

**Begründung**  
zur  
**2. 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**

**Ahrdorf**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE BLANKENHEIM

**BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

W. 1100 21000 25 - 0 63 32 00 1000  
Telefon: +49 202 24 31 99 00 Fax: +49 202 24 31 99 11 00  
E-Mail: [becker@de-becker.de](mailto:becker@de-becker.de) [www.de-becker.de](http://www.de-becker.de)

## Ziel und Zweck des Planverfahrens

Die Ortslage Ahrdorf ist durch eine Innenbereichssatzung planerisch begrenzt. Für den Ortsteil besteht eine Abgrenzungssatzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz 3 BauGB aus dem Jahr 1997 in der die gesamte bebaute Ortslage erfasst ist.

Es ist beabsichtigt, eine zu Teilen bereits bebaute Fläche von insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> mit in die Satzung einzubeziehen. Der Bereich setzt sich zusammen aus einem unbebauten Grundstück am Uedelhovener Weg (Parzelle 2, Flur 24, Gemarkung Ahrdorf) den bebauten Parzellen 33 und 34, Flur 25) sowie Teilen der am Uedelhovener Weg gelegenen Flurstücke 35 und 37 (Flur 25) sowie eines Teilstückes des Uedelhovener Weges.

Vom Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim wurde am 13.03.2012 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ahrdorf beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung ist der Karte zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Eine Teilfläche im südlichen Bereich (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) unterliegt derzeit noch dem Landschaftsschutz. Die Untere Landschaftsbehörde wurde daher bereits um eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung gebeten.

Ziel des Planverfahrens ist die Abrundung der bestehenden Ortslage unter Einbeziehung des mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstückes Nr. 34 sowie von Teilflächen der Flurstücke 2, 33, 35 und 37 zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten für die weitere 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 „C“ und einer Signatur besonders gekennzeichnete Fläche zu.

Der Uedelhovener Weg stellt einen Erschließungsweg dar, der unmittelbar aus der im Zusammenhang bebauten Ortslage in die freie Landschaft hinausführt und bereits beidseitig durch vorhandene Bebauung geprägt ist.

Die nördlich und östlich des Uedelhovener Weges gelegenen Bauflächen, fügen sich in die geschlossene Ortslage ein und stellen auch unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar. Da die am Uedehovener Weg vorgesehene Bebauung nicht über die im Parallelweg „Im Acker“ vorhandene Bebauung hinausführt, sind auch keine Gründe erkennbar, die gegen eine Einbeziehung der Grundstücke in die Innenbereichssatzung sprechen.

Einbezogen wird der südliche Teilbereich des Flurstückes Nr. 2 (nordöstlich des Uedelhovener Weges), welches sich als Baulücke zwischen den Häusern Nr. 4 und 8 darstellt, sowie Teile der Flurstücke Nr. 35 und 37 (westlich des Uedelhovener Weges) mit Tiefe von 35m.

Die auch für die übrigen Grundstücke der Innenbereichssatzung geltenden Bepflanzungsvorschriften werden für die Ergänzungssatzung übernommen. *→. anl. Artenliste -*

### **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim sind die Flächen östlich des Uedelhovener Weges als gemischte Bauflächen dargestellt. Für die westlich des Uedelhovener Weges gelegenen Flächen enthält der Flächennutzungsplan zwei unterschiedliche Darstellungen. Mittig durch das Plangebiet verläuft die Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei handelt es sich um eine Planung aus den 70-er Jahren, die nicht weiter verfolgt wird. Die restlichen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da 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**

Die am östlichen Ortsausgang gelegenen Grundstücksflächen werden über den Uedelhovener Weg erschlossen. Bei diesem Teilabschnitt handelt es sich um eine noch nicht endausgebaute Straße.

Die Erschließung der Grundstücke sowie die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) sind durch die Anschlussmöglichkeiten an die im Uedelhovener Weg vorhandenen Leitungssysteme bzw. in Form von verlängerten Anschlussleitungen sichergestellt. Die wegemäßige Erschließung der Teilfläche des Flurstückes Nr. 35 kann über die Wegeparzelle Nr. 31 oder die Flur-

stücke 34 oder 37 erfolgen. Da eine Verlängerung der öffentlichen Wasserversorgung und des Mischwasserkanals nicht vorgesehen sind, erfolgen diese Anschlüsse in Form verlängerter Anschlussleitungen über die Parzellen 34 und 37.

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

Sowohl die öffentliche Wasserversorgung als auch der Mischwasserkanal enden am Flurstück 33, somit ist die Erschließung der Parzellen 34 und 37 als Anschlussmöglichkeit in Form verlängerter Hausanschlussleitungen gesichert.

Die Parzelle 33 verfügt über eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN100. Zur ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung für die Teilflächen der Flurstücke 34, 35 und 37 kann das vorhandene Leitungssystem verlängert werden.

Der zur vorhandenen 20 kV-Freileitung erforderliche Mindestabstand wird eingehalten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei einer „Ergänzungssatzung“ (früher: Abrundungssatzung) (mit „C“ 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 „C“-Fläche in Anwendung von § 51 a, Abs. 2 und 4 LWG folgende Regelung getroffen:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Grundstücksflächen der „C“-Fläche soll über die vorhandene Mischkanalisation der Kläranlage Ahrdorf zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers für die Teilflächen der Flurstücke 34, 35 und 37 kann durch eine Verlängerung des öffentlichen Mischwasserkanals hergestellt werden.

### **Schutzgebiete**

Der seit Oktober 2007 rechtsgültige Landschaftsplan 08 „Blankenheim“ weist westlich der Ortslage ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-7 „Ahrdorfer Kalkmulde“) aus. Eine Teilfläche im südlichen Bereich der Satzung (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) wurde bei Aufstellung des Landschaftsplanes in das Schutzgebiet eingezogen und unterliegt

derzeit der Schutzgebietsverordnung. Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) wurde daher am 07.02.2012 um eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes ersucht. Eine Stellungnahme der ULB liegt noch nicht vor.

Westlich der Ortslage liegen ferner das Naturschutzgebiet 2.1-9 „Obere Ahr mit Mülheimer Bach, Reetzer Bach und Mühlenbachsystem“ bei „Blankenheim“ sowie das FFH-Gebiet DE-5605-302 „Gewässersystem der Ahr“.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines FFH- noch eines Vogelschutzgebietes. Ferner ist in einem planungsrelevanten Umkreis kein Gebiet des europäischen Netzes NATURA 2000 ausgewiesen.

### 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 insgesamt ca. 5.000 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 (1 Baum je angefangene 200m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche) sowie die Anlage von Hecken mit einem 3m breiter Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin.

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 4.941 m<sup>2</sup> in einen Kiefern-Rotbuchen-Mischbestand umzuwandeln ist.

## Hinweise:

### Kampfmittelräumung

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Da trotz einer negativen Testsondierung nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden noch Kampfmittel vorhanden sein können, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

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.

### Bodenschutzmaßnahmen:

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen

### Abwässer, Kläranlage:

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation muss ausreichend bemessen sein, um die Abwässer schadlos abführen zu können. Weiterhin muss die Kläranlage über ausreichende Kapazitäten verfügen, um die anfallenden Abwässer ausreichend zu reinigen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Plangebiet jegliches Waschen von Kraftfahrzeugen unzulässig ist.

### Kompensationsmaßnahmen:

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

aufgestellt: Kall, August 2012

 **PE BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Königsplatz 23, 50670 Köln  
Telefon: 0221 49101-11, Telefax: 0221 49101-10  
E-Mail: info@pe-becker.de, www.pe-becker.de

Begr- OL-Ahrdorf 08-12-Satzung .doc  
Stand: 17.08-2012

## Artenliste

Arten für die Eingrünungs- und Einpflanzungen sind:

- |     |                          |   |  |
|-----|--------------------------|---|--|
| 1.) | <u>Bäume 1. Ordnung:</u> | Stieleiche<br>Esche<br>Winterlinde<br>Feldahorn<br>Bergahorn<br>Spitzahorn<br>Hainbuche<br>Vogelkirsche<br>Eberesche<br>Traubeneiche  | (Quercus robur)<br>(Fraxinus excelsior)<br>(Tilia cordata)<br>(Acer campestre)<br>(Acer pseudoplatanus)<br>(Acer pseudoplatanus)<br>(Carpinus betulus)<br>(Prunus avium)<br>(Aucuparia)<br>(Quercus betraea)                             |
| 2.) | <u>Obstbäume:</u>        | Apfel<br>Birne<br>Kirsche<br>Pflaume<br>Pfirsich<br>Walnuß<br>Quitte  | (Lokalsorte)<br>dto.<br>dto.<br>dto.<br>dto.<br>dto.<br>dto.   |
| 3.) | <u>Sträucher:</u>        | Hasel<br>Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Hundsrose<br>Schneeball<br>Schwarzer Holunder<br>Feldahorn<br>Faulbaum<br>Eingriffeliger Weißdorn<br>Zweigriffeliger Weißdorn<br>Schlehe | (Corylus avellana)<br>(Crataegus Monogyna)<br>(Enonymus europaeus)<br>(Rosa canina)<br>(Viburnum opulus)<br>(Sambucus nigra)<br>(Acer campestre)<br>(Fragula alnus)<br>(Crataegus monogyna)<br>(Crataegus laevigata)<br>(Prunus spinosa) |

Die potentielle natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.