

GEMEINDE BLANKENHEIM

KREIS EUSKIRCHEN REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Blankenheim Nr. 2 B „Ahrhütte – Einzelhandel“



Luftbild, Land NRW (2023) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) –Bildflugdatum 25.02.2021

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG - ENTWURF -

Stand: 31.08.2023

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	2
1.0 Anlass und Ziel der Planung	2
2.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.1 Rechtsgrundlagen.....	2
2.2 Verfahren	2
3.0 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
3.1 Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes	3
3.2 Regionalplan.....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Landschaftsplan.....	5
3.5 Überschwemmungsgebiete / Starkregen.....	5
3.6 Bestehendes Planungsrecht	7
3.7 Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben	7
3.8 Ver- und Entsorgung.....	8
3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
4.0 Planinhalte	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	9
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.5 Grünflächen	9
4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen).....	9
4.7 Werbeanlagen	10
4.8 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen)	10
4.9 Artenschutz / FFH-Richtlinie	11
5.0 Umweltbelange	11
6.0 Kennzeichnungen und Hinweise	13
6.1 Kennzeichnung: Erdbebenzone.....	13
6.2 Hinweis: Kampfmittelbeseitigung	13
6.3 Hinweis: Bodendenkmalpflege.....	13
6.4 Hinweis: Bauliche Anlagen an Bundesstraßen/Werbeanlagen.....	13

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 wohnungsnaher 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 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 den Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ahrhütte kann dieser Empfehlung Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des vorstehend beschriebenen Ansiedlungsvorhabens ist die Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan, hier vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

2.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), neu gefasst durch Art.10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).
- 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 Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Blankenheim Nr. 2 B Ahrhütte – Einzelhandel wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet weitergehende Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten als dies im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans möglich ist.

So ist dieser nicht auf die Regelungsinhalte des § 9 BauGB beschränkt. Art und Maß der baulichen Nutzung können konkreter festgesetzt werden. So wird sichergestellt, dass das Vorhaben auch in der vorgestellten Form umgesetzt wird und keine hiervon wesentlich abweichende Bebauung erfolgen kann. Der Bebauungsplan nimmt Bezug auf die unmittelbare objektbezogene Planung des Vorhabenträgers.

3.0 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes

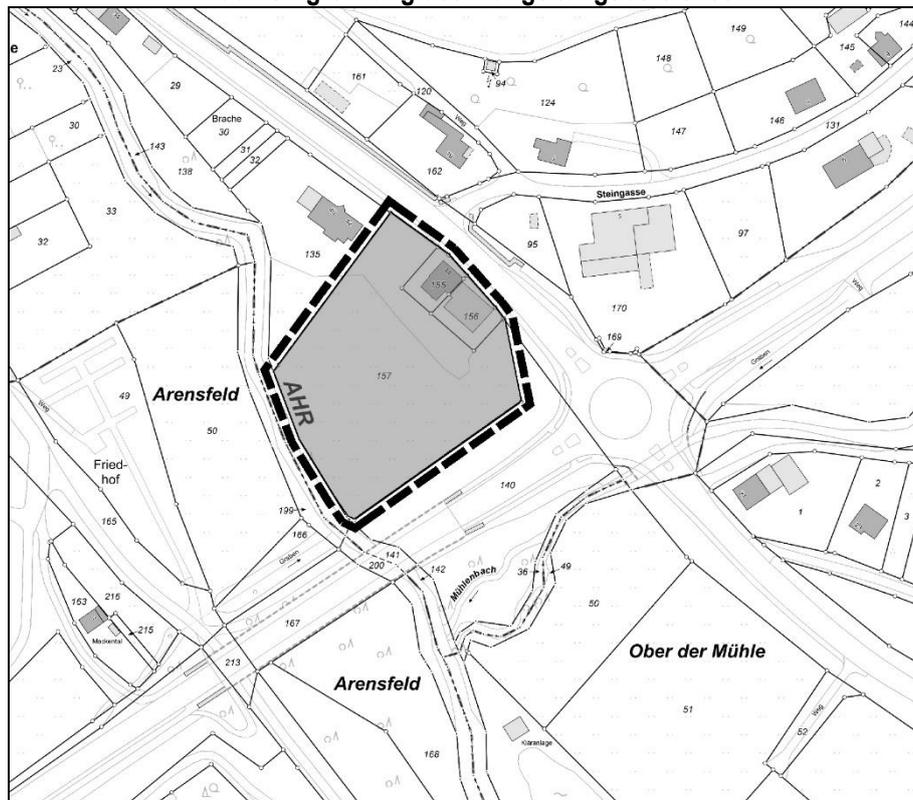
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ahrhütte, westlich des Kreisverkehrsplatzes L 115 und der B 258 (Ahrtal). Im Westen grenzt das Gebiet an die Ahr. Konkret umfasst der Plangebietsbereich die Flurstücke 155, 156 und 157 (teilweise) in der Gemarkung Freilingen, Flur 10.

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).

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befinden sich beidseits der Bundesstraße Bushaltestellen, Haltestelle Ahrhütte-Kirwel, die durch die Linie 832 (AST) bedient wird.

Das Areal weist eine Größe von insgesamt 6.356 m².

Abb.: Umgrenzung des Plangebietsbereiches

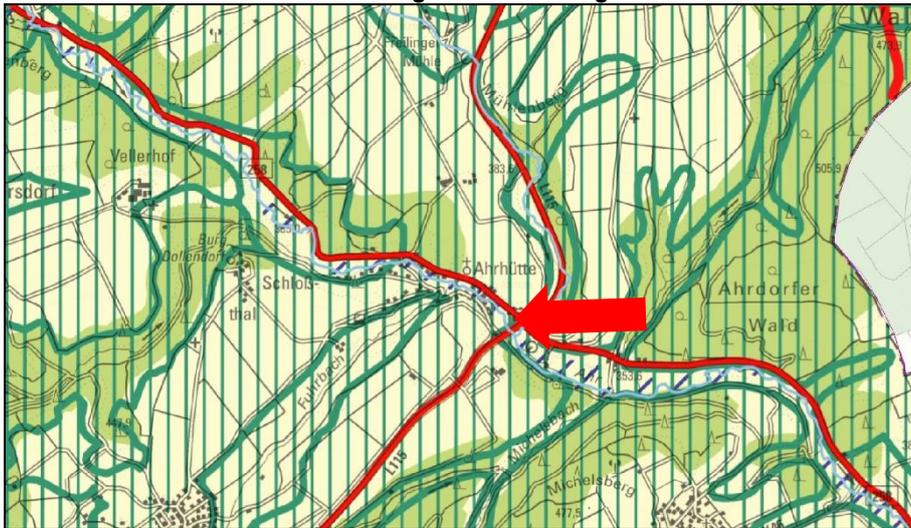


Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2022 (genordet, ohne Maßstab)

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 mit Plangebietsverortung



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

3.3 Flächennutzungsplan

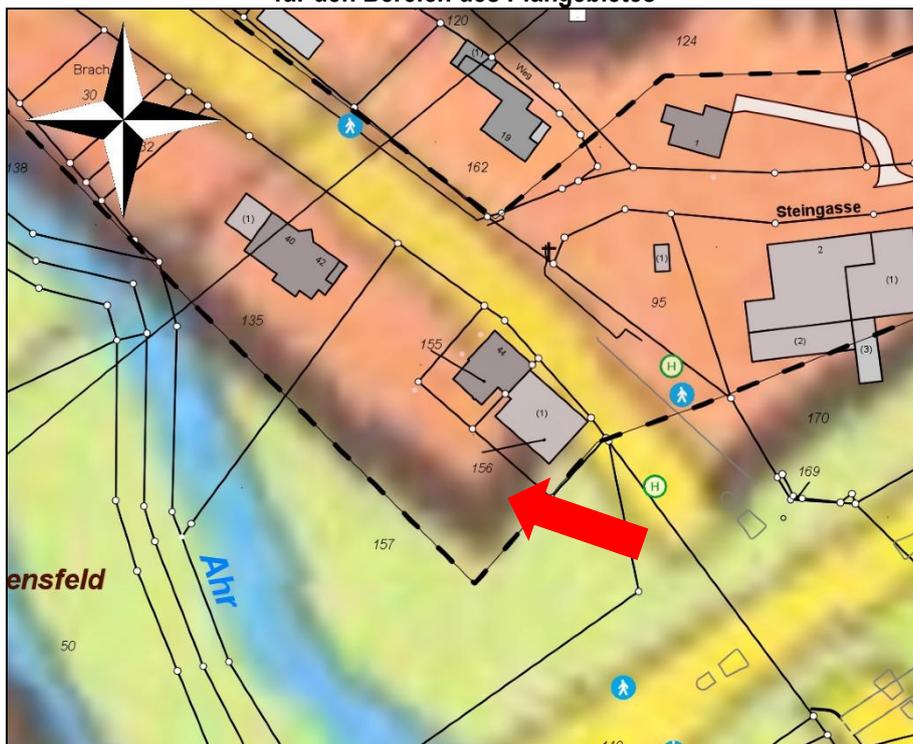
Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept.

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 des Plangebietes



Gemeinde Blankenheim, genordert, ohne Maßstab

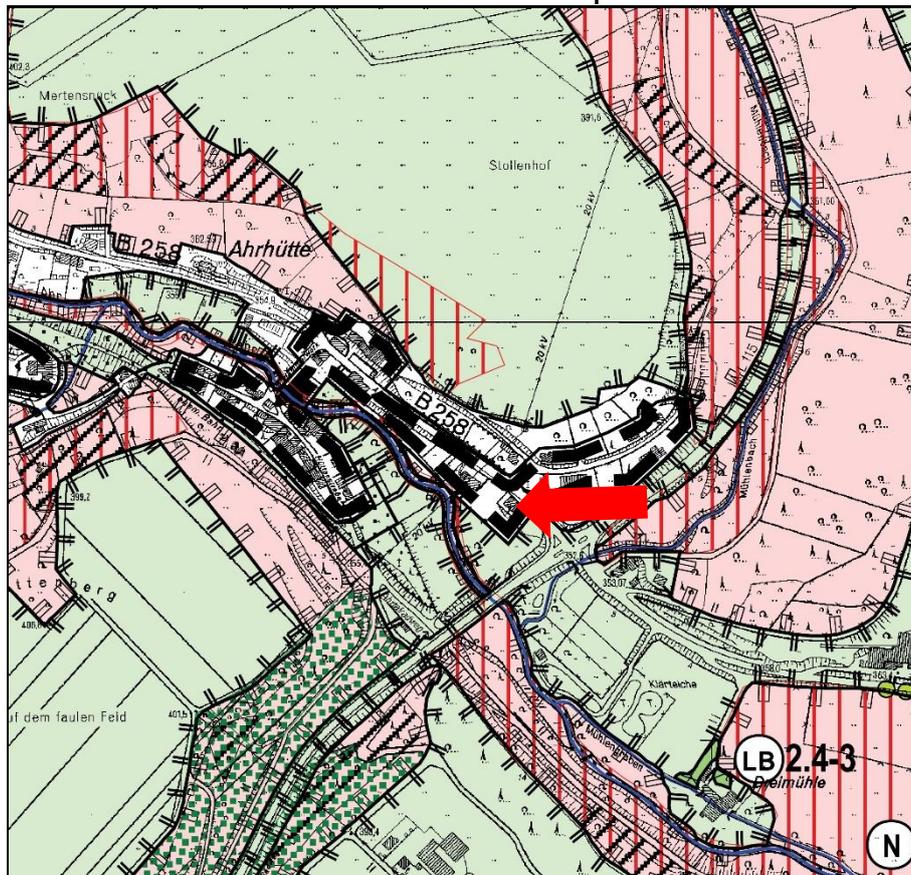
3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist weitgehend vom Landschaftsplan Blankenheim erfasst. Für diese Bereiche setzt der Landschaftsplan – außerhalb der FNP-Grenzen – Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“ fest. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist unter anderem die Erhaltung des Gebietes in seiner Funktion als Pufferzone für die als Naturschutzgebiete ausgewiesenen Bachtäler.

Die Ahr ist im unmittelbar angrenzenden Bereich des Plangebietes als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen (NSG „Obere Ahr mit Mülheimer Bach, Reetzer Bach und Mühlenbachsystem“). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des NSG. Der Verlauf der Ahr ist zudem als Biotopverbundfläche mit der Kennung: VB-K-5505-022, Objektbezeichnung: Ahrtal mit den Nebenbachsystemen dargestellt.

Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet (DE-5605-302): Gewässersystem der Ahr.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Mechernich



Kreis Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

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.

Der Träger der Landschaftsplanung hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken geäußert..

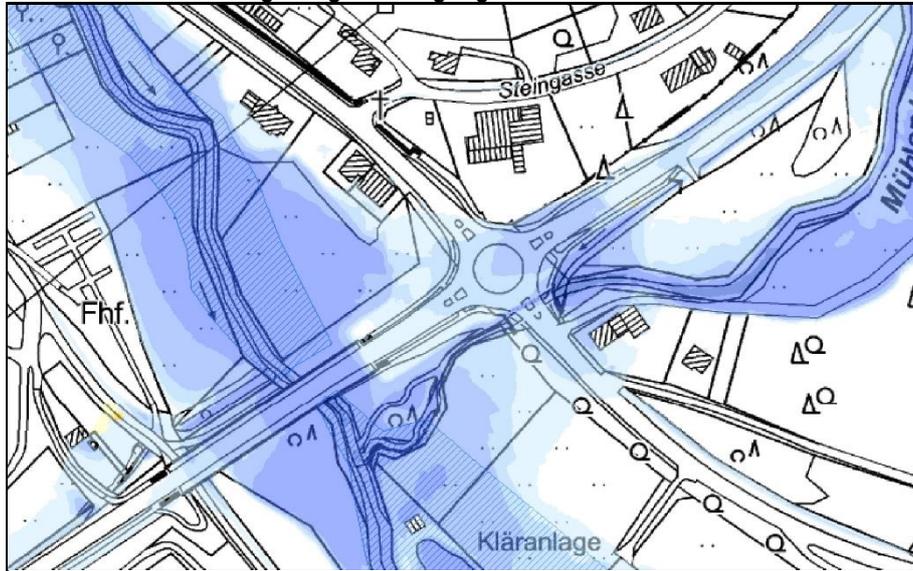
3.5 Überschwemmungsgebiete / Starkregen

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

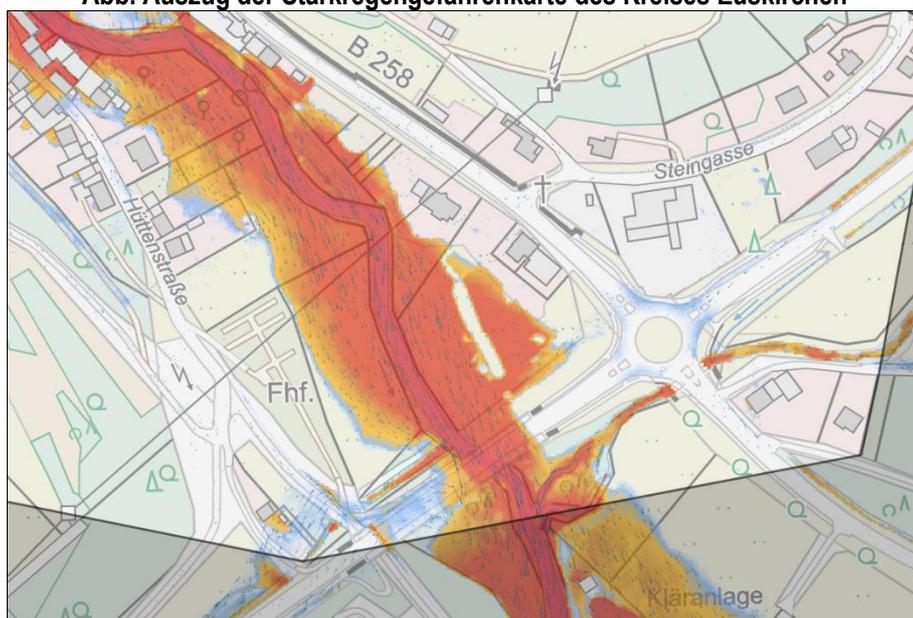


www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021)
genordet, ohne Maßstab

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

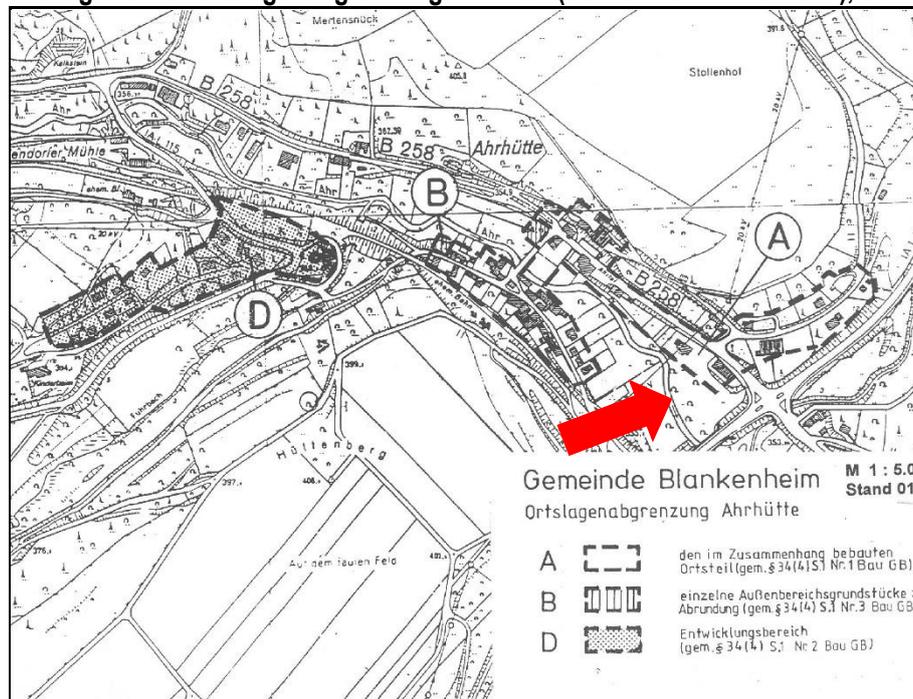


@ www.kreis-euskirchen.de/aktuelles/hochwasserportal, genordet, ohne Maßstab

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Der zur Ahrstraße 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 Städtebauliches Konzept und geplantes Bauvorhaben

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich ermöglichen. Das Gebäude und die Stellplatzlage sind zur Straße Ahrtal (B 258) orientiert, wobei die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vollständig berücksichtigt werden. Die Grenzen der Ortslagenabrundungssatzung sowie des Flächennutzungsplanes und auch des Landschaftsschutzgebietes werden jedoch in Richtung Kreisverkehr überschritten. Die Anbauverbotszone von 20 m und die Anbaubeschränkungszone von 40 m zur Landstraße L 115 wird beachtet. Zur Straße Ahrtal (B 258) befindet sich der Standort innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Geplant ist – nach dem derzeit vorliegenden Konzept – ein eingeschossiger Baukörper für einen Discountmarkt. Die Anlieferung ist im Westen geplant. Aufgrund der Hanglage wird das Gelände im Bereich des Gebäudes und der Stellplatzanlage angefüllt und dann zur Ahr hin abgeöschert.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Einzelhandelsnutzung erfolgt von der Straße Ahrtal, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Somit wird ein ausreichender Abstand zum Kreisverkehr eingehalten.

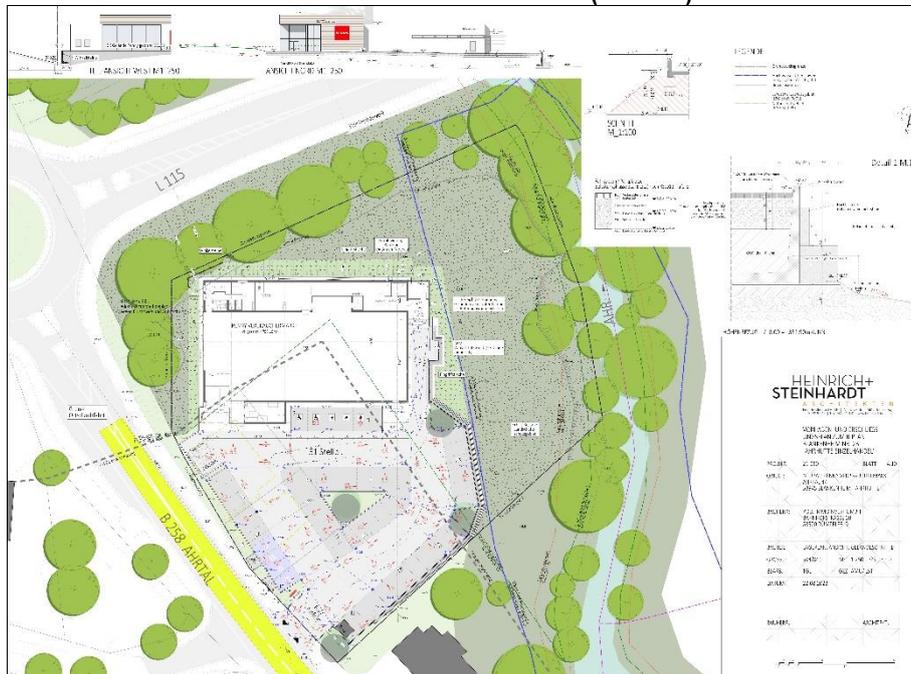
Der Kreis Euskirchen hat für das gesamte Kreisgebiet Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Die Starkregengefahrenkarte des Landes NRW wird damit durch die genauere Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen abgelöst.

Für die Betrachtung der Starkregeneignisse 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).

Der geplante Penny-Verbrauchermarkt hat eine geplante OKFF von 351,90 m. Sowohl die B258 als auch die L115 liegen grundsätzlich höher als OKFF Penny-Markt. Aus diesem Grund ist eine Geländeauffüllung für die Errichtung des Penny-Verbrauchermarktes erforderlich. Hierdurch entsteht in der Verschneidung zwischen OKFF Penny-Markt, OK Straße und Urgelände automatisch ein Tiefpunkt (Mulde) im Bereich der relevanten Grundstücksgrenze. Diese Mulde ergibt sich durch die Geländemodellierung sowohl auf der Ost- als auch auf der Südseite des Grundstücks. In diesem Eckbereich, in dem die oben beschriebenen Wassermassen anfallen, sind Winkelsteine vorgesehen, die zum einen die Geländeauffüllung abfangen und zum anderen einen Raum schaffen, durch den der Wasserabfluss entlang des Gebäudes gewährleistet ist.

Eine Überschwemmungsgefahr aufgrund von Starkregenereignissen des Marktgebäudes ist bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht zu erwarten.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf (08/2023)



Heinrich + Steinhardt, Architekten, Bendorf-Sayn

Die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ahr wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird überlagert mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz- zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine bauliche Inanspruchnahme ist nicht zulässig.

3.8 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 (extensive Begrünung), Fahrwege und Stellplätze auf 10 l/s zu drosseln und über eine Regenrückhalteanlage mit einem (netto) Volumen von 49 m³ zurückzuhalten ist.

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

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) errichtet. Durch die Nutzung der Abwärme der gewerblichen Kälteanlage über Wärmepumpen kann auf eine Wärmeerzeugung aus fossilen Brennstoffen verzichtet werden.

Durch die geplante extensive Dachbegrünung wird zudem ein wirkungsvoller Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, der Luftqualität und zur Regenwasserrückhaltung geleistet.

4.0 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ziele der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind, sofern sie nicht großflächig sind, sowohl in Dorfgebieten, **Mischgebieten**, Gewerbegebieten und Industriegebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Die angestrebte Verkaufsflächengröße von 790 m² unterschreitet die Grenze zur Großflächigkeit des Einzelhandels von 800 m² und ist damit bauplanungsrechtlich in einem Mischgebiet zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes wird, unter Berücksichtigung des Vorhabenbezugs, lediglich ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und damit die Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet zu stärken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Für das Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht damit den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und **Stellplätzen mit ihren Zufahrten**, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei Realisierung eines Lebensmittelmarktes ist ein hoher Stellplatzbedarf erforderlich, so dass Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht werden kann.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Höhenfestsetzung erfolgt in Abhängigkeit zu Normalhöhennull (NHN).

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist gemäß der Vorhabenplanung eine offene Bauweise.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen erfordert regelmäßig große Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen). Um den städtebaulich prägenden Bereich des Ortseingangs bzw. Ortsrandes nicht durch diese Anlagen zu überprägen, sollen sie auf die Flächen beschränkt werden, die zur Erfüllung der Planungsziele hierfür erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund und in Orientierung an das Plankonzept wird daher eine größere Teilfläche im Norden des Plangebietes zeichnerisch als „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen –St/Na“ festgesetzt.

4.5 Grünflächen

Das Plangebiet grenzt an das Gewässer, die Ahr und ist parallel zum Gewässerverlauf in einer Tiefe von rd. 27 m vom Überschwemmungsgebiet der Ahr erfasst. Die Fläche befindet sich zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt. Dieser Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Grünfläche – innerhalb des Landschaftsschutzgebietes-, die bisher einer intensiven Nutzung unterliegt, soll zukünftig extensiviert und ökologisch aufgewertet werden.

Nach den Ermittlungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Landespflegerische Begleitplanung, Planungsbüro Valerius, Dorsel, Juni 2023) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.594,5 Biotopwertpunkten.

Die Flächenbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des Bewertungssystems LANUV, NRW.

Gemäß den Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist der vorhandene Uferbereich der Ahr als Auwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich dazu sind drei wasserführende Kleingewässer mit einem Durchmesser von sechs bis acht Metern und einer Tiefe von 0,3 m bis 0,7 m anzulegen. Diese sind abschnittsweise mit Flachufern auszuformen. Die Mulden stellen potenzielle Habitate für Amphibien dar.

Die Maßnahme eignet sich, da sich dadurch feuchte / staunasse Stellen bilden und sich eine vernässte Umgebung in Ahrnähe entwickeln lässt. Optimal liegen die Kleingewässer in teilweise besonnter, extensiv genutzter Umgebung, wie im Plangebiet gegeben.

Der Bereich zur Auwaldentwicklung ist der freien Sukzession zu überlassen.

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, unterstützt die Kompensationsmaßnahme das wasserwirtschaftliche Ziel einer temporären Retentionsraumnutzung. Bei Realisierung der Maßnahme ist der Eingriff als kompensiert zu betrachten.

Die Festsetzung erfolgt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 258 (Teilfläche an der freien Strecke sowie Kreisverkehrsplatz) und zur L 115 im Abstand von 20,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht zulässig. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbau-beschränkungszone (§ 9 FStrG und § 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen innerhalb der Werbeverbotszone bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Auf die Beleuchtungsrichtlinien für die Sternenregion Eifel wird hingewiesen. Ziel ist die Reduzierung der Beleuchtung auf das erforderliche Minimum zur Wahrung einer möglichst natürlichen Nacht und der Möglichkeit, auch zukünftig einen sternenreichen Nachthimmel (inkl. Milchstraße) in der Sternenregion Eifel beobachten zu können. Darüber hinaus dienen die Vorgaben auch artenschutzrechtlichen Belangen, da z.B. bevorzugt insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen sollen.

4.8 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen)

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 den Beschluss gefasst, dass bei der Vergabe von gemeindeeigenen Gewerbeflächen, die Dächer der jeweiligen Betriebsgebäude so auszurichten und auszurüsten sind, dass Photovoltaikanlagen aufgesetzt werden können. Diese sind auf der Mehrheit der jeweiligen Dachfläche zu installieren.

Diese Verpflichtung kann auch dahingehend erfüllt werden, dass die Dachfläche entweder an die Gemeinde oder an ein im Energiesektor tätiges Unternehmen zu marktüblichen Konditionen zwecks Installation einer PV-Anlage untervermietet wird. Vorliegend handelt es sich um eine private Grundstücksfläche. Die vorgenannte Regelung soll dennoch auch für das Vorhaben zur Anwendung kommen.

Nach § 8 Abs. 2 BauONRW 2018 sind bei Neubau eines für die Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Statt einer Fotovoltaikanlage kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeenergieerzeugung errichtet werden.

Vorliegend ist eine Nutzung der Dachflächen mit Fotovoltaik bzw. eine Kombination von Gründach und Fotovoltaik geplant. Die Stellplatzanlage hingegen ist gemäß den getroffenen Festsetzungen mit Einzelbäumen zu begrünen. Durch die temporäre Speicherung von Wasser im System werden die Wasserverfügbarkeit und der Verdunstungsanteil für die jeweiligen Baumstandorte erhöht.

Eine zusätzliche Errichtung von Fotovoltaikanlagen innerhalb der Stellplatzanlagen widerspricht daher dem städtebaulichen Ziel einer teilweise begrünten Stellplatzanlage, welche im Weiteren auch der Reduzierung des Oberflächenabflusses dient. Weiterhin werden Photovoltaikanlagen an in dieser Ortsrandlage aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht. Zudem erreichen Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eine bessere Effizienz, da eine Verschattung weitgehend wegfällt. Demgegenüber wird die Stellplatzanlage durch das Hauptgebäude verschattet.

4.9 Artenschutz / FFH-Richtlinie

Es wurde eine **Landschaftspflegerische Begleitplanung** mit einer Potentialanalyse zu streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG (Planungsbüro Valerius, Dorsel, Juni 2023) erarbeitet.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind §§ 69 ff BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen der Potenzialanalyse lassen sich mit Bezug zur geplanten Nutzung und der damit in Verbindung stehenden Flächeninanspruchnahme Aussagen treffen, aus der eine potenzielle Beeinträchtigung bzw. Nichtbeeinträchtigung faunistischer Arten abgeleitet werden kann.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt die geplante Ansiedlung des Einzelhandels zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen im und angrenzend an den Planungsraum.

Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Es wurde zudem eine **FFH-Vorprüfung** erstellt (Planungsbüro Valerius, Dorsel, Juni 2023), da sich das Vorhaben im Wirkungsbereich des FFH-Gebietes „Gewässersystem der Ahr“, Kennung DE-5605-302 befindet.

Im Fazit wird festgestellt:

Bei der Analyse der angeführten (FFH-Lebensraumtypen (LRT) Anhang I und FFH-Arten Anhang II ist davon auszugehen, dass es, auch mit Bezug auf die bestehenden Vorbelastungen, zu keinen nennenswerten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen kommen wird, so dass insgesamt von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der FFH-Gebietsqualität ausgegangen werden kann. Konflikte mit den Erhaltungszielen sind nicht gegeben.

Eine bauliche Entwicklung des Einzelhandels in Blankenheim/Ahrhütte ist gemäß dem der o.a. FFH-Vorprüfung verträglich. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.0 Umweltbelange

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.

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 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.

6.0 Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan werden zudem Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachterstellung und Recherchen ermittelt werden.

6.1 Kennzeichnung: Erdbebenzone

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

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies trifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

6.2 Hinweis: Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

6.3 Hinweis: Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.4 Hinweis: Bauliche Anlagen an Bundesstraßen/Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 258 (Teilfläche an der freien Strecke sowie Kreisverkehrsplatz) und zur L 115 im Abstand von 20,0 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht zulässig. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbau-beschränkungszone (§ 9 FStrG und § 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Anlagen der Außerwerbung dürfen innerhalb der Werbeverbotszone bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Euskirchen, im August 2023