



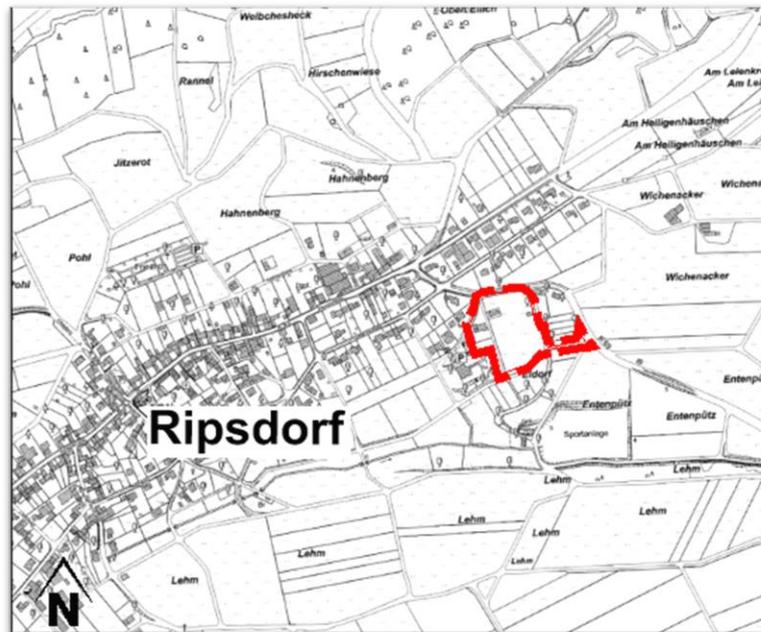
Gemeinde Blankenheim

Begründung

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 A RIPSDORF 4. ÄNDERUNG „AM BURGHANG“

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 24.05.2024



Auftraggeber Gemeinde Blankenheim
Rathausplatz 16
53945 Blankenheim

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



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: 24-612

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ...5

1. Verfahren	5
1.1 Verfahrensart	5
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	6
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	7
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung.....	7
4.2 Bebauungspläne / Historie	7
4.3 Eigentumsverhältnisse.....	8
4.4 Topographie	8
4.5 Starkregengefährdenkarte.....	8
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
4.8 Belange des Denkmalschutzes.....	9
5. Übergeordnete Planungen	10
5.1 Landes- und Regionalplanung	10
5.2 Flächennutzungsplan.....	10
5.3 Landschaftsplan	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	12
6.1 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	12
6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
6.3.1 Grundflächenzahl	14
6.3.2 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)	14
6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO)	14
6.3.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO).....	15
6.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)	15
6.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO)	15
6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
6.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB) ..	16
6.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
6.9 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)	16
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8. Auswirkungen der Planung	17
8.1 Stadträumliche Einbindung	17

8.2	Verkehrstechnische Erschließung.....	17
8.3	Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentwässerung	17
8.4	Immissionsschutz.....	18
8.5	Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	18
8.5.1	Artenschutz	18
8.5.2	Umweltbericht mit integriertem LBP	19
8.5.3	Kompensationsmaßnahmen	19
8.6	Flächenbilanz	19
9.	Nachrichtliche Übernahmen	20
10.	Hinweise.....	20

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist 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 und beigefügt. Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

Parallel wird das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans (39. Änderung) „Tausch von Flächendarstellungen in Ripsdorf“ durchgeführt, da aktuell nur der Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, der an der Straße „Am Burghang“ liegt. Im Gegenzug wird an anderer Stelle in Ripsdorf Wohnbaufläche zurückgenommen.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bereits am 19.03.2020 wurde das Thema im Ausschuss für Gemeindeentwicklung vorberaten und am 02.04.2020 wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 D Ripsdorf gefasst. Seitdem wurde sowohl der mögliche Verfahrensweg als auch die Abgrenzung des Plangebiets und der Titel des Bebauungsplans modifiziert. Der Bebauungsplan soll nunmehr als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf „Am Burghang“ aufgestellt werden.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplans von den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen abweicht, wurde mit Schreiben vom 29.02.2024 eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 15.04.2024 wurde durch die Bezirksregierung mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung bestehen.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf sollen neue Wohnbauflächen im Ort Ripsdorf geschaffen werden, um aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Bauland geeignete Bauflächen verfügbar zu machen.

Erste Überlegungen zur Schaffung von Bauland im nun geplanten Geltungsbereich gehen auf das Jahr 2015, vor der Regionalplanfortschreibung, zurück. Schon damals wurde seitens der Ripsdorfer Ratsmitglieder eine Erweiterung der Ortslage Ripsdorf im Bereich der ehemaligen Grundschule vorgeschlagen.

Da die ehemalige Schule als Flüchtlingsunterkunft benötigt und genutzt wird, konnte dem Vorschlag der Ripsdorfer Ratsmitglieder nicht entsprochen werden. Daher wurden 2016

Gespräche für den Erwerb des Grundstücks im Geltungsbereich aufgenommen, welches inzwischen durch die Gemeinde erworben wurde.

Da es in allen Orten an Bauland fehlt, wurde diese Fläche als Erweiterungsfläche (Bauland) für die Ortslage Ripsdorf eruiert. Der derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich ist bisher nicht baulich nutzbar (siehe Kapitel 4.3).

Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist daher die Änderung des Bebauungsplans inkl. einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Ripsdorf und umfasst die Flurstücke 144, 146, 182 und 185 sowie -jeweils teilweise- die Flurstücke 51, 65 und 183, Flur 14, Gemarkung Ripsdorf. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche geprägt. Die im Geltungsbereich gelegenen Wegeparzellen sind in der Örtlichkeit eher Grünflächen und zum Teil nicht mehr als Wegeparzelle vorhanden. Das Plangebiet wird nördlich durch die Eldorfer Straße und dahinter weitere Bebauung begrenzt. Östlich befindet sich Bebauung bis an die Eldorfer Straße, dahinter Wirtschaftsgrünland. Südlich grenzt Offenland mit landwirtschaftlichen Flächen an den Geltungsbereich und westlich befindet sich weitere Bebauung des Ortes Ripsdorf. 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, mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan), (*PE Becker GmbH, in Bearbeitung, wird zur Entwurfsfassung beigefügt*)

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Oktober 2023)
- Hydrogeologisches Gutachten (ABAG GmbH, Oktober 2023)
- Sachverhaltsermittlung Blankenheim „Bereich der ehem. Burg Ripsdorf“ (Archäologie Team Troll, August 2022)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Bereich Am Burghang (Flurstück 182, Stand: 3. Änderung des Bebauungsplans) ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bebaut. Der sonstige Geltungsbereich ist ohne Bebauung und durch landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen- / Weidefläche geprägt und genutzt. Die Wegeparzellen am östlichen und westlichen Rand der geplanten Bebauung sind ebenfalls Grünland und z.T. kaum als Wege erkennbar. Der östliche Teil der geplanten Erschließungsstraße ist derzeit ein geschotterter Wirtschaftsweg. Auf dem Flurstück 146 stehen zwei auffällige Schuppen / Unterstände.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Bereits 1975 wurde für den südöstlichen Siedlungsrand in Ripsdorf der Bebauungsplan Nr. 14 A Ripsdorf rechtskräftig. Für den Bereich zwischen Hauptstraße und Johannesweg wird darin Dorfgebiet (MD) und für die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allerdings wurden damals im Flächennutzungsplan Teilflächen von der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten ausgenommen, so dass das Plangebiet durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates um diesen Bereich verkleinert wurde.



Seitdem hat der Bebauungsplan drei Änderungen erfahren: Die 1. Änderung erfolgte für eine Grillhütte (1991) im Bereich südlich der Schule, nordwestlich des heutigen Sportplatzes. Die 2. Änderung betrifft die Textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen.

Durch die 3. Änderung „Schulbereich / Am Burghang“ (2010) wurde ein Teil der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Schule in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um anschließend mit einem Wohnhaus bebaut zu werden.

Mit der nun vorgesehenen 4. Änderung soll dieser Bereich erneut überplant und ein Teil der 1975 von der Genehmigung ausgenommenen Wohngebietsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 146 konnte inzwischen durch die Gemeinde erworben werden. Das bereits bebaute Flurstück im westlichen Teilbereich befindet sich in Privateigentum. *Flurstück 183 sowie die Wegeparzellen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.*

4.4 Topographie

Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage. Das Gelände fällt von Norden (Eldorfer Straße) nach Süden (Wirtschaftsweg) hin ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 493 m ü NHN und der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 477 m ü NHN. Die Höhenlinien verlaufen nicht genau hangparallel, so dass sich zusätzlich ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten ergibt.

4.5 Starkregengefahrenkarte

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 nördlich entlang der Eldorfer Straße und über die östlich angrenzenden Parzellen in Richtung Süden (Wierstaler Bach) ab. Größere Wasseransammlungen entstehen im weiter südlich gelegenen Bachtal bzw. im Bereich des Sportplatzes. Die berechneten Ströme des Niederschlagswassers sind der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen (Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde)

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist landwirtschaftliches Grünland ohne weiteren Bewuchs. Einzelne Bäume bzw. Gehölze sind auf der Fläche vorhanden, insbesondere im Bereich der beiden Schuppen / Unterstände. Die Wegeparzellen östlich und westlich der geplanten Bebauung sind Grünland und z.T. kaum als Wege erkennbar. Der östliche Teil der geplanten Erschließungsstraße ist derzeit ein geschotterter Wirtschaftsweg. Der Geltungsbereich ist in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung durch aufgelockerte Bebauung des Ortsrands von Ripsdorf umschlossen. Südlich schließt sich Offenland an.

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das bereits bebaute Flurstück ist über die Straße „Am Burghang“ erschlossen. Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich sind bisher unmittelbar von der Eldorfer Straße aus von Norden und Osten über Wirtschaftswege erreichbar. Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme des bebauten Grundstücks, bisher nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich bisher nicht vorhanden.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Da westlich des Geltungsbereichs aufgrund alter Flurbezeichnungen („In der Burg“) sowie heutiger Straßennamen („Am Burghang“) die Wüstung der Burg Ripsdorf vermutet wird, wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine Sachverhaltsermittlung im Geltungsbereich gefordert. Diese wurde vom 11.08.2022 bis zum 23.08.2022, durch die Firma „Archäologie Team Troll“ unter Anlage von drei Suchsondagen durchgeführt.

Die beiden Suchsondagen in der Mitte und im Norden der Vorhabenfläche erbrachten keine relevanten archäologischen Befunde und Funde bzw. Hinweise auf die Existenz archäologischer Quellen und sind daher denkmalrechtlich als unkritisch zu betrachten.

Eindeutig der Burg zuordenbare Überreste konnten nicht angetroffen werden. Allerdings wurde die Vermutung geäußert, dass eine größere Schuttschicht, deren Entstehung in der jetzigen Lage und Form aufgrund diverser Anzeichen vermutlich modern datiert, aus Überresten der Burg bestehen könnte. Ebenso eine größere Verklappungsgrube für diesen Schutt als mögliche Ausbruchgrube von Fundamenten interpretierbar ist. Diese Annahmen konnten im Rahmen der Sachverhaltsermittlung nicht überprüft werden.

Außerdem konnten Fundamentstickungen aufgedeckt werden, die mutmaßlich Teil einer „Villa Rustica“ sind und recht mittig in der südlichsten Suchsondage konzentriert vorgefunden wurden. Sie reichen allerdings in Nord und Süd über die Schnittkanten hinaus. Die maximale Ausdehnung (bzw. untersuchbare Ausdehnung) dieser Gebäudereste wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen im Norden durch eine weitere Suchsondage ohne römische Befunde und im Süden durch die Grenze des Plangebietes beschränkt.

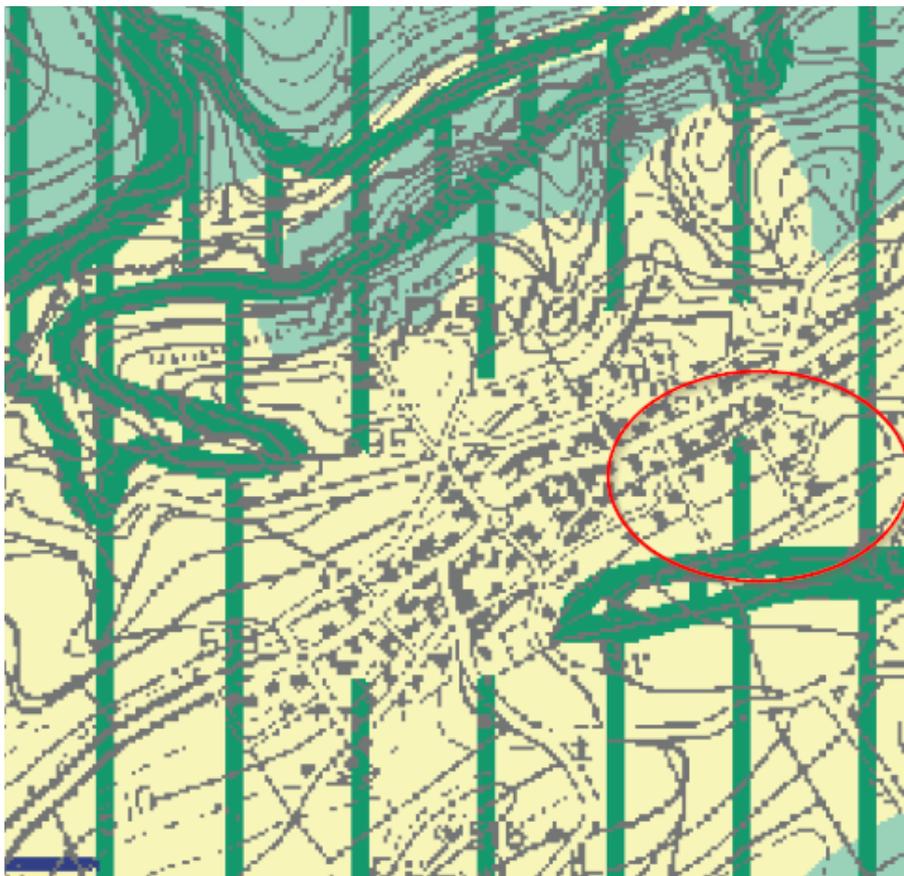
Nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (nach Satzungsbeschluss) jedoch vor Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde weitere Dokumentation des

nicht erhaltenswerten Bodendenkmals, wo im Konfliktbereich bauliche Inanspruchnahme stattfinden wird.

Das an einem Südhang gelegene Gelände weist eine Abschwächung der Hanglage im Bereich der Fundamentstickungen auf, sodass eine Art Plateau entsteht, welches sich gut als Standort für ein größeres Gebäude eignet.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung



Die Flächen des Geltungsbereichs und seiner Umgebung sind im derzeit gültigen Regionalplan (damals noch „Gebietsentwicklungsplan – GEP“) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5504/5704 Schleiden/Prüm, als sog. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Dabei ist der Geltungsbereich mit der überlagernden Darstellung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

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

5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (siehe Abb., roter Kreis) dargestellt. Tatsächliche Nutzung: Grünland / Wiese. Lediglich der bereits bebaute Bereich ist auch als

Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Daher soll im Zuge der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch vorgenommen werden. Die Flächen im Geltungsbereich werden von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert. Dafür wird eine im FNP zurzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellte Fläche im Austausch zu „Fläche für die Landwirtschaft“. Nach dem erfolgten Flächentausch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

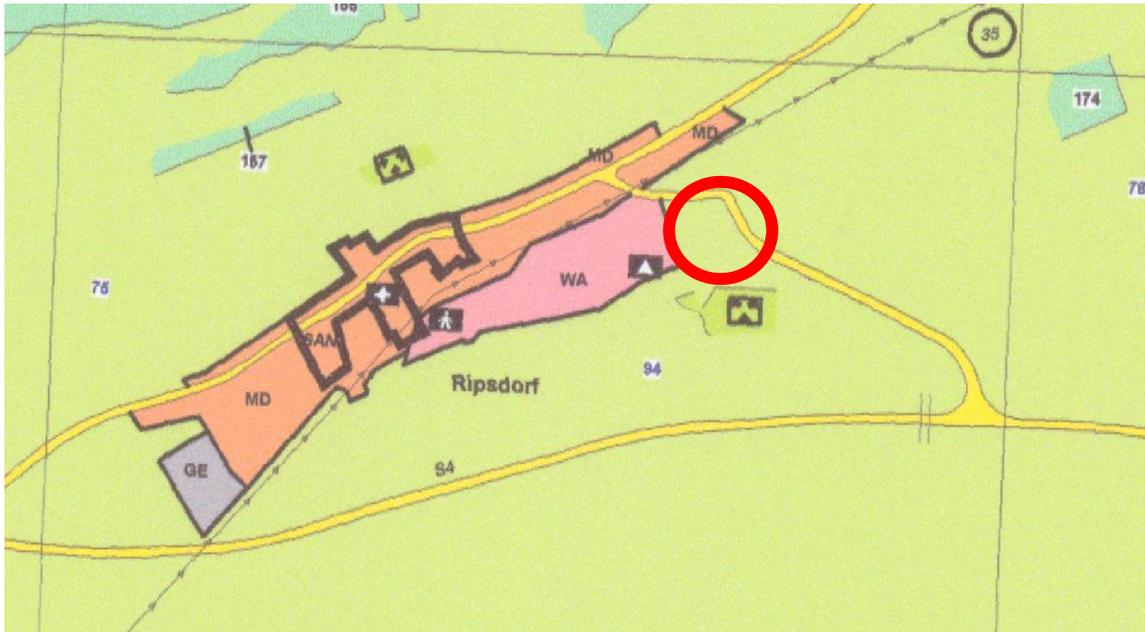


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

5.3 Landschaftsplan

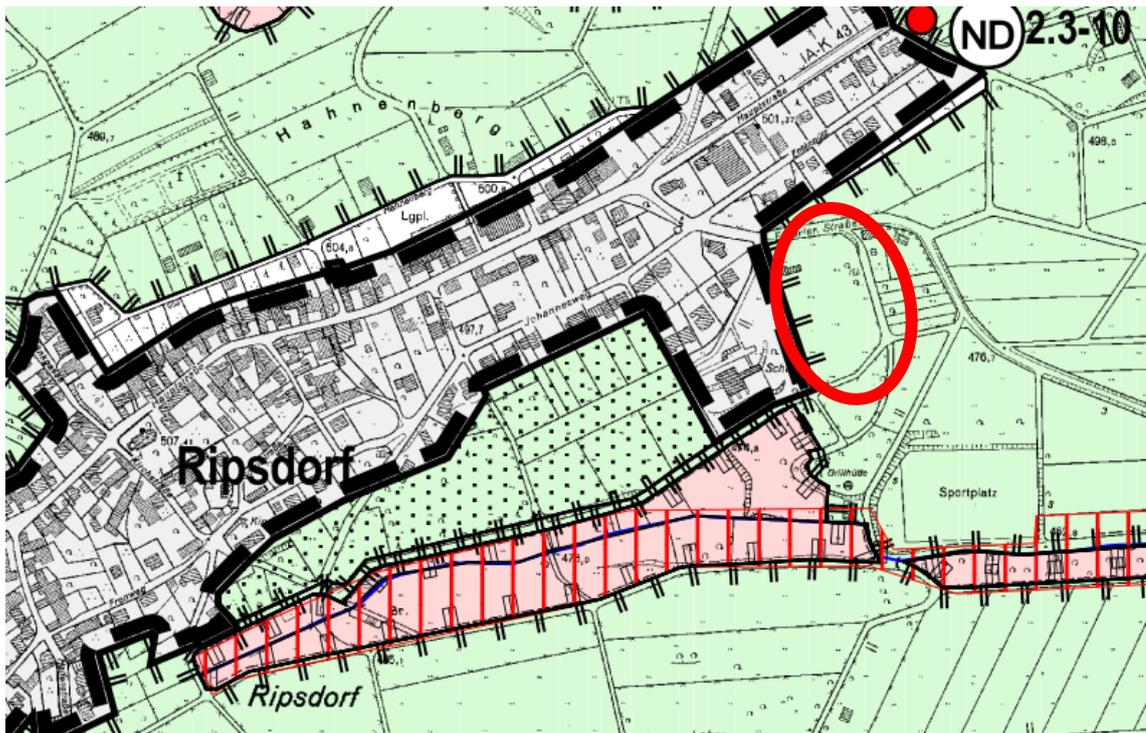


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 3) und befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Der Änderungsbereich (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“.

Südwestlich des Änderungsbereichs liegt das NSG 2.1-8 „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften und mit Fuhrbach und Mackental“. Erhaltungsziel ist unter anderem die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensräumen, sowie der dort vorkommenden Tierarten.

Das ca. 265 m nordwestlich des Plangebiets gelegene NSG „Schaafbachtal mit Seitentälern und Stromberg“ ist im obigen Ausschnitt nicht dargestellt. Erhaltungsziel ist ebenfalls unter anderem die Erhaltung und Entwicklung von FFH-Lebensräumen und der dort vorkommenden Tierarten.

Darüber hinaus befindet sich ein FFH-Gebiet (Kennung: DE-5605-302, Bezeichnung des Gebiets: Gewässersystem der Ahr) südlich des Geltungsbereichs. Da die Obere Ahr und ihre Seitentäler durch naturnahe Bachläufe mit oftmals gut entwickelten Gehölzsäumen sowie durch ein Mosaik aus naturnahen, teils seltenen Laubwäldern, Kalkmagerrasen und einigen Kalktriften an den Talflanken geprägt sind, sind die Entwicklungsziele des FFH-Gebiets: Die Förderung einer naturnahen Waldwirtschaft, das Zulassen einer natürlichen Fließgewässerdynamik, die extensive Pflege der Trockenlebensräume und Auenwiesen und die Gewährleistung der Unzerschnittenheit des Landschaftsraumes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses Schutzgebiet durch eine FFH-Vorprüfung genauer zu betrachten sein.

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 Baugesetzbuches, 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 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmä-

ler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Bei Bodeneingriffen innerhalb der Planungsfläche innerhalb des Konfliktbereichs ist mit erhaltenen archäologischen Relikten wie oben beschrieben zu rechnen. (siehe auch Kap. 4.10). Weitergehende *archäologische* Untersuchungen *sollen nach erfolgtem Satzungsbeschluss und vor Vermarktung der Baugrundstücke erfolgen*.

Um diesbezüglich den denkmalrechtlichen Vorgaben zu entsprechen, wurde in die Textlichen Festsetzungen eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen:

„Die bauliche Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Konfliktbereichs (*zwischen einer weiteren Suchsondage im Norden und der Plangebietsgrenze im Süden*, voraussichtlich WA3) ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten (*vor Vermarktung*) *werden zunächst von der Gemeinde Blankenheim übernommen*. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Blankenheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.“

Der Konfliktbereich umfasst die geplante Erschließungsstraße und das südliche Baufenster (WA3). Eine Dokumentation der Befunde ist ausreichend, sie müssen nicht erhalten werden.

Außerdem wurde der Hinweis zur Bodendenkmalpflege im Textteil des Bebauungsplans um einen Passus ergänzt, der innerhalb des Konfliktbereichs eine archäologische Baubegleitung bei erforderlichen Erdingriffen im Zuge einer Nachfolge- oder ergänzenden Bebauung vorsieht.

Für die übrige Fläche ist der übliche Hinweis auf § 16 DSchG NRW vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege als ausreichend angesehen worden.

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

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit im Geltungsbereich unzulässig, da sie sich nicht in das Umfeld des Baugebiets einfügt.

6.3 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 allgemeine Wohngebiet unterteilt sich in insgesamt fünf Teilbereiche. Für vier davon (WA1, 2, 3, 4) werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neu getroffen, indem Grundflächenzahlen und maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Im WA5 gelten weiterhin unverändert die Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf.

Es sind 13 neue Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 744 m² geplant. 12 davon sind im neuen Baugebiet (WA1, WA2, WA3) und eins (WA4) südlich an das bebaute Grundstück angrenzend vorgesehen.

6.3.1 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 0,3 festgesetzt und unterschreitet damit den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (0,4) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.3.2 überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. In den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m, was für die dort geplante Wohnbebauung ausreichend ist. In WA4 und WA5 wird eine durchgehende überbaubare Fläche festgesetzt, um das Neubauvorhaben zu ermöglichen.

6.3.3 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 werden in den Baugebieten jeweils zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit ist der Bau von modernen freistehenden Einfamilienhäusern möglich. Durch die Hanglage bedingt, lässt sich nicht überall ein Kellergeschoss ([gem. Definition der Landesbauordnung: Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,60 m über Geländeoberfläche](#)) realisieren, so dass die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erforderlich wird, um eine moderne Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in den Baugebieten über NHN 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 (im Vorentwurf Festsetzung je geplanter Bauzeile) vorgenommen.

6.3.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbauung vorgesehen wird. Um den baulichen Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

6.5 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 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.

Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen und eine möglichst naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten, Zugänge, Zuwegungen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

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

Die Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnittsbreite soll 5,50 m betragen. Das ermöglicht einen wohnge-

bietstypischen Straßenausbau und die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Straßenausbauplanung festgelegt. Die Planstraße schafft eine Verbindung vom Gelände der ehemaligen Grundschule zum östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitt der Eldorfer Straße.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen. Diese Eintragung basiert auf den Vorüberlegungen zur Erschließung dieses Gebiets. Es wird zur Entwässerung des neuen Baugebiets voraussichtlich eine Leitung im Bereich des bisherigen westlichen Wirtschaftswegs vorgesehen.

Der Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährdet.

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

Zwischen WA1 und WA2 wird eine Grünfläche festgesetzt, um die Tiefe der Baugrundstücke zu begrenzen und eine Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorsehen zu können. *Details hierzu werden bis zur Entwurfsfassung konkretisiert.* Es ist der Erhalt des vorhandenen Obstbaums sowie weitere Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen.

6.9 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 Ost- und Südgrenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Dadurch soll der Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden.

Für die unversiegelten Grundstücksflächen und die Grünfläche zwischen WA1 und WA2 sind bis zur Entwurfsfassung die Festsetzungen zur Bepflanzung konkretisieren.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden im Wesentlichen Aussagen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachmaterial) vorgenommen. Zudem werden Regelung bezüglich Einfriedungen und Wärmepumpen / Klimaanlage 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 „Am Burghang“ schließt östlich an die bestehende Wohnbebauung entlang der Eldorfer Straße bzw. der Straße „Am Burghang“ in Ripsdorf an. Gehölzstrukturen bleiben im Geltungsbereich vollständig erhalten. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Wohngebietsentwicklung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand von Ripsdorf einfügt. Für die Änderung 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 bzw. wird über die neu herzustellende Planstraße sichergestellt.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die nördlich bzw. östlich verlaufende Eldorfer Straße und die Straße „Am Burghang“ sichergestellt. Zwischen diesen Straßen wird durch die Planstraße eine Verbindung zur Erschließung der mittleren und südlichen Bauzeile hergestellt. Diese soll als Durchgangsstraße von dem Parkplatz der alten Schule über den Wirtschaftsweg bis an die Eldorfer Str. / K 69 realisiert werden.

8.3 Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentsorgung

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.

Die Schmutzwässer der Baugrundstücke sollen über einen Mischwasserkanal im westlichen Wirtschaftsweg an vorhandene Leitungen südlich des Plangebiets angeschlossen werden.

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

Die reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen *und die Durchführung des Winterdienstes* ist durch die festgesetzten Straßenbreiten und Kurvenradien sichergestellt.

8.4 Immissionsschutz

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.

Da der Geltungsbereich nördlich, in ca. 85 m Abstand, zum Sportplatz gelegen ist, wurde vorab eine schalltechnische Ersteinschätzung eingeholt. Demnach sind für anlagentypische Nutzungen am Tage keine Immissionskonflikte zu erwarten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die zweite Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017 die infolge der geringeren Immissionsrichtwerte in den Ruhezeiten am Abend und Mittags an Sonn- und Feiertagen, zu deutlich schwächeren Immissionsschutzanforderungen führt. Im Ergebnis sind schalltechnische Untersuchungen zum Sportlärm für die vorliegende Bebauungsplanänderung entbehrlich.

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) (PE Becker GmbH) als separatem Teil der Begründung. Der Umweltbericht mit integriertem LBP ist aktuell noch in Bearbeitung und wird zur Entwurfsfassung beigelegt.

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 (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH, 2024) ist den Planunterlagen beigelegt.

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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 A Ripsdorf umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,32 ha. Der größte Flächenanteil mit ca. 10.600 m² wird durch die Bauflächen des neuen Allgemeinen Wohngebiets (inkl. der einbezogenen Bestandsbebauung) eingenommen. Auf ca. 530 m² davon ist eine Anpflanzung als randliche Eingrünung festgesetzt. Auf die neue Planstraße entfallen ca. 1.200 m². Die restlichen Flächen werden von einer privaten Grünfläche, ca. 1.230 m², zwischen der nördlichen und mittleren Bauzeile sowie den im Geltungsbereich als Wirtschaftsweg verbleibenden Flächen, ca. 94 m², eingenommen.

	Fläche m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	10.608	80,45
davon Anpflanzungen	486	3,69
Straßenverkehrsfläche	1.208	9,16
Grünfläche, privat	1.276	9,68
Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftsweg	94	0,71
Summe gesamt	13.186 m²	100 %

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der Nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“ und des Naturschutzgebiets 2.1-8 „Lampertstal und Alendorfer Kalktriften und mit Fuhrbach und Mackental“ in die Planzeichnung.

10. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend acht 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, Bodenschutz und Baugrunduntersuchung.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzaufgaben, 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.