



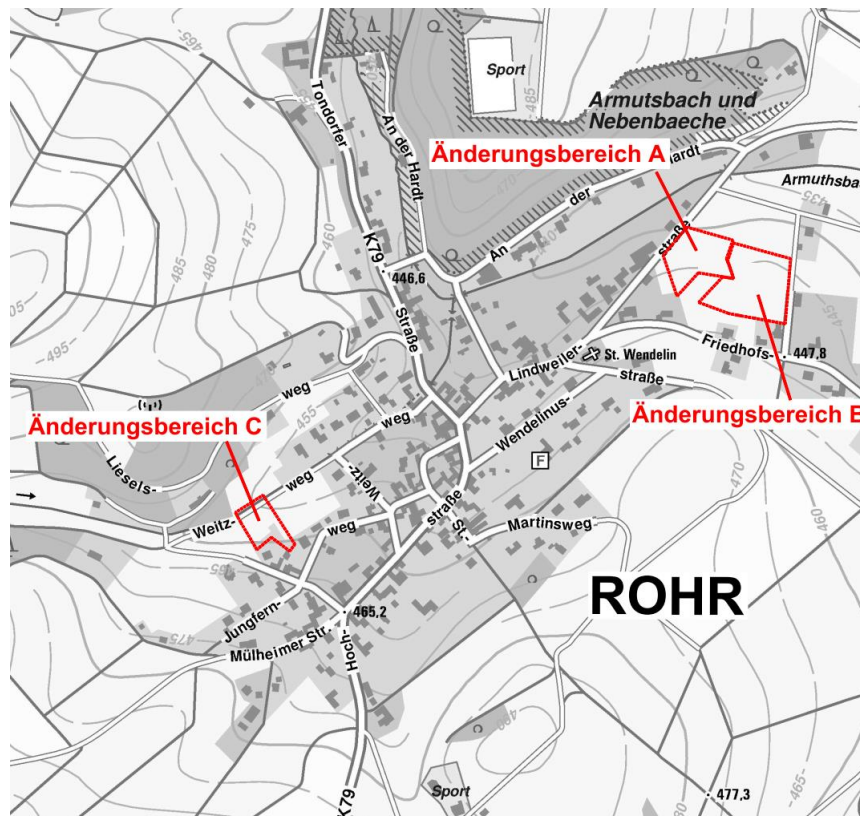
Gemeinde Blankenheim

Begründung

Gemäß §§ 2a und 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

42. Änderung des Flächennutzungsplans "Tausch von Flächendarstellungen in Rohr"

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 06.06.2024



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: Christian Schmitz, M.Sc. Raumplanung

Projektnummer: 24-611

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 4 |
| 3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 4 |
| 4. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche | 5 |
| 5. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 5.1 Regionalplanung | 5 |
| 5.2 Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 5.3 Landschaftsplan | 7 |
| 6. Aktuelle Situation | 8 |
| 6.1 Derzeitige Nutzung..... | 8 |
| 6.2 Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 6.3 Topographie..... | 9 |
| 6.4 Starkregengefährdung..... | 9 |
| 7. Neue Plandarstellung..... | 10 |
| 8. Belange von Natur und Landschaft | 10 |
| 9. Auswirkungen der FNP-Änderung..... | 10 |
| 9.1 Artenschutz..... | 11 |
| 9.2 Umweltbelange..... | 11 |
| 9.3 Landschaftsbild | 11 |
| 9.4 Erschließung | 11 |
| 9.5 Entwässerung..... | 12 |
| 9.6 Trinkwasserversorgung | 12 |
| 9.7 Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen | 12 |
| 9.8 Städtebauliche Einbindung..... | 12 |
| 9.9 Raumordnerische Auswirkungen | 12 |
| 10. Sonstige Auflagen und Hinweise..... | 13 |

Begründung: Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der o. g. Bauleitplanung sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NRW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Verfahrensweg und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich um die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenheim. Aufgrund des Tausches von Flächendarstellungen im Ortsteil Rohr sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird daher als „vollständiges“ Bauleitplanverfahren mit zwei Beteiligungsrounden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

Die beabsichtigte FNP-Änderung mit Flächentausch setzt nach den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (§ 34 LPIG NRW) eine landesplanerische Abstimmung und das Testat voraus, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 31.01.2023 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Anlass und das Ziel der 42. Änderung des FNP der Gemeinde Blankenheim ist die Schaffung eines Wohngebietes zwischen Lindweilerstraße und Friedhofsweg am nordöstlichen Rand von Rohr. In der Gemeinde Blankenheim herrscht eine anhaltende Nachfrage nach Bauland. Der Ortsteil Rohr bietet sich durch seine verkehrsgünstige Lage zur A1 (Richtung Euskirchen / Köln) sowie zur L115 (Richtung Hillesheim / Trier) für die weitere Ausweisung von Bauland an. Im Ort eignet sich die Fläche „Im Brühl“ am Friedhofsweg besonders – sie

befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Dazu muss eine im FNP zurzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Westlich daran angrenzend befindet sich an der Lindweilerstraße ein erhaltenswertes Feuchtgebiet, welches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aus diesem Grund erfolgt ein Flächentausch. Das Feuchtgebiet wird dann als Grünfläche dargestellt. Eine weitere Tauschfläche befindet sich am westlichen Rand von Rohr zwischen Jungfernweg und Weitzweg. Dort wird eine nicht mehr benötigte „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

4. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die 42. Änderung des FNP setzt sich aus drei Änderungsbereichen (A, B, C) im Ortsteil Rohr zusammen. Anlass der Änderung ist die Schaffung eines Wohngebietes im Bereich des Änderungsbereiches B.

Der Änderungsbereich A befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rohr. Der Änderungsbereich umfasst in etwa den westlichen Teil des Flurstücks 108, Flur 10, Gemarkung Rohr und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Auf der Fläche befindet sich ein Feuchtgebiet mit Offenland und Gehölzen. Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Wohnbaufläche dargestellt. Für eine Bebauung wäre die Fläche allerdings aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht geeignet. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, südlich Wohngebäude und westlich die Lindweilerstraße.

Der Änderungsbereich B grenzt östlich an den Änderungsbereich A an. Er umfasst im Grund den übrigen Teil des Flurstücks 108, Flur 10, Gemarkung Rohr. Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Ein kleiner namenloser Graben durchquert den Änderungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich C liegt im Westen von Rohr zwischen Weitzweg im Norden und Jungfernweg im Süden. Die Fläche umfasst im Wesentlichen das Flurstück 134, Flur 4, Gemarkung Rohr. Die Fläche wird aktuell als Grün- und Weideland genutzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplanung

Die Änderungsbereiche A, B und C (siehe Abb. 1, rote Kreise) sind im aktuellen Gebietsentwicklungsplan -GEP 2003- als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ ohne weitere überlagernden Darstellungen dargestellt.

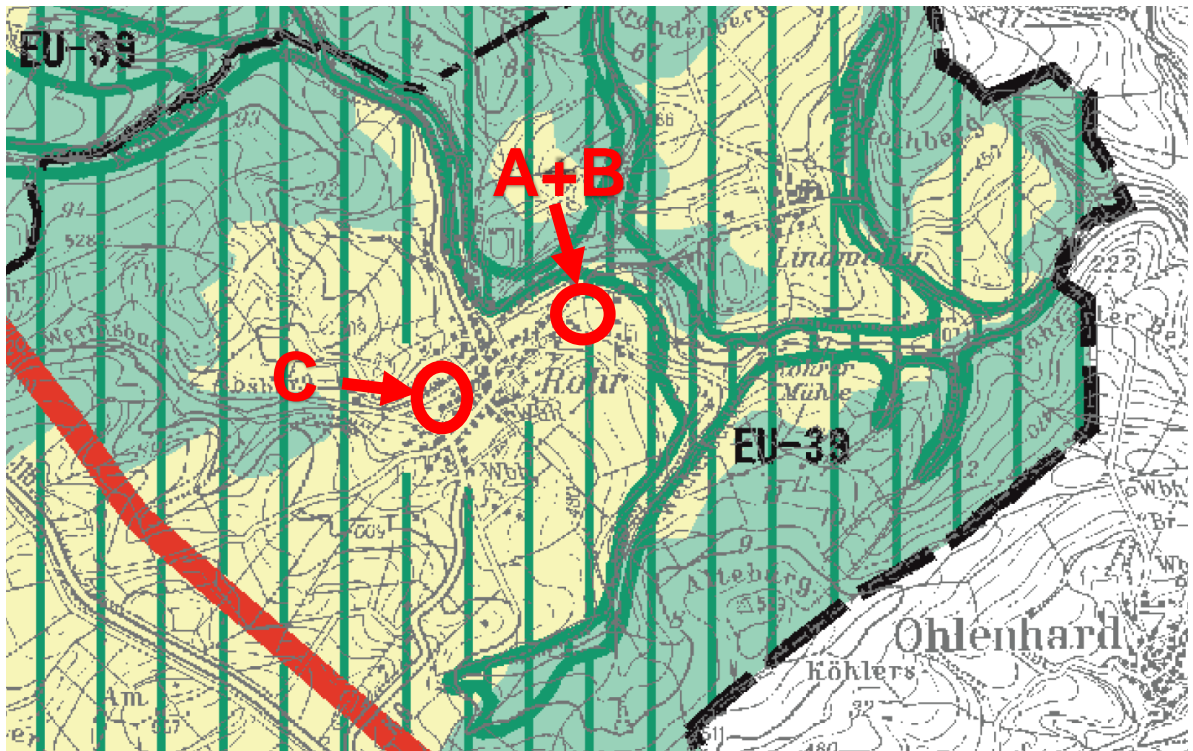


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

5.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich A ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Wohnbaufläche“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: keine, vorwiegend Feuchtgebiet. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Grünfläche“ geändert werden.

Der Änderungsbereich B ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Fläche für die Landwirtschaft“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: vorwiegend Landwirtschaft. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Der Änderungsbereich C ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Wohnbaufläche“ (siehe Abb. 2, roter Kreis) eingetragen. Tatsächliche Nutzung: vorwiegend Landwirtschaft. Im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden.

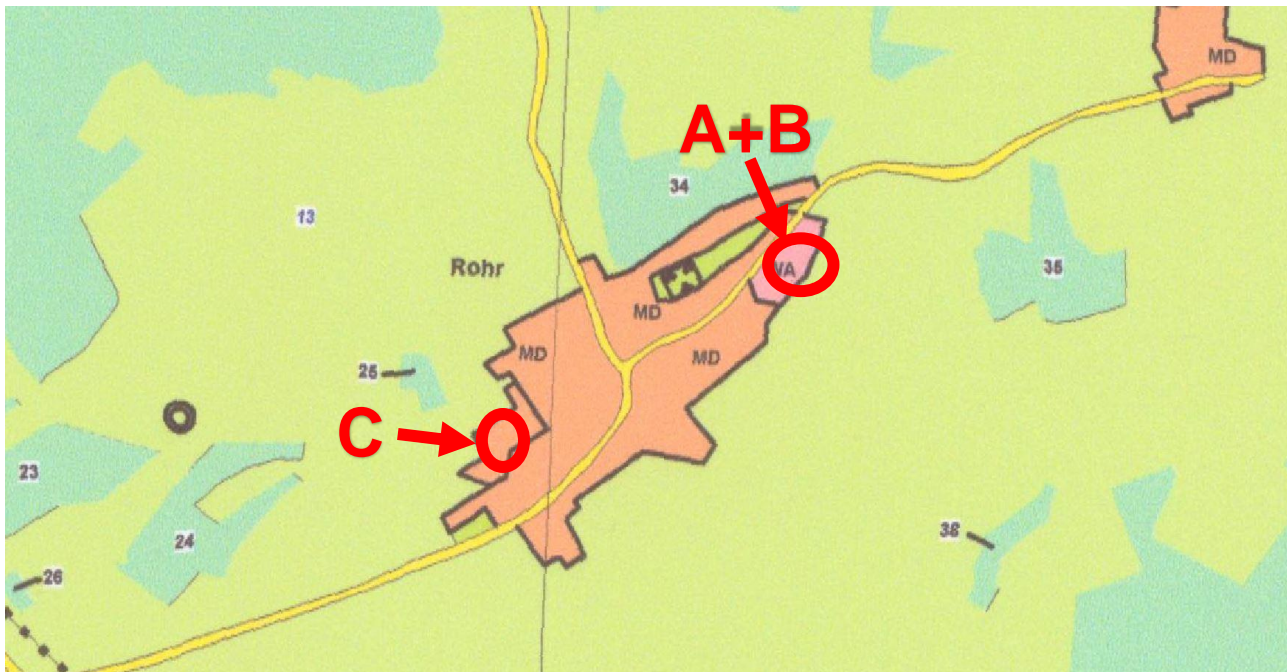


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

5.3 Landschaftsplan

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

Der Änderungsbereich A (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt im westlichen Teil außerhalb von Schutzgebieten. Der östliche Teil unterliegt temporären Landschaftsschutz. Nach Umwandlung des Änderungsbereich von Wohnbaufläche zu Grünfläche entfällt der temporäre Landschaftsschutz und wird dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ wieder zugeteilt.

Der Änderungsbereich B (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“. Das Schutzgebiet tritt mit der baulichen Inanspruchnahme zurück.

Der Änderungsbereich C (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt außerhalb von Schutzgebietsdarstellungen. Nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ an den Änderungsbereich.

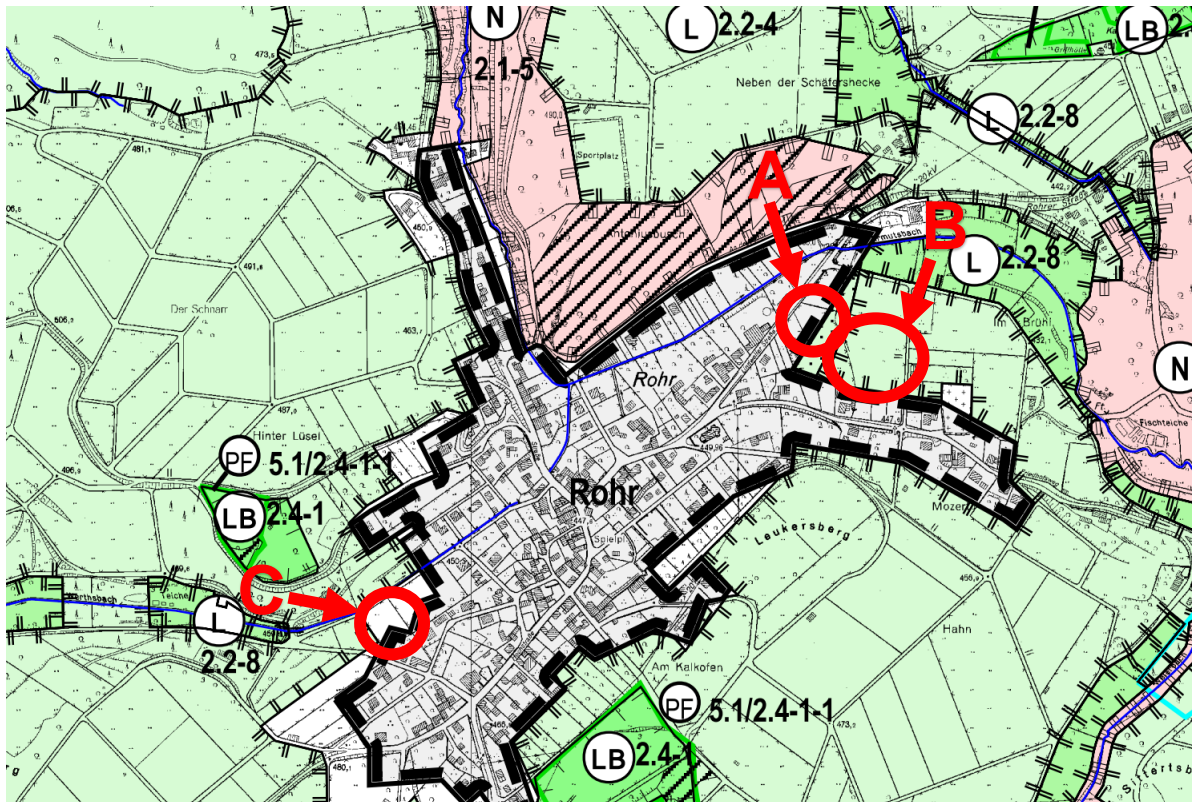


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

6. Aktuelle Situation

6.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches A ist derzeit augenscheinlich ungenutzt. Auf der Fläche befindet sich ein Feuchtgebiet mit Bewuchs und Offenlandbereichen.

Der Änderungsbereich B wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In nord-südliche Richtung durchquert ein namenloser Graben das Gelände.

Der Änderungsbereich C wird derzeit als Grün- und Weideland genutzt. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich ein Unterstand.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich B soll im Zuge der 42. FNP-Änderung zur Wohnbaufläche geändert werden. Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in den Änderungsbereich ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dort aus kann das Plangebiet weiter erschlossen werden. Im weiteren Verlauf ist die Ortslage Rohr an die L115 sowie in deren Fortführung an die A1-Anschlussstelle Blankenheim in Richtung Köln angeschlossen.

6.3 Topographie

Der Änderungsbereich A liegt in Hanglage. Das Gelände fällt von Südosten zur Lindweilerstraße hin ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 447 m ü NHN und der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 440 m ü NHN.

Der Änderungsbereich B ist dagegen deutlich ebener. Der Höhenunterschied beträgt im Änderungsbereich ca. 3 m, von ca. 447 m ü NHN im Süden und ca. 444 m ü NHN im Norden.

Im Änderungsbereich C herrscht ein Höhenunterschied von ca. 5 m. Er reicht von ca. 460 m ü NHN im Süden, bis zu 455 m ü NHN im Norden des Änderungsbereiches.

6.4 Starkregengefährdung

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind im Änderungsbereich B bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m² in einer Stunde mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. Über den vorhandenen Graben fließt Niederschlagswasser in Richtung des Armuthsbaches. Ein weiterer Wasserlauf entsteht im Bereich des Feuchtgebietes am westlichen Rand der Parzelle 108 (Änderungsbereich A).



Abbildung 4: Auszug aus dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen (Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde)

7. Neue Plandarstellung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Blankenheim umfasst drei Änderungsbereiche. Der Änderungsbereich A erhält die Darstellung „Grünfläche“. Der Änderungsbereich B erhält die Darstellung „Wohnbaufläche“. Der Änderungsbereich C erhält die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einer Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 eindeutig dargestellt.

8. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungsbereich B liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ (siehe auch Kap. 5.3). Widersprüchliche Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet treten mit der baulichen Inanspruchnahme gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW außer Kraft, soweit die Untere Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nach der Aufstellung dieser FNP-Änderung nicht widerspricht. Im Änderungsbereich A entfällt der teilweise überlagernde temporäre Landschaftsschutz. In diesem Bereich wird das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 wieder zugeteilt.

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)“ als gesonderten Teil der Begründung (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und § 31 LNatSchG NRW erfolgen in einem Umweltbericht, welcher als Anlage Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung ist.

Außerdem wurde für das Änderungsverfahren des FNP eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung angefertigt.

9. Auswirkungen der FNP-Änderung

Durch die Planung, mit der beschriebenen Zielsetzung, soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Rohr geschaffen werden. Die Änderung möchte die hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Blankenheim lindern. Der Ortsteil Rohr liegt besonders verkehrsgünstig zur A1 und L115 und eignet sich daher besonders für die Ausweisung von neuem Bauland.

9.1 Artenschutz

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden durch die Änderung der Darstellungen keine konkreten Auswirkungen ausgelöst. Dennoch erfolgt auch auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Umweltbericht, aber auch in einer Artenschutzprüfung, eine erste überschlägige Untersuchung der Umwelt- und Artenschutzbelange.

Im Zuge einer Datenrecherche und unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Änderungsbereich B ermittelt. Auf Basis dieser Untersuchung erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer ASP 1.

Da sich im zur Bebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereichs keine Strukturen wie Gebäude oder Gehölze befinden, bestehen lediglich Gefährdungen für Bodenbrüter. Im Hinblick auf das Tötungsverbot, sollte die Baufeldfreimachung, inklusive Abschieben des Oberbodens, außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen werden. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Prüfung in Form einer ASP 2 ist nicht erforderlich.

9.2 Umweltbelange

Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter entstehen können, teilweise jedoch nur baubedingt und damit temporär. Für diese Beeinträchtigungen sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahrensverlauf bei Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen wirkungsvoll vermieden werden.

9.3 Landschaftsbild

Eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da im Umfeld des geplanten Baugebietes bereits einige Wohnhäuser vorhanden sind. Die Festsetzungen des späteren Bebauungsplans sind so zu treffen, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Anpassung im Änderungsbereich A von Wohnbaufläche zu Grünfläche, wird das dort vorhandene Feuchtgebiet langfristig von einer Bebauung gesichert. Damit bleibt das Landschaftsbild in diesem Bereich von Rohr erhalten.

9.4 Erschließung

Im Änderungsbereich B wird die verkehrliche Erschließung über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in den Änderungsbereich ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dort aus kann das Plangebiet weiter erschlossen werden. Um den Mehrverkehr aufnehmen zu können, muss diese Zuwegung bedarfsgerecht ausgebaut werden.

9.5 Entwässerung

Die Entwässerung kann über den Anschluss an den Bestand gesichert werden. Konkrete Aussagen zur Entwässerung werden im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens getroffen.

9.6 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des Bestandsnetzes von Rohr sichergestellt werden.

9.7 Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim stellt den Änderungsbereich B aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (siehe Kap. 5.2). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Sinne von § 201 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Die Fläche des Änderungsbereiches B wird im Bestand als Grünland genutzt. Da aber im Gegenzug zwei Wohnbauflächen im Ort Rohr zu „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ geändert werden, wird der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche größtenteils ausgeglichen. Damit ist mit keinem erheblichen Verlust an landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen. Hier überwiegt das allgemeine Interesse Bauland in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen.

Damit kann die Umwidmungssperrklausel im Wege der Abwägung überwunden werden.

9.8 Städtebauliche Einbindung

Die spätere Bebauung im Änderungsbereich B fügt sich in die umgebende Wohnbebauung an Lindweilerstraße und Friedhofs weg ein.

9.9 Raumordnerische Auswirkungen

Ausgehend von der aktuellen Landesplanung, die ihren Ausdruck im Landesentwicklungsplan -LEP NRW- findet, und den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung soll die Neuausweisung von baulich in Anspruch nehmenden Flächen, gerade auch im ländlichen Raum, langfristig reduziert werden.

In der Gemeinde Blankenheim herrscht eine große Nachfrage nach Bauland. Der Ortsteil Rohr eignet sich durch seine verkehrsgünstige Lage besonders für die Ausweisung von weiterem Bauland. Durch den 1:1-Flächentausch innerhalb von Rohr wird zwar eine neue Wohnbaufläche zur Schaffung von Bauland geschaffen, im Gegenzug werden aber zwei flächenmäßig gleich große Wohnbauflächen zurückgenommen.

Aus diesem Grund sind voraussichtlich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf das Umland zu erwarten. Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen und die Erschließung ist gesichert. Die vorgesehene FNP-Änderung ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen.

10. Sonstige Auflagen und Hinweise

Der Änderungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

Stand: Vorentwurf, Juni 2024

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