

GEMEINDE BLANKENHEIM
KREIS EUSKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

40. Änderung des Flächennutzungsplanes



Luftbild, Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) -

TEIL A: BEGRÜNDUNG
- ENTWURF -

Stand: 22. August 2023

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	2
1.0 Anlass und Ziel der Planung	2
2.0 Rechtsgrundlagen	2
3.0 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3.2 Regionalplan.....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Landschaftsplan.....	4
3.5 Überschwemmungsgebiete / Starkregen.....	5
3.6 Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.8 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	7
4.0 40. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
5.0 Ver- und Entsorgung	8
6.0 Umweltbelange, Umweltbericht	8

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Blankenheim liegt ein Antrag auf Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit unter 800 m² Verkaufsfläche in Ahrhütte vor. Zudem sollen insgesamt 52 Stellplätze für Kunden und Personal errichtet werden.

Neben dem Einzelhandel im Ortskern und im Gewerbegebiet von Blankenheim ist die wohnungsnahe Versorgung ein gewichtiges Ziel der Stadtplanung. Aus dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim (BBE Handelsberatung Köln GmbH, 2016) wird deutlich, dass Versorgungslücken aufgrund fehlender Lebensmittelmärkte vor allem in den südlicheren Ortsteilen des Gemeindegebietes bestehen.

Hinzu kommt, dass einige Ortsteile zum Teil eine relativ hohe Distanz zu den vorhandenen Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet von Blankenheim aufweisen, so dass beispielsweise die vorhandenen Versorgungsstrukturen in den benachbarten Gemeinden Hillesheim und Jünkerath für die Ortsteile Dollendorf bzw. Alendorf gut erreichbare Alternativstandorte darstellen. Für die südöstlich gelegenen Ortsteile Uedelhoven und Ahrdorf ist auch der Angebotsstandort Adenau gut zu erreichen.

Für das südliche Gemeindegebiet wird im Einzelhandelskonzept daher die Empfehlung ausgesprochen, Lebensmittelbetriebe an wohnungsnahen Standorten zu fördern, obwohl dies aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials nur begrenzt, möglich ist. Auch wird empfohlen, die Versorgung der Wohnbevölkerung durch Förderung des mobilen Handels zu stärken.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ahrhütte kann dieser Empfehlung Rechnung getragen werden.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das hier in Rede stehende Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche (M), teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und Gewässer dar.

Zur Umsetzung des vorstehenden Ansiedlungsvorhabens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich, dem durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprochen werden kann.

2.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GVBl. NW S. 926), neu gefasst durch Art.10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW S. 376).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

3.0 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Ahrhütte, westlich des Kreisverkehrsplatzes L 115 / B 258 (Ahrtal). Im Westen grenzt das Gebiet an die Ahr. Konkret umfasst der Plangeltungsbereich die Flurstücke 155, 156 und 157 (teilweise) in der Gemarkung Freilingen, Flur 10.

Das Gelände weist eine Hangneigung in Richtung Ahr auf. Ein Gebäude an der Straße Ahrtal (Ahrtal 44) wurde inzwischen abgebrochen. Gegenüber des Planstandortes befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt und im Nordwesten ein Wohn- und Geschäftshaus mit Apotheke (Ahrtal 42).

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich direkt am Änderungsbereich. Die zusätzlich geplanten Mischbauflächen (M) umfassen rd. 0,27 ha.

Abb.: Lage des Änderungsbereiches in Ahrhütte

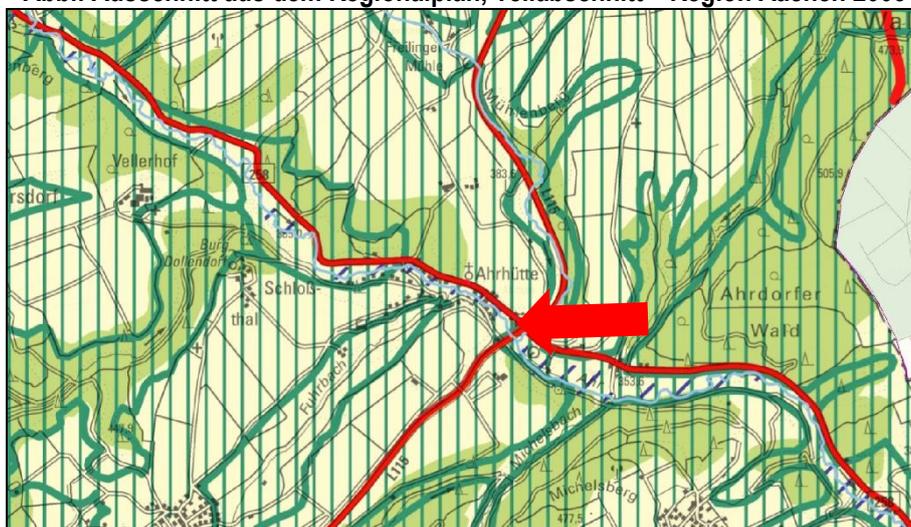


Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

3.2 Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist für Ahrhütte „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ dargestellt. Für das Untersuchungsgebiet ist teilweise Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die B 258 und die L 115 sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die Ahr ist als Wasserstraße mit Überlagerung „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt. Ahrhütte und die gesamte Region sind als „Erholungsbereiche“ dargestellt. Ahrhütte hat rd. 256 Einwohner (2016).

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt – Region Aachen 2003



Luftbild, Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) –

Innerhalb des in Aufstellung befindlichen Regionalplans -RP- (Stand: Dezember 2021) sind keine Änderungen zum aktuellen Bestand vorgesehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und umfasst als Bodennutzungskonzept das gesamte Gemeindegebiet.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das hier in Rede stehende Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche (M), teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und für die Ahr - Gewässer - dar.

Von dem Vorhaben werden neben den gemischten Bauflächen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes (40. Änderung) erforderlich.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim für den Bereich der Änderung



Gemeinde Blankenheim, genordert, ohne Maßstab

3.4 Landschaftsplan

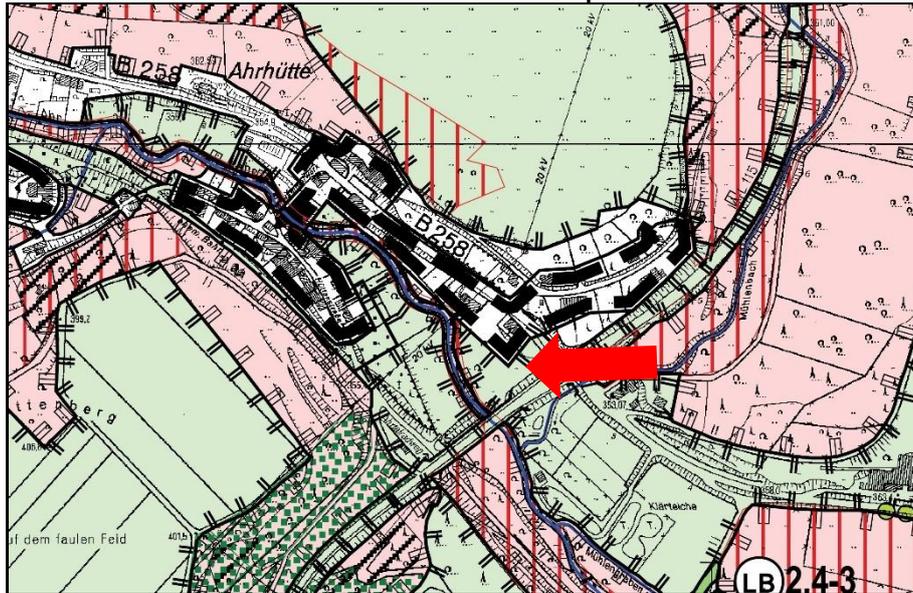
Das Plangebiet ist weitgehend vom Landschaftsplan Blankenheim erfasst. Für diese Bereiche setzt der Landschaftsplan Landschaftsschutzgebiet – außerhalb der FNP-Grenzen – Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“ fest.

Der Verlauf der Ahr ist als Biotopverbundfläche mit der Kennung: VB-K-5505-022, Objektbezeichnung: Ahrtal mit den Nebenbachsystemen dargestellt.

Entsprechend § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Träger der Landschaftsplanung der Planung nicht widersprochen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Blankenheim



Kreis Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

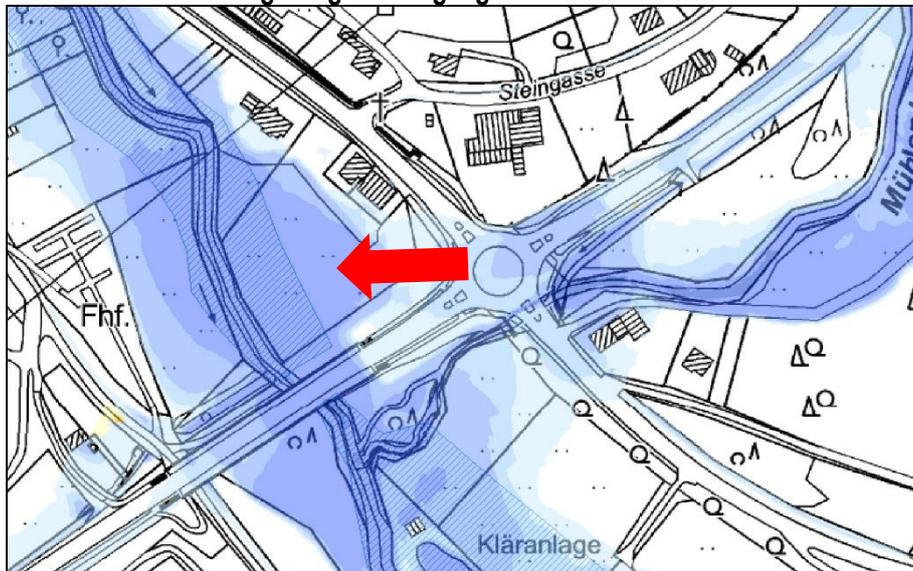
3.5 Überschwemmungsgebiete / Starkregen

Die Ahr mit dem Gewässerrandstreifen liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Ahr“ (2013).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist eine deutliche Überschwemmungsgefahr aus.

Abb. Auszug aus der Karte des Überschwemmungsgebietes der Ahr mit Überlagerung Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

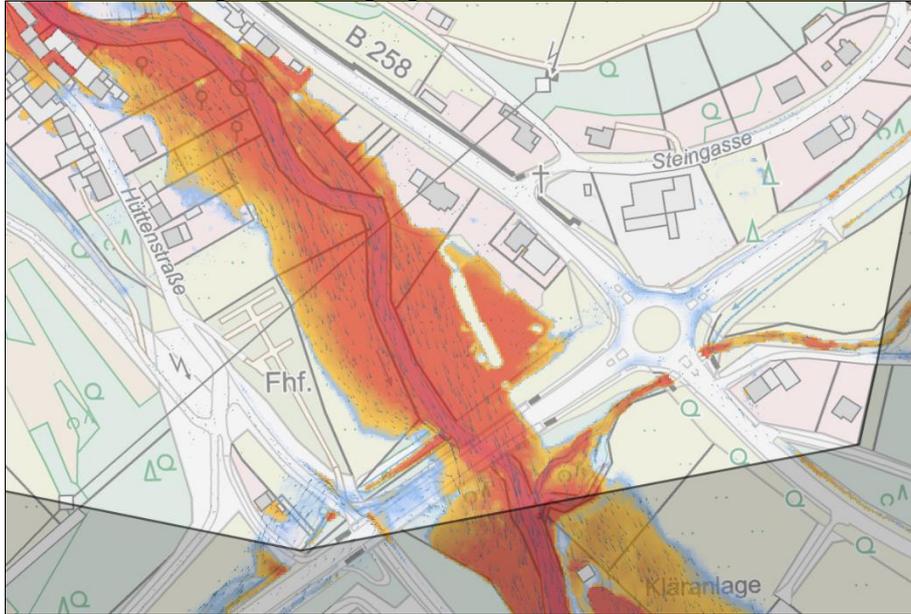


www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)

Inzwischen hat der Kreis Euskirchen für das gesamte Kreisgebiet Starkregengefahrenkarten (2023) erstellen lassen. Gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen und der Dr. Pecher AG wurden drei Regenszenarien gemäß der NRW-Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ simuliert.

Für die Betrachtung der Starkregenereignisse im Plangebiet ist die Stärke 7 (40,8 – 44,8 l/m²) relevant. Dies bedeutet eine Überschwemmungshöhe von 20 cm (45 l/m² in einer Stunde).

Abb. Auszug der Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen

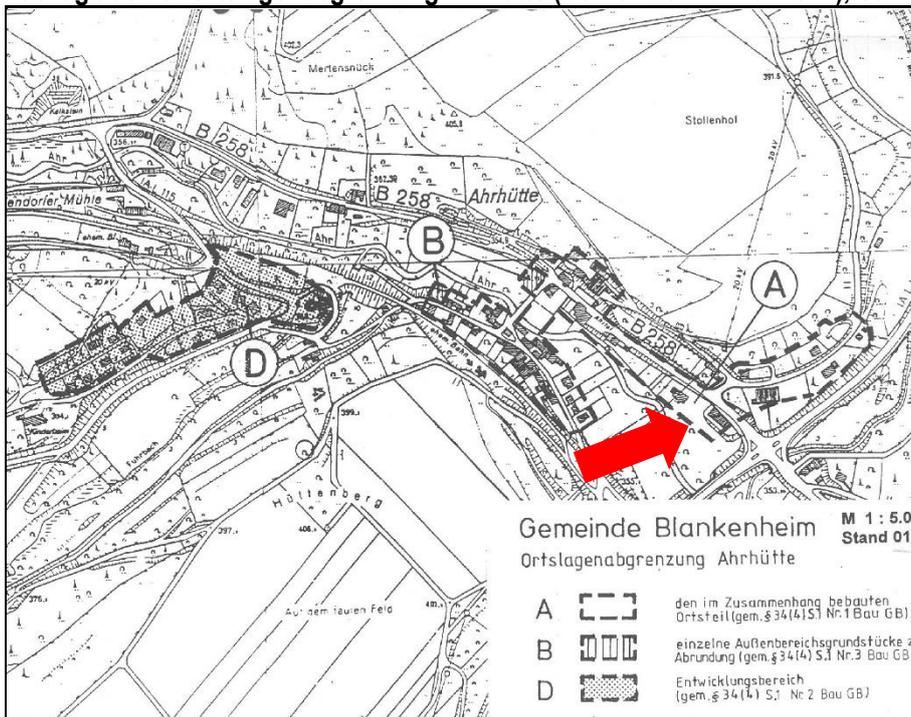


@ www.kreis-euskirchen.de/aktuelles/hochwasserportal, genordet, ohne Maßstab

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Der zur Straße Ahrtal orientierte Bereich liegt innerhalb der Ortslagenabrundungssatzung für den Ortsteil Ahrhütte gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB. Für den betreffenden Bereich ist das Kriterium des Innenbereichs maßgebend.

Abb.: Auszug aus der Ortslagenabgrenzung Ahrhütte (Gemeinde Blankenheim), Stand: 1997



Gemeinde Blankenheim (genordet, ohne Maßstab)

3.7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 21.09.2022 / AZ. 32/62-1.14.02-2022-01 wurde das Einvernehmen erteilt, sofern bei der Umsetzung sichergestellt wird, dass das angrenzende festgesetzte Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Mit Schreiben vom 01.09.2022 wurde bei der Bezirksplanungsbehörde angefragt, ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht.

3.8 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Vorliegend werden - im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen – in einem Umfang von rd. 2.800 m² überplant. Aufgrund der Hochwasserkatastrophe im Juli 2021 wurde der betroffene Bereich baulich in Anspruch genommen und erheblich verändert (Lager, Verdichtung, Anlage eines Erdwalls): Hochwertige Flächen sind auf der vorbelasteten Fläche (Plangebiete) nicht/nicht mehr vorhanden. Eine weitere Vorbelastung stellen die angrenzenden überörtlichen Straßen dar.

Für eine landwirtschaftliche Nutzung / Bewirtschaftung ist die Fläche aufgrund der Lage, der Dimensionierung und der Vorbelastungen nicht geeignet.

Demgegenüber kommt die Gemeinde Blankenheim dem städtebaulichen Ziel nach, auch in den südlicheren Ortsteilen des Gemeindegebietes eine wohnungsnah Nahversorgung zu ermöglichen.

4.0 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche geplant.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenheim Nr. 2 B „Ahrhütte – Einzelhandel“ werden darüber hinaus weitergehende Festsetzungen getroffen.

Abb.: Bereich der 40. FNP-Änderung mit angrenzendem Überschwemmungsgebiet



Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
mit Überlagerung der topographischen Geländeaufnahme

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch die örtlichen Versorgungsträger und Anschluss an bzw. Ergänzung von bereits vorhandenen Anlagen erfolgen.

Das geplante Mischgebiet wird in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Das Regenwasser der Dachflächen sowie der Parkplätze und Fahrwege wird ebenfalls gedrosselt in den Mischwasserkanal geleitet, wobei der Abfluss des gesammelten Regenwassers der Dachfläche, Fahrwege und Stellplätze zu drosseln und über eine Regenrückhalteanlage zurückzuhalten ist.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch Anschluss an bereits vorhandene Anlagen bzw. deren Ergänzung grundsätzlich gewährleistet.

6.0 Umweltbelange, Umweltbericht

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes bildet dabei § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt werden.

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist die Umweltprüfung nicht in der Detailschärfe erforderlich wie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (sog. Abschichtung), trotzdem sind auch auf dieser Ebene alle Umweltmedien und -belange zu prüfen.

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurde durch das Planungsbüro Valerius, 53533 Dorsel erstellt.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Durch die Bauleitplanung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die schutzrelevanten Umweltgüter gegeben, da überwiegend vorbelastete, d.h. bebaute bzw. stark verdichtete sowie als Lagerflächen oder für sonstige Tiefbaumaßnahmen genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, wobei die Flächennutzung für Lager und Tiefbau bei der Eingriffsbewertung unberücksichtigt bleibt.

Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für das Schutzgut Flora und Fauna ergibt sich wegen bestehender Vorbelastungen (Siedlung, Verkehr) sowie wegen aktueller Baumaßnahmen, keine erhebliche und keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes.
- Für das Schutzgut Boden werden mit der Umsetzung der Planung der hohe Grad der bestehenden Flächenverdichtungen und -versiegelungen aufrechterhalten. Bedingt durch die neuen Eingriffe, kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen im Plangebiet mit geringer Erheblichkeit, die aber eine Kompensationsverpflichtung nach sich ziehen.
Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird eine multifunktionale Wirkung auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Arten, Biotope, Landschaft, Klima) initiiert.
- Bezüglich des Umweltguts Wasser werden geringe, über das bisherige Maß hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und Verdichtung auftreten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Bedingt durch die neuen Eingriffe, kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen im Plangebiet mit geringer Erheblichkeit, die aber eine Kompensationsverpflichtung nach sich ziehen.

Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird eine multifunktionale Wirkung auf die übrigen Schutzgüter (Boden, Arten, Biotope, Landschaft, Klima) initiiert.

- Das Landschaftsbild ist durch den Bestand bereits beeinträchtigt. Die anthropogenen Vorbelastungen in räumlicher Nähe (Siedlungsentwicklung, überörtlich bedeutsame Verkehrstrassen) beeinträchtigen das Schutzgut „Landschaftsbild“ bereits nachhaltig. Mit der Planung wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit auch kein Verstoß gegen die LSG-VO hervorgerufen (vgl. Schutzzweck-Analyse LBP, 06-2023). Eine Ausnahmegenehmigung zum Bau im LSG ist nicht notwendig
- Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Für das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen und genehmigten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei einer Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Eine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung nicht bekannt.
- Das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Ahr“ befindet sich außerhalb des Plangebietes. Durch die o.a. Aufwertung des „Puffers“ (Grünland zwischen zu bebauender Fläche und FFH-Gebiet) wird mit der Realisierung der Kompensationsmaßnahme, gleichzeitig das FFH-Gebiet indirekt aufgewertet, indem die bisher vorhandene intensive Nutzung durch eine Auwaldentwicklung mit der Anlage von Kleingewässern und randlichem Gehölzkomplex ersetzt wird.

Die planungsrechtliche Situation, und das durch Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und durch Lager- und Tiefbaunutzung in Anspruch genommene Plangebiet, führt dazu, dass unter Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB der Ausgleich für bilanzierte Eingriffe in Natur und Landschaft (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes umgesetzt werden kann. Dadurch erfolgt nicht nur eine Kompensation in räumlicher Nähe, sondern auch mit funktionalem Bezug zum Eingriffsraum, LSG und FFH-Gebiet).

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zum derzeitigen Stand der Planung zusammenfassend festgehalten werden, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen und Auswertungen der umweltrelevanten Unterlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Eine umweltverträgliche Planung entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Umweltstandards ist möglich, sofern die in der Bebauungsplanebene aufgezeigten bzw. festgesetzten Maßnahmen bei der weiteren Realisierung des Vorhabens berücksichtigt und umgesetzt werden.

Euskirchen, August 2023