

Gemeinde Blankenheim

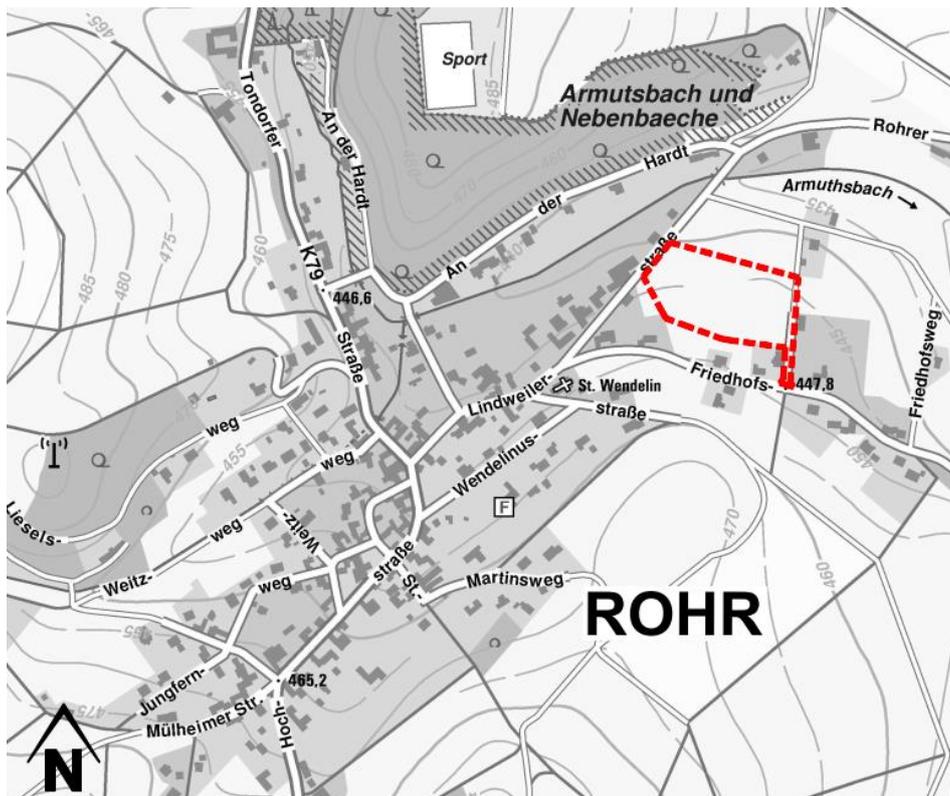
Begründung

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

Bebauungsplan Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“

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



PLANUNG + ENTWICKLUNG

Zukunft ist planbar!

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. Verfahren | 5 |
| 1.1 Verfahrensart | 5 |
| 1.2 Verfahrensablauf | 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 | 7 |
| 4.4 Topographie | 7 |
| 4.5 Starkregengefahrenkarte | 7 |
| 4.6 Natur, Landschaft, Umwelt | 8 |
| 4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4.8 Belange des Denkmalschutzes | 9 |
| 5. Übergeordnete Planungen | 9 |
| 5.1 Landes- und Regionalplanung | 9 |
| 5.2 Flächennutzungsplan | 10 |
| 5.3 Landschaftsplan | 10 |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) | 12 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO), | 12 |
| 6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO), | 12 |
| 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) | 12 |
| 6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO) | 13 |
| 6.2.4 Verbot von Kellergeschossen | 13 |
| 6.2.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO) | 13 |
| 6.3 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO) | 13 |
| 6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) | 13 |
| 6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 14 |
| 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB) | 14 |
| 6.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 14 |
| 6.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) | 15 |
| 6.9 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 15 |
| 6.9.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen | 15 |
| 6.9.2 Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung | 16 |
| 6.9.3 Ökologische Kompensation | 16 |
| 6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 16 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.11 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 17 |
| 6.12 | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB) | 18 |
| 7. | Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 18 |
| 7.1 | Dachform, Dachneigung und Dachmaterial | 18 |
| 7.2 | Einfriedungen | 19 |
| 8. | Auswirkungen der Planung | 19 |
| 8.1 | Stadträumliche Einbindung..... | 19 |
| 8.2 | Verkehrstechnische Erschließung | 19 |
| 8.3 | Ver- und Entsorgung | 19 |
| 8.4 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 8.5 | Umweltbelange | 20 |
| 8.5.1 | Artenschutzprüfung..... | 20 |
| 8.5.2 | Umweltbericht mit integriertem LBP | 21 |
| 8.5.3 | Kompensationsmaßnahmen | 21 |
| 8.6 | Flächenbilanz | 22 |
| 9. | Nachrichtliche Übernahmen | 22 |
| 10. | Hinweise und Empfehlungen | 22 |

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 (UB) dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Der UB mit integriertem LBP wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet. 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 (42. Änderung) „Tausch von Flächendarstellungen in Rohr“ durchgeführt, da aktuell nur ein Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Im Gegenzug werden an zwei Stellen in Rohr Wohnbauflächen zurückgenommen.

1.2 Verfahrensablauf

Am 09.06.2022 wurde von dem Rat der Gemeinde Blankenheim der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Blankenheim Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blankenheim wurde am 15.12.2022 von dem Rat der Gemeinde Blankenheim beschlossen.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Blankenheim beabsichtigt ein Baugebiet am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rohr zu entwickeln. 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, da sie sich unmittelbar an die Bebauung des Friedhofsweges anschließt und die Erschließung über den Friedhofsweg sichergestellt werden kann. 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 im Zuge der parallelen 42. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Der Geltungsbereich des Be-

bauungsplans umfasst sowohl das Feuchtgebiet als auch die geplante neue Wohnbaufläche. Der Umgriff wurde so großzügig gewählt, um das angrenzende Feuchtgebiet über den Bebauungsplan zu erhalten und zu sichern.

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Blankenheim im Vorfeld der Bauleitplanung erworben. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Preisgestaltung der Baugrundstücke vorzunehmen. Das Ziel ist es möglichst die ortsansässige Bevölkerung im Gemeindegebiet von Blankenheim zu halten. Mit der günstigen Verkehrsanbindung bietet sich in Rohr ein idealer Standort für Bauwillige im Gemeindegebiet.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rohr und umfasst die Flurstücke 13 (tlw.) und 108 (tlw.), Flur 10, Gemarkung Rohr. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine landwirtschaftliche Fläche geprägt. Diese Fläche wird von Süden nach Norden mittig durch einen namenlosen Vorfluter (Graben) durchquert, der im weiteren Verlauf nach ca. 100 m in den Armuthsbach fließt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Feuchtgebiet mit teilweisem Bewuchs und offenen Bereichen mit Schilfbewuchs. Das Gebiet wird über eine Stichstraße des Friedhofsweges erschlossen. Der Stich ist im östlichen Teil des Geltungsbereiches mit einbezogen. Nördlich wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Östlich und südlich grenzt die Bebauung des Friedhofsweges und weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Westlich begrenzt die Lindweilerstraße das Plangebiet. 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), (in Bearbeitung, wird zur Entwurfsfassung beigefügt)

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Stand: Oktober 2023)
- Gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Geohydrologie (Gesellschaft für Geologie und Umwelt, Januar 2023)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Für diesen Bereich existiert noch kein Bebauungsplan, so dass der Geltungsbereich bisher größtenteils dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Blankenheim.

4.4 Topographie

Das Plangebiet liegt in einer 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 westliche Bereich, dort wo sich das Feuchtgebiet befindet, fällt etwas steiler ab. Der übrige Teil, der mit Wohnhäusern bebaut werden soll, ist flacher.

4.5 Starkregengefahrenkarte

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind im Geltungsbereich 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. 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. Diese Fläche wird von Süden nach Norden mittig durch einen namenlosen Vorfluter (Graben) durchquert, der im weiteren Verlauf nach ca. 100 m in den Armuthsbach fließt. Im westlichen Teil des Plangebietes in Richtung Lindweilerstraße befindet sich ein Feuchtgebiet mit teilweisem Bewuchs und offenen Bereichen mit Schilfbewuchs.



Abbildung 2 (links): Grünland mit namenlosem Graben

Abbildung 3 (rechts): Feuchtgebiet mit Bewuchs

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in das Plangebiet ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich bisher nicht vorhanden. Im weiteren Verlauf ist die Ortslage Rohr an die L115 sowie in deren Fortführung an die A1-Anschlussstelle Blankenheim in Richtung Köln angeschlossen.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet (siehe Abb. 4, roter Kreis) ist im aktuellen Gebietsentwicklungsplan -GEP 2003- als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche“ ohne weitere überlagernden Darstellungen dargestellt. Die Darstellung des Regionalplans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung, da der Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Ortslage von Rohr anschließt.

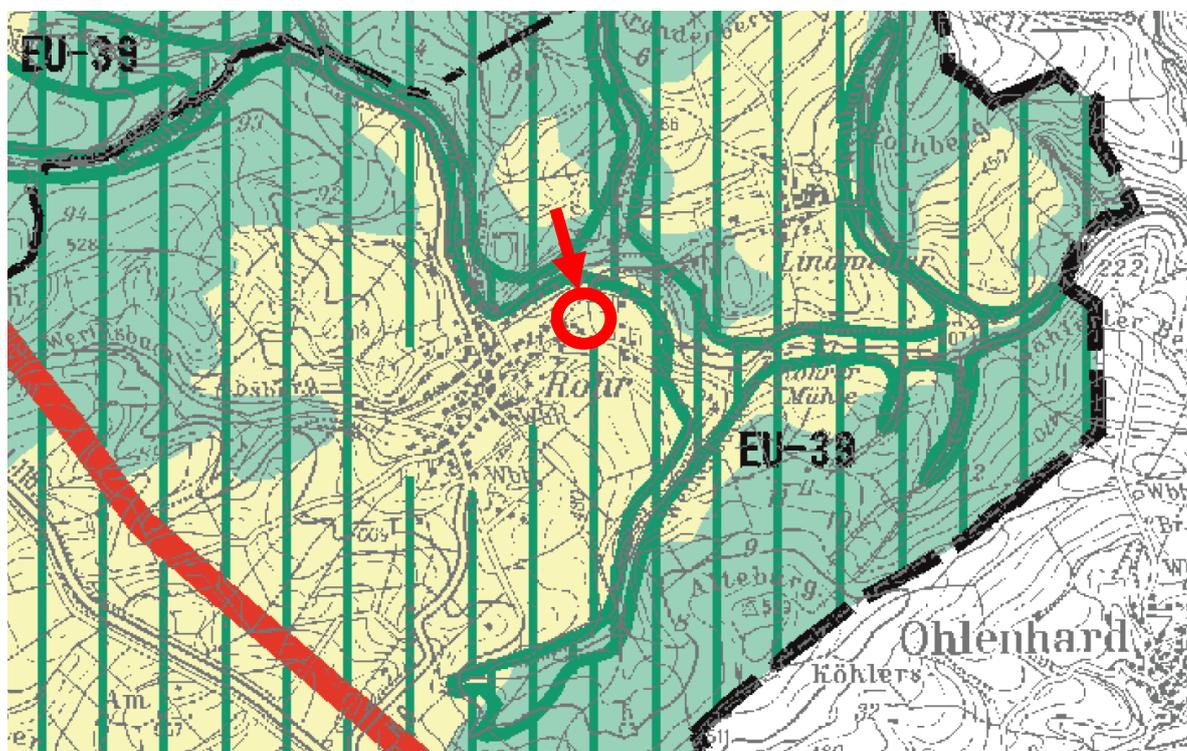


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim im westlichen Teil als „Wohnbaufläche“ und im übrigen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ eingetragen (siehe Abb. 5, roter Kreis). Im westlichen Teil befindet sich ein erhaltenswertes Feuchtgebiet, mit ungünstigen Bebauungsvoraussetzungen. Der östliche Teil des Plangebietes eignet sich dagegen besser für eine Bebauung. Daher soll im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Flächentausch vorgenommen werden. Der Bereich des Feuchtgebietes wird von „Wohnbaufläche“ zu „Grünfläche“ geändert. Die im FNP zurzeit dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Austausch dazu zu „Wohnbaufläche“ geändert. Um bei dem Flächentausch einen flächenmäßigen Ausgleich zu erzielen, gibt es am westlichen Ortsrand von Rohr eine weitere Tauschfläche zwischen Jungfernweg und Weitzweg. Dort wird eine nicht mehr benötigte „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Nach dem erfolgten Flächentausch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: 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).

Das Plangebiet (siehe Abbildung 6, roter Kreis) liegt sowohl innerhalb als auch außerhalb von Schutzgebieten. Der westliche Teil des Geltungsbereiches (entlang der Lindweilerstraße) liegt außerhalb von Schutzgebieten. Der östlich daran anschließende Bereich unterliegt dem temporären Landschaftsschutz. Nach Umwandlung dieses Bereiches im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplans entfällt der temporäre Landschaftsschutz und wird dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ wieder zugeteilt. Der übrige östliche Teil des Plangebietes liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NW 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.

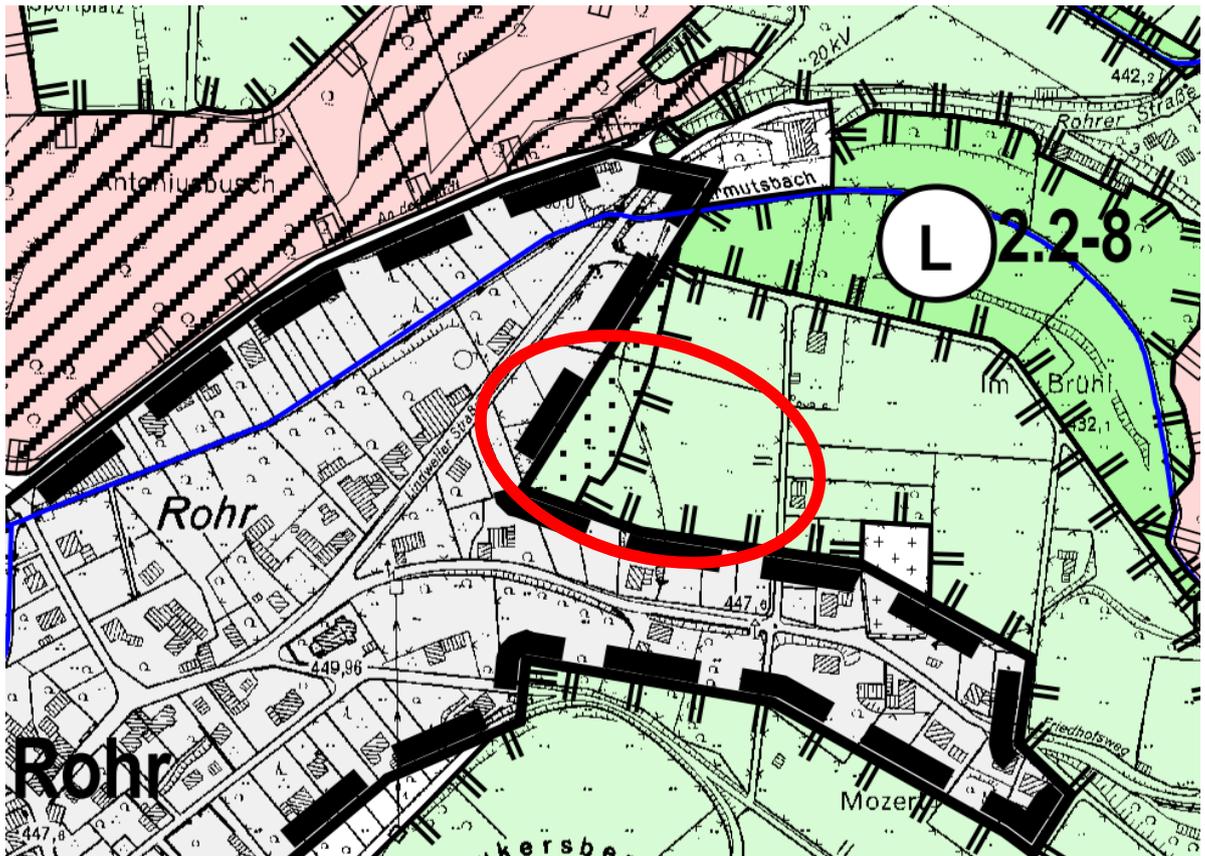


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 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 von Tankstellen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sich diese nicht in das Umfeld des Baugebietes einfügen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),

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 drei Teilbereiche (WA1, 2, 3), die sich in ihren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der maximalen Gebäudehöhe über NHN unterscheiden. Im WA1 nördlich der Planstraße A sind vier Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 875 m² geplant. Im WA2 südlich der Planstraße A sind vier Grundstücke mit zwei großen Grundstücken (je ca. 930 m²) und zwei kleineren Grundstücken (je ca. 500 m²). Im WA3, westlich des Grabens sind drei Grundstücke mit durchschnittlich 810 m² großen Grundstücken vorgesehen.

6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO),

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für alle Baugebiete im Geltungsbereich auf 0,3 festgesetzt und unterschreitet damit dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (0,4) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks an. Diese wird für alle Baugebiete im Geltungsbereich auf 0,5 festgesetzt, um damit eine 1,5 geschossige Bebauung zu ermöglichen.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. In den Baugebieten beträgt die Tiefe der überbaubaren Fläche zwischen 15 und 17 m für zulässige Einzelhäuser.

6.2.3 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 ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit ist der Bau von modernen freistehenden Einfamilienhäusern möglich. Durch die Hanglage lässt die Festsetzung von einem Vollgeschoss die Gebäude auf der Talseite nicht zu hoch erscheinen.

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 vorgenommen.

6.2.4 Verbot von Kellergeschossen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, 2 und 3 ist aufgrund flurnaher Grundwasserabstände der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden, nicht zulässig. Diese Maßnahme ist notwendig, da der Bau von Kellern für die jeweiligen Eigentümer sowie die Entwässerung der Baugrundstücke mittels Drainageleitungen für die Gemeinde hohe Kosten verursachen würde. Außerdem möchte man vermeiden, dass zusätzliche Drainagewässer in den Kanal gelangen.

6.2.5 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbauungen vorgesehen werden. Um den baulichen Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig.

6.3 Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Um größtmöglichen Spielraum für die Unterbringung von Kfz zu gewährleisten sind Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen). Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um ein weiteres Fahrzeug davor parken zu können. Zu festgesetzten Grünflächen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Blankenheim vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen (auch z.B. Gartenschuppen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Rahmen der Vorgaben gem. BauO NRW, zulässig. Dabei ist der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche von Nebenanlagen, die z.B. Sichthindernisse darstellen können, freizuhalten.

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. Eine Begrünung dieser Nebenanlagen ist allerdings verpflichtend durchzuführen (sofern technisch möglich). Damit die Anlagen im öffentlichen Raum optisch nicht wahrgenommen werden.

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

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

Die Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen nördlich abzweigenden Stichweg des Friedhofsweges. Dieser wird im Zuge der Baugebieterschließung ausgebaut. Die bisherige Breite der asphaltierten Fläche liegt bei ca. 3,0 m. Die neue Verkehrsfläche der Erschließungsstraße erhält, durch Einbeziehen der gesamten Parzellenbreite (Flurstück 13 + 108), auf den ersten 40 m einen Querschnitt von 6,50 m. Im Bereich des Wohnhauses Friedhofsweg 15 engt der Einfahrts- und Vorgartenbereich des Wohnhauses (Nr. 15) den Querschnitt auf einer Strecke von ca. 22,0 m ein. Begegnungsverkehr von zwei PKW ist dort nicht möglich. Der Umgang mit der Engstelle wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Planstraße erhält im Übrigen Teil des Baugebietes eine Breite von 5,50 m.

Die Aufteilung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Tiefbauplanung festgelegt.

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

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes queren zwei oberirdische Leitungen eines örtlichen Energieversorgers das Plangebiet. Eine Leitung überspannt auch Teile von zwei Baugrundstücken. Die zweite Leitung zweigt innerhalb der großen öffentlichen Grünfläche zur Lindweilerstraße ab. Im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens muss geklärt werden, wie mit den Leitungen umgegangen werden soll.

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

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Feuchtgebiet, welches durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Dazu wurde dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Teile der Grünfläche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rohrer Kalkmulde“. Mit Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes bleibt der Schutzstatus dort erhalten. Die Grünfläche ist für Pflegemaßnahmen über die Lindweilerstraße oder die Planstraße A zu erreichen. Die Planstraße A grenzt im Bereich der Wendeanlage unmittelbar an die Grünfläche.

Weitere kleinere private Grünflächen wurden in einem Parallelabstand von jeweils zwei Metern beidseitig des namenslosen Vorfluters festgesetzt. Damit soll die vorhandene Feuchvegetation (z.B. Schilf) im direkten Umfeld des Grabens gesichert werden.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nördlich der Planstraße A wird eine drei Meter breite private Grünfläche festgesetzt. Diese dient als Eingrünung des Plangebietes zum nördlich anschließenden Freiraum.

6.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von einem namenlosen Graben durchflossen. Auf Grundlage der Vermessung wurde eine Wasserfläche auf einer Breite von 3,0 m zeichnerisch festgesetzt. Die Breite orientiert sich an der südlich angrenzenden Parzellenbreite des Grabens. Der Graben wurde im Schnitt in einer Breite von 1,0 bis 1,5 m eingemessen, sodass in der festgesetzten Fläche genügend Raum besteht. Zusätzlich wurde beidseitig des Grabens eine jeweils 2,0 m breite Grünfläche festgesetzt, um die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu sichern. Außerdem soll so vermieden werden, dass Wohnhäuser oder Nebenanlagen den Graben oder die Vegetation negativ beeinflussen.

6.9 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.9.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenbefestigungen (nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen etc.) sind als versickerungsfähige Beläge auszuführen (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metall-dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Die Beleuchtung der Straßen, Gebäude, Parkplätze etc. sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dabei sind insektenfreundliche und Nachthimmel-freundliche (skyfriendly) Lampen zu verwenden, die nicht nach oben und möglichst wenig waagrecht in die Landschaft strahlen. Dabei ist die Abstrahlungsgeometrie (asymmetrisch tief) und die Lichtfarbe (korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000 Kelvin LED) mit Beleuchtungsstärke-regulierung und mit möglichst geringem Blaulichtanteil zu verwenden. Die Betriebszeiten der Beleuchtung sollen dem Bedarf angepasst sein (z. B. durch Bewegungsmelder oder jahreszeitenangepasste und bedarfsoptimierte Beleuchtungszeiten bzw. Reduzierung der Beleuchtungsstärke zu verkehrsarmen Nachtstunden). Es gilt das Prinzip „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“.

6.9.2 Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert worden:

Die Baufeldfreimachung (inkl. Abschieben des Oberbodens) darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

Bei der Anlage von Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können.

6.9.3 Ökologische Kompensation

Der ökologische Eingriff wird bis zur Entwurfsfassung berechnet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde Blankenheim –bzw. von ihr Beauftragte-, spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen durchgeführt werden. Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Blankenheim und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen ist obligatorisch.

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von einem namenlosen Graben durchflossen. Beidseitig des Grabens wurde eine jeweils 2,0 m breite Grünfläche inkl. Festsetzung zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die vorhandene Ufervegetation zu erhalten und zu sichern.

Außerdem ist das Feuchtgebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches zu erhalten und zu sichern. Die Fläche ist aufgrund der Nässe und der Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet.

Die Vorgärten der späteren Wohnhäuser sollen in ihrer Funktion als „begrünter“ und „bepflanzter“ Straßenraum und damit städtebaulich wirksamer Bereich nicht durch andere Funktionen wie z.B. Müllabstellplätze oder Wärmepumpen überprägt und über die notwendige Nutzfläche hinaus versiegelt werden z.B. in Form von Schottergärten. Hiermit wird ein begrüntes und einheitliches Straßenbild und eine städtebauliche Aufwertung angestrebt, der Versiegelung des Bodens entgegengewirkt und gleichzeitig weitere positive Wirkungen, z.B. fürs Mikroklima, erzielt. Daher sind mindestens 50% der Vorgartenzone als begrünte und bepflanzte Garten- und Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um die Versiegelung des Vorgartens möglichst gering zu halten, wird eine maximale Breite von 1,50 für private Zuwege festgesetzt. Die Breite wurde so gewählt das zwei Personen ohne Probleme aneinander vorbei gehen können. Die Breite der Zufahrten wurde gewählt damit der größtmögliche Anteil des natürlich gewachsenen Bodens unversiegelt bleibt.

Außerdem soll in den Baugebieten je Baugrundstück eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, errichtet werden, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischengespeichert wird. Damit wird wirksam Niederschlagswasser der Dachflächen zurückgehalten, und das Kanalsystem nicht mitbelastet.

6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden verschiedene Anpflanzfestsetzungen getroffen.

Als randliche Eingrünung entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Diese Anpflanzung soll als Eingrünung des Baugebietes und Sichtschutz von der freien Landschaft auf die Wohnbebauung dienen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Grundstücken sollen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Bei den angestrebten Grundstücksgrößen entspricht diese Festsetzung in etwa drei bis vier Bäumen je Grundstück. Sofern auf einem Grundstück schon eine private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung (Grundstück nördlich der Planstraße A) festgesetzt ist, ist einer dieser Baumpflanzungen in diesen Pflanzstreifen zu integrieren.

Innerhalb der Baugebiete sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Sammelgaragen (0 bis 10°) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. PV-Anlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Das Ziel der Festsetzung ist es einen wirkungsvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz, zur Klimaanpassung, zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität sowie zur Aufwertung des Ortsbildes zu leisten.

Unversiegelte Grundstücksflächen sollen landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Begrünung der Gartenflächen zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn (bzw. bei öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde Blankenheim) spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung) der für die Bebauung vorgesehenen Fläche durchzuführen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind den

Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung sind vollständig abbaubare Erosionsschuttmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen untergebracht. Sollte dies nicht flächendeckend umsetzbar sein, wurde hierzu eine Festsetzung formuliert. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Sollten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, dürfen die privaten Grundstücksflächen beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Diese Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung der für den Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen ist der geringe Flurabstand des Grundwassers zu beachten. Der Grundwasserspiegel liegt gem. Gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Geohydrologie (Gesellschaft für Geologie und Umwelt, Januar 2023) zwischen 1,95 m und 2,78 m unter der Geländeoberkante. Bei tieferen Abgrabungen ist daher eine Wasserhaltung erforderlich.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen können Vorgaben zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) (ggf. Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte) gemacht werden. Zudem können z.B. Regelungen bezüglich der Fassadenmaterialien (o.ä.), der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen werden.

Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung städtebaulich-gestalterischer Zielsetzungen, 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.

7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial

Um möglichst viel Spielraum in der Dachgestaltung des Baugebietes zu erhalten sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Flachdächer zulässig. Flachdächer müssen obligatorisch begrünt werden. Die übrigen Häuser können ihre Dächer begrünen, aber nicht verpflichtend. Sofern die Satteldächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen

nur Dachziegel oder Dachsteine in rotbraun bis dunkelanthrazit in blendungsfreien Materialien zulässig.

7.2 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen mit z.B. Mauern oder Gabionen sind unzulässig. Außerdem ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in offene Zaunkonstruktionen unzulässig. Damit soll ein dauerhafte „Verbarrikadieren“ von Grundstücken vermieden werden, die auch das Straßenbild dauerhaft negativ beeinflussen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Im Brühl“ schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung des Friedhofsweges in Rohr an. In einer Entfernung von 50-100m schließt nördlich des Geltungsbereiches die Wohnbebauung der Lindweilerstraße in Richtung Lindweiler an. Östlich des Plangebietes liegen zwei weitere Einzelhäuser. Gehölzstrukturen sowie ein Feuchtgebiet bleiben im Geltungsbereich vollständig erhalten. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Wohnbebauung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand von Rohr einfügt. Für die Aufstellung 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 wird. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist gegeben.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über den südlich verlaufenden Friedhofsweg sichergestellt. Eine Stichstraße zweigt von diesem aus in Richtung Norden in das Plangebiet ab, um das Wohnhaus Friedhofsweg 17 zu erschließen. Von dieser Stichstraße soll eine Erschließungsstraße (Planstraße A) nach Westen abzweigen. Die Straße soll auf einer Länge von ca. 100 m errichtet werden.

8.3 Ver- und Entsorgung

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 an einen vorhandenen Mischwasserkanal nordöstlich des Plangebietes (entlang Wohnhaus Lindweilerstraße 36) 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.

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

Die reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen ist durch die festgesetzten Straßenbreiten und Kurvenradien sichergestellt.

Der Wendehammer der Planstraße A ist so ausgelegt, dass ein Fahrzeug bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) wenden kann.

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.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm (Gewerbelärm) oder der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm). Es ist auch mit keinem nennenswerten Verkehrslärm zu rechnen, da die umliegenden Straßen lediglich die Ortslagen Rohr und Lindweiler erschließen und damit wenig befahren werden.

8.5 Umweltbelange

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

8.5.1 Artenschutzprüfung

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, Oktober 2023) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Im Zuge einer Datenrecherche und unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet 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 Bauaufreimung, 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.

8.5.2 Umweltbericht mit integriertem LBP

Die Umweltbelange wurden 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 beigelegt.

Im Umweltbericht wurden 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 bewertet und entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen formuliert, 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 Gebietes ausgeglichen wird.

Bei Beachtung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen wirkungsvoll vermieden.

8.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans berechnet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung abgestimmt.

8.6 Flächenbilanz

| | Fläche m ² | Anteil % |
|--|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 8.744 | 57,5 |
| Straßenverkehrsfläche | 1.249 | 8,2 |
| Wasserflächen, namenloser Vorfluter | 305 | 2,0 |
| Grünfläche, öffentlich | 4.222 | 27,7 |
| Grünfläche, privat | 510 | 3,3 |
| Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftsweg | 198 | 1,3 |
| Summe gesamt | 15.228 m² | 100 % |

Über die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet (57,5 %). In etwa ein Drittel der Flächen im Geltungsbereich (33,0 %) entfallen auf Grünflächen (privat und öffentlich) sowie Wasserflächen. Unter Berücksichtigung der GRZ (0,3) und der sog. GRZ 2 (+ 0,15) sowie Zurechnung der Straßenverkehrsfläche kann in etwa ein Drittel der Fläche im Geltungsbereich versiegelt werden (34,0 %).

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 einer Nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ in die Planzeichnung.

10. Hinweise und Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend sieben 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, Grundwasserstand, Artenschutz (Vogelschlag), Bodenschutz und Baugrunduntersuchung.

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