennutzungsplan 10
5.3 Landschaftsplan 11

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 12
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
6.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO) 13
6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO) 14
6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 14
6.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 14
6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 14

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15

8. Auswirkungen der Planung 15
8.1 Stadträumliche Einbindung 15
8.2 Verkehrstechnische Erschließung 15
8.3 Ver- und Entsorgung, Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung 15
8.4 Immissionsschutz, Zonierung 16
8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich 16
8.6 Flächenbilanz 17
8.7 Bodenordnung, Kosten 18

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke 18

10. Hinweise 18

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Dieser wird bis zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt und den Planunterlagen beigefügt. In den Umweltbericht integriert wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

Das Planverfahren wird als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB betrieben.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Am 15.12.2022 wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 A Lindweiler „Rosengarten“ gefasst.

Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde mit Schreiben vom 14.03.2024 bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 15.05.2024 teilte die Bezirksregierung mit, dass keine Bedenken gegen diese Bauleitplanung bzw. die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

Im Juli 2025 soll die nächste Beratung und Beschlussfassung zu diesem Thema erfolgen, so dass anschließend die frühzeitige Beteiligung in diesem Verfahren durchgeführt werden kann.

Dabei sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden (Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Gleichzeitig soll die Öffentlichkeit die Möglichkeit erhalten, den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie textliche Erläuterungen dazu einzusehen (Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 A „Rosengarten“ im Ortsteil Lindweiler ist eine Baulandentwicklung im Geltungsbereich durch eine Nutzbarmachung der Flächenreserve an Dorfgebiet / Baufläche aus dem Flächennutzungsplan.

Für diesen Bereich bestand bisher keine Bauleitplanung, auf deren Basis sich eine Nutzung hätte entwickeln können. Die Flächen gehören bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich an.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen neue Bauflächen in Lindweiler geschaffen werden, um einerseits der lokalen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, da eine konstant hohe Nachfrage nach Bauland besteht. Andererseits soll der bundespolitischen Zielsetzung zur Wohnraumschaffung im ländlichen Raum entsprochen werden, die Wohnraumsituation soll verbessert und die Lebensqualität im ländlichen Gebiet erhöht werden.

Das neue Baugebiet „Rosengarten“ schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung entlang der Münstergasse bzw. der Straße „Weißer Weg“ in Lindweiler an. Durch die neuen Baugrundstücke wird ein Lückenschluss entlang der Münstergasse und eine Abrundung der Ortslage von Lindweiler ermöglicht. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Baulandentwicklung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand von Lindweiler einfügt.

Da ein Teilbereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren betrieben.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 0,7 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Ortes Lindweiler und umfasst die Flurstücke Nr. 2, 5, 51 und 50, Flur 4, Gemarkung Lindweiler und die Flurstücke Nr. 32 (tlw.), 51 und 52 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Lindweiler. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten grenzt die Bebauung des Ortes Lindweiler an den Geltungsbereich. Südlich des Plangebiets befindet sich südöstlich die Ortslage und südwestlich landwirtschaftliche Fläche. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separat), PE Becker GmbH, *in Bearbeitung*

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Hydrogeologisches Gutachten zur Baulandentwicklung Blankenheim Lindweiler (ABAG GmbH, 2024)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2025)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ohne Bebauung und durch landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen-/ Weidefläche geprägt und genutzt. Die Wegeparzellen des Weißen Wegs und der Münstergasse sind zum Teil versiegelte Verkehrsflächen.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestand bisher keine Bauleitplanung, auf deren Basis sich eine Nutzung hätte entwickeln können. Die Flächen gehören bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich an.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

4.4 Topographie

Die Münstergasse bildet einen kleinen Höhenrücken und teilt den Geltungsbereich in einen stärker nach Norden geneigten nördlichen Teil mit Höhen zwischen 454 und 458 m ü. NHN und einen schwächer nach Süden geneigten südlichen Teil mit Höhen zwischen 457 und fast 460 m ü. NHN.

4.5 Starkregengefahrenkarte

Am 01. September 2021 trat die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&jumpTo=bgbl121s3712.pdf). Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zur Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen kann die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz bzw. über das Geoportal NRW) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenden Planungsraum erstellt wurden.

Auf dieser Basis wurde eine Datenabfrage im Geoportal NRW und im Hochwasserportal des Kreises Euskirchen gemacht.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen (Q: https://www.kreis-euskirchen.de/aktuelles/hochwasserportal/) für ein Starkregenereignis SRI 9/10 (90 l/m² in 1 h)

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen (https://www.kreis-euskirchen.de/aktuelles/hochwasserportal/) ist im Geltungsbereich bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. Das Niederschlagswasser fließt überwiegend am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs mit Wassertiefen bis 20 cm in Richtung des namenlosen Gewässers nördlich des Geltungsbereichs ab. Ein kleiner Teil des Wassers fließt über die Flächen südlich der Münstergasse, wo es eine kleinere Wasseransammlung in einer Mulde nördlich des Weißen Wegs bildet, bevor es über die Wegeparzelle hinweg weiter nach Süden abfließt.

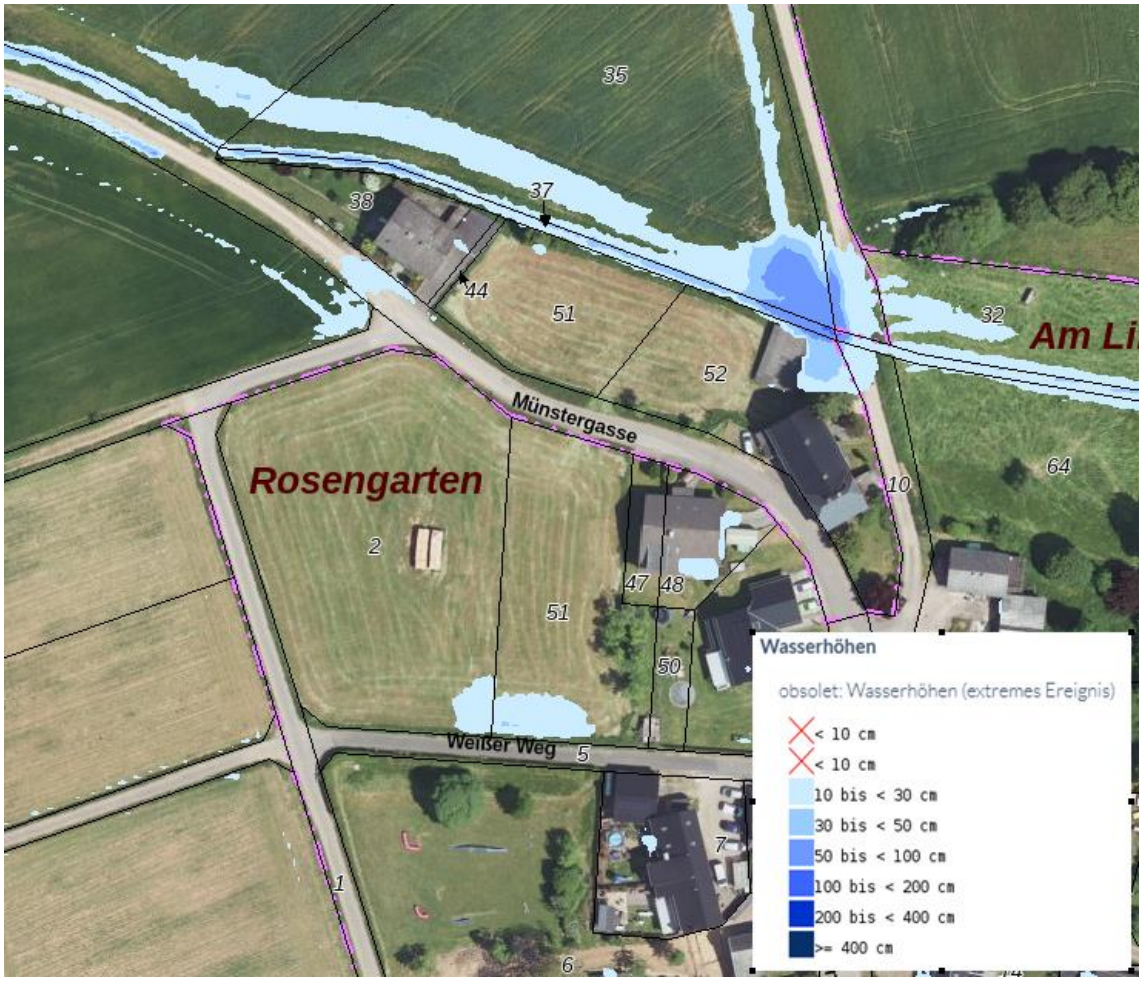


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte des Geoportals NRW (Q: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) für ein extremes Starkregenereignis (seltener als 100-jährlich)

Die Darstellung des Geoportals NRW deckt sich grundsätzlich mit den Informationen aus dem Kreis Euskirchen. Für den verfahrensgegenständlichen Bereich ergibt sich gem. Starkregenhinweiskarte NRW, Darstellung für einen extremen Starkregen (90 mm/h), keine Betroffenheit in Form von Überflutungsflächen. (siehe Abb. 2).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebiets und seines Umfelds durch Starkregen- oder Hochwasserereignisse sind demnach nicht zu erwarten. Der Abfluss Richtung Norden bzw. ein Pegelanstieg im Vorfluter und die Wasseransammlung in der Mulde am Weißen Weg wären ggf. im Rahmen der späteren Baumaßnahmen zu berücksichtigen, um das Wasser aus den Gebäuden heraus zu halten und einen möglichst schadlosen, ungestörten Abfluss auch zukünftig zu gewährleisten.

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist landwirtschaftliches Grünland ohne weiteren Bewuchs. Die Wegeparzellen Weißer Weg und Münstergasse sind versiegelte Flächen. Nördlich und westlich schließt sich Offenland, östlich und z.T. südlich schließt sich die Bebauung des Ortes Lindweiler an.

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die geplanten Baugrundstücke sind entweder über die Münstergasse oder über den Weißen Weg erreichbar. Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. die dazu erforderlichen Versorgungsleitungen sind bisher in der Münstergasse und z.T. im Weißen Weg -dort ausschließlich im Bereich der bestehenden Bebauung- vorhanden.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

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

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisherigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (links: Blatt L5506/5706 Bad Münstereifel / Adenau, Bezirksregierung Köln, 2003) und dem Entwurf des neuen Regionalplans (rechts: Blatt 11, Kreis Euskirchen 02, Stand: 09/2024)

Die Flächen des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind im derzeit gültigen Regionalplan (damals noch “Gebietsentwicklungsplan - GEP”) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), Blatt L5506/5706 Bad Münstereifel/Adenau als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit überlagernder Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Auch der Entwurf des neuen Regionalplans hält an diesen Darstellungen fest.

Die Darstellung des Regionalplans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung bzw. steht dieser nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

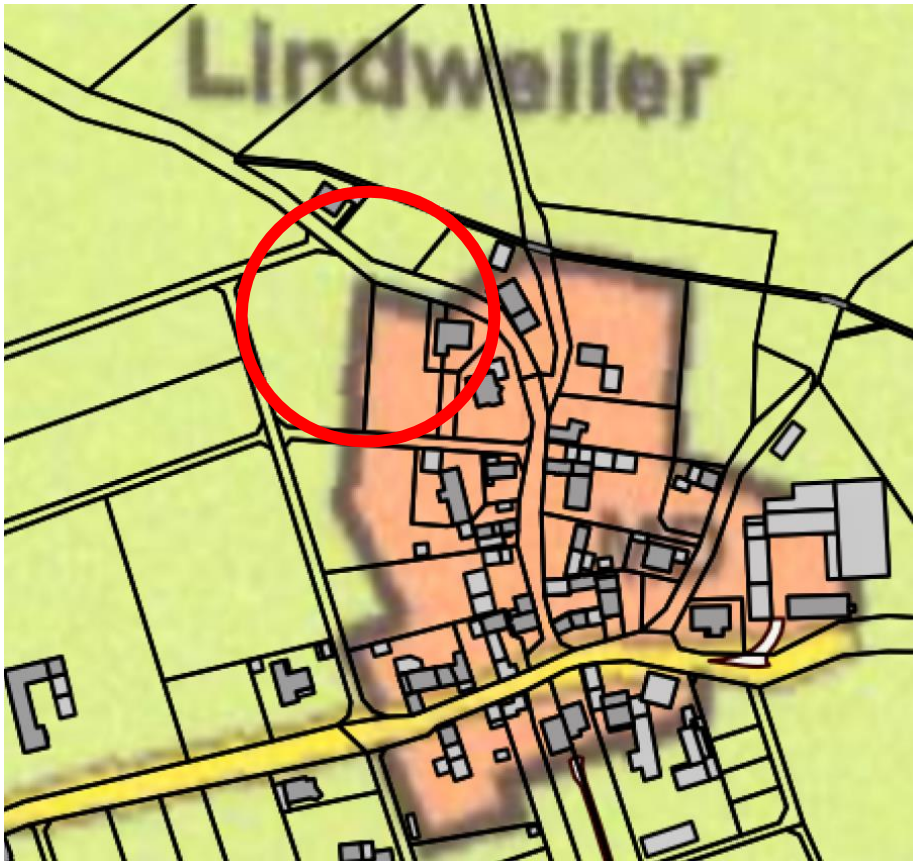


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der südöstliche Teilbereich weist eine Bauflächen-Darstellung als Dorfgebiet (MD) auf. Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung für den gesamten Geltungsbereich in Dorfgebiet geändert werden.

Dazu soll ein Flächentausch vorgenommen werden, indem Flächen am Ortsrand, für die aktuell eine Bauflächen-Darstellung besteht, zurückgenommen und wieder als “Fläche für die Landwirtschaft” dargestellt werden, während der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Darstellung als “Dorfgebiet” erhält. Nach erfolgtem Flächentausch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 3).

Der Änderungsbereich (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt zu etwa drei Viertel der Fläche im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“. Etwa ein Viertel der Fläche, unmittelbar westlich der bestehenden Ortslage, unterliegt dem temporären Landschaftsschutz (bis zur baulichen Inanspruchnahme) und ist gem. Landschaftsplan „Blankenheim“ dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-10 „Landschaftsschutzgebiet mit Befristung“ zuzuordnen.

Östlich und südwestlich der Ortslage Lindweiler liegt das NSG 2.1-5 „Armutsbach und Nebenbäche“ (rote Flächen in der Abbildung). Schutzziele sind unter anderem die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer sowie angrenzender Flächen mit Wasserpflanzengesellschaften, Erlen- und Bruchweidenauwaldresten, bachbegleitenden Gehölzbeständen, Hochstaudenfluren, Nass- und Feuchtgrünland und damit des Lebensraums für viele nach der Roten Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdete, bedrohte und seltene Tier- und Pflanzenarten (z.B. Bach-Nelkenwurz, Knöllchen-Steinbrech, Flussnapfschnecke, Waldlaubsänger).

Darüber hinaus befindet sich westlich des Plangebiets, im Bereich der Grillhütte, ein Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-1 „Gehölzreiche Grünlandflächen in Hangbereichen, Hecken“), dessen Schutzzweck der Erhalt der vorhandenen Strukturen ist und der durch die Planung nicht beeinflusst wird.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbu-

ches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Auf dem Flächennutzungsplan basierend, in dem der Ort Lindweiler als „Dorfgebiet“ dargestellt ist, wird auch für die hier gegenständlichen Bauflächen ein „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der (infrastrukturellen) Voraussetzungen in der unmittelbaren Umgebung werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe), nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO
- sowie die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Das Dorfgebiet erhält Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, indem eine Grund- und Geschossflächenzahl sowie die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird im vorliegenden Vorentwurf auf 0,4 festgesetzt und unterschreitet damit den Orientierungswert für ein Dorfgebiet (0,6) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der voraussichtlichen Grundstücksgröße ist diese Festsetzung angemessen, da unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden können.

6.2.2 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die überbaubaren Flächen werden mit 5 m Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße, 3 m Abstand zu Nachbarflurstücken (angrenzende Bebauung) und -mit Ausnahme des Kurvenbereichs im Südwesten (dort 18 m)- mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt, was für die dort vorgesehene Bebauung ausreichend ist. Die überbaubaren Flächen werden jeweils durchgehend -parallel zu den Erschließungsstraßen- festgesetzt, um später eine von Baugrenzen unabhängige Parzellierung der neuen Baugrundstücke zu ermöglichen.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit ist der Bau von modernen freistehenden Einfamilienhäusern möglich.

Die maximalen Gebäudehöhen werden über Normalhöhennull (NHN) für jede überbaubare Fläche separat durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Aufgrund der Höhenunterschiede im Plangebiet wurde eine Staffelung der Höhen über NHN (Festsetzung je geplanter Bauzeile) vorgenommen.

6.2.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbebauung vorgesehen wird. Um den baulichen Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit entstehen zwischen den einzelnen Baukörpern aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände Lücken, so dass sich die neue Bebauung dem vorhandenen Ortsbild einer aufgelockerten Bebauung anpasst.

6.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche inkl. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze sowie zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsfläche(n) errichtet werden, soweit dem keine anderen Festsetzungen entgegen stehen (z.B. Anpflanzungen, Leitungsrecht o.ä.). Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um Sichthindernisse im Straßenraum zu vermeiden. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit vor dem Carport bzw. der Garage ein Fahrzeug abgestellt werden kann, ohne die öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Zu festgesetzten Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten, um den Wurzelraum und daran angrenzende Bereiche möglichst unversiegelt zu lassen.

Pro Wohneinheit ist mindestens ein oberirdischer Einstellplatz (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen. Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Blankenheim vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nach-

zuweisen. Damit sollen Stellplätze für die privaten Fahrzeuge überwiegend auf den Baugrundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum angelegt werden.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen u.a.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, gem. Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW), zulässig. Dabei ist der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche von Nebenanlagen freizuhalten, damit keine Sichthindernisse entstehen und diese Flächen z.B. für Stellplätze verfügbar bleiben.

Nebenanlagen, die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen (z.B. Trafokompaktstationen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig, um diese Anlagen bedarfsorientiert anordnen zu können.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich bereits vorhandenen Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Anbindung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist somit möglich. Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sollte ein Straßenausbau erfolgen, sind derartige Details im Zuge der Straßenausbauplanung festzulegen.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen den südlichen neuen Baugrundstücken und den bereits bebauten Grundstücken (Weißer Weg) wird für die Teilfläche mit Bestandsbäumen eine Grünfläche festgesetzt. Details hierzu werden bis zur Entwurfsfassung durch den landschaftspflegerischen Begleitplan konkretisiert.

6.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zunächst als Platzhalter werden Festsetzungen zu Anpflanzungen im Geltungsbereich aufgenommen, die bis zur Entwurfsfassung zu konkretisieren sind:

Es ist eine randliche Eingrünung entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Dadurch soll der Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden.

Für die unversiegelten Grundstücksflächen und die Grünfläche sind bis zur Entwurfsfassung die Festsetzungen zur Bepflanzung zu konkretisieren.

6.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Unterlagen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung drei Maßnahmen identifiziert, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Maßnahmen

dienen dem Schutz wildlebender Tierarten und zielen insbesondere auf die Vermeidung von Gefährdungen sowie den Erhalt ihrer Lebensstätten ab.

Konkret sind bislang die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (V1), die Kontrolle auf Horste, Krähennester und Höhlen vor einer Gehölzentfernung (V2) und die Vermeidung unbeabsichtigter Fallenwirkungen auf Tiere bei Baugruben und Materiallagerung festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden nach Vorlage der weiterführenden umweltplanerischen Fachbeiträge – insbesondere der Artenschutzprüfung Stufe II, des Umweltberichts sowie des landschaftspflegerischen Begleitplans – überprüft und bei Bedarf ergänzt oder angepasst.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden im Wesentlichen Aussagen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachmaterial) vorgenommen. Zudem werden Regelungen bezüglich Einfriedungen sowie Wärmepumpen und Klimaanlagen getroffen.

Diese Festsetzungen dienen der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Rosengarten“ schließt nordwestlich an die bestehende Bebauung entlang der Münstergasse bzw. der Straße „Weißer Weg“ in Lindweiler an. Entlang der Münstergasse wird durch die neuen Baugrundstücke ein Lückenschluss ermöglicht. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Baulandentwicklung, die sich städtebaulich in die bestehende Ortslage und den Gebäudebestand von Lindweiler einfügt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad in Grenzen gehalten. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandenen Straßen „Münstergasse“ im Norden und „Weißer Weg“ im Süden des Geltungsbereichs sichergestellt.

8.3 Ver- und Entsorgung, Trinkwasser, Löschwasser, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

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

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Da die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich -unter Einhaltung der im Hydrogeologischen Gutachten (ABAG (Altlasten, Baustoffanalytik, Abfallwirtschaft, Geotechnik) GmbH, 11.10.2023) genannten Voraussetzungen- eine Versickerung ermöglichen, besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser dezentral zu versickern.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über verlängerte Hausanschlüsse an die vorhandene Kanalisation in den Verkehrsflächen vorgesehen werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, eine Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung kann, durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes, durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

8.4 Immissionsschutz, Zonierung

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

Der Ort Lindweiler ist von typischen Nutzungen, im Wesentlichen ein Nutzungsmix aus Wohnen, kleineren gewerblichen Nutzungen und Landwirtschaft, geprägt. Im Geltungsbereich und seinem Umfeld sind keine Immissionskonflikte zu erwarten, die eine Untersuchung erforderlich machen würden.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (LBP)) (PE Becker GmbH) als separatem Teil der Begründung. *Der Umweltbericht mit integriertem LBP ist aktuell noch in Bearbeitung und wird zur Entwurfsfassung beigefügt.*

8.5.1 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigefügt.

8.5.2 Umweltbericht mit integriertem LBP

Die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) untersucht und die Ergebnisse anschließend in den Plandokumenten berücksichtigt. *Das Dokument befindet sich aktuell noch in Bearbeitung und wird bis zur Entwurfsfassung beigefügt.*

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Ort-/ Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe zu bewerten und entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu formulieren, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der integrierten landschaftspflegerischen Begleitplanung wird bis zur Entwurfsfassung eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen, um sicher zu stellen, dass die ökologische Wertminderung des betroffenen Gebiets ausgeglichen werden kann.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung festgesetzt, so dass erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden werden.

8.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans berechnet. *Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung abgestimmt.*

8.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 A Lindweiler „Rosengarten“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,74 ha. Der größte Flächenanteil mit ca. 6.040 m² wird durch die Bauflächen des neuen Dorfgebiets eingenommen. Auf ca. 168 m² davon ist am Nordrand eine Anpflanzung als randliche Eingrünung festgesetzt. Auf die bestehenden Verkehrsflächen (Straßen „Münstergasse“ und „Weißer Weg“) entfallen ca. 1.130 m². Die restlichen Flächen werden von einer privaten Grünfläche, ca. 360 m², nördlichen des Weißen Wegs, zwischen neuen Bauflächen und Bestandsbebauung, eingenommen.

	Fläche m²	Anteil %
Dorfgebiet	6.041	82,05
davon Anpflanzungen	168	0,02
Straßenverkehrsfläche	963	13,08
Grünfläche, privat	358	4,87
Summe gesamt	**7.362 m²**	**100 %**

8.7 Bodenordnung, Kosten

Die Kosten für die Baulandentwicklung tragen die Eigentümer:innen. Ein Flächenerwerb durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Erschließungs- und Ausgleichsaufwendungen werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer:innen im Plangebiet umgelegt. Für zusätzliche Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge bzw. Abgaben erhoben. Ergänzende Regelungen zwischen Gemeinde und Eigentümer:innen können vertraglich getroffen werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Die Ergebnisse anderer Planungen sind anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) oder „Vermerke“ (im Verfahren befindliche Planfeststellungen o.ä.) in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Demzufolge werden für den Geltungsbereich und seine Umgebung zum einen das temporäre Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-10 „Landschaftsschutzgebiet mit Befristung“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“, welche sich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans auch auf Teile des Geltungsbereichs erstrecken, als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

10. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend fünf weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Erdbebenzone, Auffinden von Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Vogelschlagprävention, Bodenschutz.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.