

## Gemeinde Blankenheim

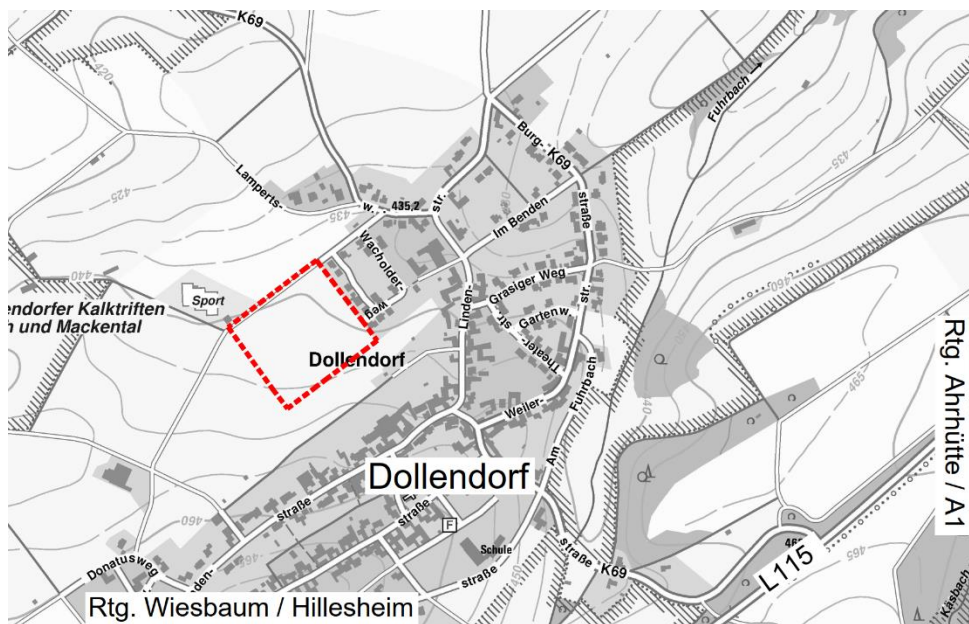
### Begründung

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

### Bebauungsplan Nr. 6 D Dollendorf „Komm II“

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:                24-610

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
1.1 Verfahrensart .....	5
1.2 Verfahrensablauf .....	5
<b>2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs</b> .....	<b>6</b>
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung .....	6
4.2 Bebauungspläne / Historie .....	6
4.3 Topographie .....	6
4.4 Starkregengefahrenkarte .....	6
4.5 Natur, Landschaft, Umwelt .....	7
4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
4.7 Belange des Denkmalschutzes .....	7
<b>5. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>8</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
5.2 Flächennutzungsplan .....	8
5.3 Landschaftsplan .....	9
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO), .....	11
6.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
6.4 Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) .....	13
6.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	13
6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB) .....	14
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
<b>7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial .....	17
7.2 Einfriedungen .....	17
<b>8. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
8.1 Stadträumliche Einbindung .....	17

8.2	Verkehrstechnische Erschließung .....	17
8.3	Ver- und Entsorgung .....	17
8.4	Vermutetes Bodendenkmal .....	18
8.5	Immissionsschutz .....	18
8.6	Umweltbelange .....	18
8.6.1	Artenschutzprüfung .....	19
8.6.2	Umweltbericht mit integriertem LBP .....	19
8.6.3	Kompensationsmaßnahmen .....	19
8.7	Flächenbilanz .....	20
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>20</b>

## 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.

#### 1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Blankenheim fasste am 09.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Blankenheim Nr. 6D Dollendorf "Komm II" gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde ist nicht erforderlich, da das Plangebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

### 2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

In der Gemeinde Blankenheim besteht eine große anhaltende Nachfrage nach Bauland. Gesucht werden Bauflächen, die mit einem geringen Kosten- und Planungsaufwand erschlossen werden können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6D Dollendorf „Komm II“ sollen nun neue Wohngebietsflächen in der Gemeinde Blankenheim geschaffen werden. Das Ziel der Planung ist es, im Ort Dollendorf, der verkehrstechnisch günstig an der L115 gelegen ist, einen Wohnstandort für die ortsansässige und zuziehende Bevölkerung zu bieten, um eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verhindern. Die Grundstücksgrößen sollen größtenteils regionaltypisch großzügig ausgestaltet werden, aber auch kleinere beinhalten, um den Anforderungen aller Bewohner gerecht zu werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der 2,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand von Dollendorf und umfasst das Flurstück 169 und Flur 2, Gemarkung Dollendorf. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße „Wacholderweg“, östlich be-

grenzt das Wohngebiet „Komm I“ den Geltungsbereich. 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: April 2023)
- Hydrogeologisches Gutachten (ABAG GmbH, Oktober 2023)

## 4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

### 4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird bisher als Grünland genutzt. Eine Bebauung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

### 4.2 Bebauungspläne / Historie

Die heutige Planung grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Komm I“ östlich des Gebietes. Für den Geltungsbereich existiert noch kein Bebauungsplan, so dass das Plangebiet bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist.

### 4.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes liegt in einer Hanglage, das von Südwesten nach Nordosten abfällt. Der höchste Punkt im Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 447 m ü. NHN im Westen und der tiefste Punkt auf ca. 438 m ü. NHN im östlichen Teil des Plangebiets. Damit herrscht ein Höhenunterschied von ca. 9 Metern.

### 4.4 Starkregengefahrenkarte

Gemäß dem Hochwasserportal des Kreises Euskirchen sind im Geltungsbereich bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen. 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/m<sup>2</sup> in einer Stunde)

#### 4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist landwirtschaftliches Grünland. Am südlichen Rand des Wacholderweges befinden sich einzelne Sträucher.

#### 4.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Norden des Plangebiets verläuft die Straße „Wacholderweg“, die auch eine Zufahrt im Osten des Plangebietes besitzt. Dadurch kann das Plangebiet über den Wacholderweg von Norden und von Osten aus erschlossen werden.

#### 4.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Allerdings wurde im Gebiet ein Bodendenkmal vermutet. Aufgrund des vergleichsweise schlechten Erhaltungszustandes besteht für die erfassten Mauern kein Erhaltungsvorbehalt. Eine Überplanung des vermuteten Bodendenkmals ist somit möglich. Da jedoch weitere archäologische Untersuchungen zur Einordnung von Funktion und Datierung der Strukturen sinnvoll sind, sollten im Rahmen einer zukünftigen Überplanung des vermuteten Bodendenkmals sowie seines näheren Umfelds archäologische Begleitmaßnahmen (bspw. im Rahmen der Erdarbeiten für die Erschließung) durch die Außenstelle Nideggen erfolgen.

## 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 Dollendorf anschließt.



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

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Wohnbaufläche festgesetzt (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



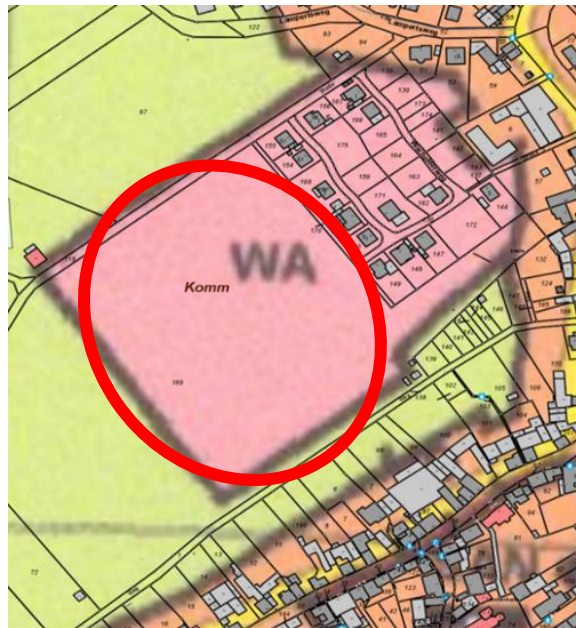


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

### 5.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Okt. 2007 (s. Abb. 4) befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) mit Befristung. Dieses LSG tritt mit der baulichen Inanspruchnahme zurück. Nördlich und westlich grenzt das LSG „Dollendorfer Kalkmulde“ an den Geltungsbereich.

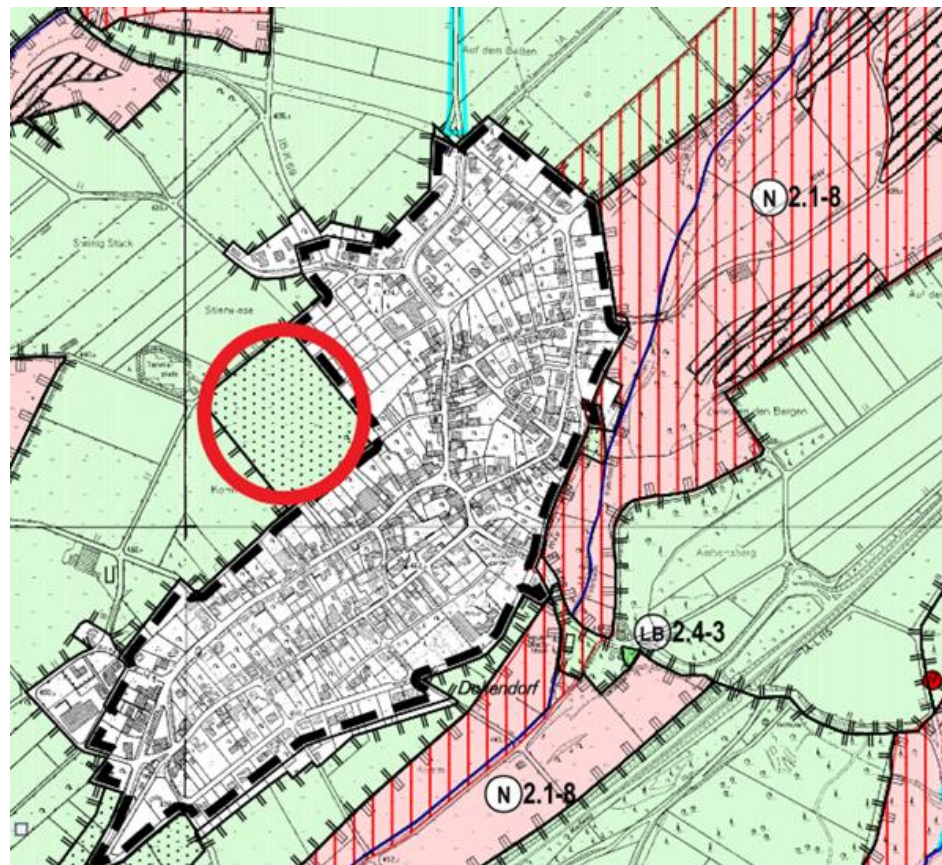


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

## 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 Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt, so dass sich, an die bestehende Ortslage anschließend, weitere Wohnbebauung entwickeln kann. Es ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Nicht zulässig werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe. Die Festsetzungen werden vorgenommen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer Standortansprüche nicht in das Plangebiet passen. Damit soll insgesamt ein gebietsverträgliches und für eine Wohnsiedlung bzw. den bestehenden Ort Dollendorf übliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden.

### 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. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen.

Der BPlan-Entwurf enthält insgesamt 40 Bauparzellen. Von dem im Bebauungsplan getroffenen Parzellierungsvorschlag kann allerdings abgewichen werden.

Im Geltungsbereich werden unterschiedliche Teilgebiete mit eigenen Festsetzungen gebildet, um den unterschiedlichen Wohnformen Raum zu geben. Das Plangebiet unterteilt sich in die Teilgebiete WA1 und WA2. Im Geltungsbereich wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, da keine Reihenhausbebauungen vorgesehen werden.

Die WA1-Flächen verteilen sich vorwiegend über die Randbereiche des Plangebietes sowie eine Bauzeile zwischen der Planstraße B und der zentralen öffentlichen Grünfläche. Dort sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,4. Es ist maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Damit soll in den Randbereichen eine aufgelockerte Bebauung mit ortstypischen großzügigen Grundstücken ermöglicht werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt dort bei ca. 620 m<sup>2</sup>.

Nördlich, westlich und südlich der zentralen Grünfläche liegen zentral im Plangebiet gelegen, die WA2-Flächen. Dort sind lediglich Doppelhäuser zulässig. Die Bebauungsdichte ist damit in etwa doppelt so hoch, wie im WA1. Die Grundstücksgrößen sind mit durchschnittlichen 280 m<sup>2</sup> erheblich kleiner. Daher ist die GRZ mit 0,35 etwas höher angesetzt, um eine ausreichend Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Die GFZ liegt bei 0,7 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die Grundstücke jeweils paarweise festgesetzt, um zu vermeiden, dass bei mehreren nebeneinanderliegenden WA2-Grundstücken äußere Grundstücke nicht mehr entsprechend der Doppelhaus-Festsetzungen bebaut werden können. Damit ist die Lage der Doppelhäuser entsprechend festgesetzt. Es entstehen damit 7 Doppelhaus-Paare und dementsprechend 14 Grundstücke.

Durch die Mischung der Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser) ergibt sich eine höhere Flächeneffizienz sowie unterschiedliche Preisklassen im Erwerb von Wohneigentum in Dollendorf.

Die Höhenfestsetzung ist auf Grundlage der topographischen Geländeaufnahme über NHN für Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der leichten Hanglage des Baugebietes sind die Höhen gestaffelt festgesetzt worden.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche inkl. deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze (von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt) und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im WA1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA2 sind aufgrund des geringeren Platzbedarfes Garagen und Carports zusätzlich inkl. deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Pro Wohneinheit ist mindestens ein oberirdischer Einstellplatz (Garage oder Abstellfläche) für PKW vorzusehen. Nahe der WA2-Baugebiete sind zusätzlich öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Je Baugrundstück ist eine untergeordnete Nebenanlage gem. § 14, Abs. 1 BauNVO bis max. 50 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig (z.B. Gartenhäuser). Diese sind außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen oder Pflanzbindungen zu errichten. Zu Straßenverkehrsflächen ist von diesen untergeordneten Nebenanlagen ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Die Bestimmungen der BauO NRW sind zu beachten.

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.

Angestrebt ist eine wirksame Beschränkung der Siedlungsdichte und Höhenentwicklung der Bebauung mit dem Ziel, ein ansprechendes Siedlungsbild zum Ortsrand hin zu erhalten.

### **6.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Straßenausbauplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren festgelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Begegnungsverkehr mit zwei PKW möglich. Über die Straße „Wacholderweg“ ist das Plangebiet an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Die bestehende Parzelle des Wacholderweges hat eine Breite von 6,60 m. Von dort aus zweigt in Richtung Südosten die Planstraße A in das Plangebiet „Komm II“ in einer Breite



von 6,0 m ab. Die Planstraße A hat eine Länge von ca. 40,0 m. An dem Kreuzungspunkt zweigen die Planstraße B nach Osten und die Planstraße C nach Westen ab. Die übrigen Planstraßen B, C und D haben ebenfalls eine Breite von 6,0 m. Die Planstraße D verbindet die Planstraßen B und C wieder miteinander und bindet im Osten des Plangebietes wieder an den Wacholderweg im Bestandswohngebiet „Komm“ an. Zusammen bilden die Planstraßen B, C und D eine Ringerschließung.

Im Geltungsbereich sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des geplanten Wohngebietes ist über zwei jeweils 3,0 m breite Fußwege erreichbar. Der nördliche Fußweg wird in Fortführung der Planstraße A in die Grünfläche geführt.

In den vier Eckbereichen der Ringerschließung durch die Planstraßen B, C und D sind jeweils öffentliche Parkplätze zeichnerisch festgesetzt. So soll ein Parkplatzangebot generiert werden. Damit soll außerdem vermieden werden, dass in den Straßenrandbereichen durch Besucher oder Anwohner Fahrzeuge abgestellt werden. Mit dem vorgesehenen Platzbedarf können mindestens 30 öffentliche Stellplätze eingerichtet werden.

#### **6.4 Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Von der Planstraße D aus zweigen zwei Wirtschaftswege zu den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Damit ist eine weitere Erreichbarkeit dieser Flächen gesichert. Der westliche Wirtschaftsweg, in Fortführung der Planstraße D ist in seiner Breite so festgesetzt, dass dort bei eventuell zukünftigen Erweiterungsvorhaben eine Anbindung angeschlossen werden kann.

#### **6.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Zur Eingrünung des Baugebietes zum Wacholderweg hin wird im Plangebiet eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Pflege erfolgt durch die Gemeinde aus Richtung des Wacholderweges. Daran anschließend befindet sich in der nördlichen und westlichen Ecke des Plangebietes zwei weitere öffentliche Grünflächen. Die westliche Fläche soll die Wohnbebauung räumlich von den Tennisplätzen mit Vereinshaus abrücken. Ein immisionsschutzrechtlicher Konflikt ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus können die Flächen zu internen Kompensationszwecken und zur Durchgrünung des Baugebietes genutzt werden. Zwischen dem bestehenden Baugebiet „Komm I“ und dem neuen Baugebiet „Komm II“ befindet sich ein Graben, der mit einer 3,0 m breiten Grünfläche und überlagernden Signatur „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt ist.

#### **6.6 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 ist entlang der äußeren Grenzen des Geltungsbereiches in nördliche, westliche und südliche Richtung 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Bei den angestrebten Grundstücksgrößen des WA1 entspricht diese Festsetzung in etwa zwei bis drei Bäumen je Grundstück. Im WA2 maximal ein Baum. Sofern auf einem Grundstück schon eine private Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung 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. 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.

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

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.

### **6.8 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 Erosionsschutzmatten, 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.

## 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.

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:

- V1: Die Entfernung des Kleingebüsches am Wacholderweg 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.
- V2: Auch die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche, Wachtel) nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Dabei ist das Baufeld so zu beräumen, dass es mit Brutzeitbeginn keine Deckung mehr für die Tiere bietet. Alternativ kann ab dem Winterhalbjahr eine Vergrämung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass zum Baubeginn keine Vögel auf der Fläche brüten. Das kann beispielsweise durch im Dreieck gestellte, mit undurchsichtiger Folie umwickelte, Bauzaunelemente erfolgen (Vertikalstrukturen).
- V3: 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.

## 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 Bebauungsplangebiet „Komm II“ schließt unmittelbar an das Wohngebiet „Komm“ (im Osten) an. Das Plangebiet entsteht in Ortsrandlage anknüpfend an die bestehende Bebauung des genannten Wohngebietes. Die Festsetzungen zur Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den ortstypischen Gegebenheiten, damit sich der Bebauungsplan „Komm II“ städtebaulich in den Ort Dollendorf einfügt.

## 8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Wacholderweg, der im Norden und Osten in das Plangebiet führt. Der Wacholderweg schließt an den Lampertsweg an. Über die dort anschließende Lindenstraße kann im weiteren Verlauf über die Waldstraße die L115 erreicht 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. Das bestehende Baugebiet „Komm I“ wird über ein Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf dem Wegseitengraben der Kreisstraße und dann dem Lampertsbach zugeleitet. Für das Niederschlagswasser des Baugebietes „Komm II“ wird aktuell ein Stauraumkanal im Wacholderweg favorisiert. Die Details werden bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans abgestimmt.

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

#### 8.4 Vermutetes Bodendenkmal

Im Plangebiet wird ein Bodendenkmal vermutet, das allerdings einen schlechten Erhaltungszustand aufweist. Für die erfassten Mauern besteht kein Erhaltungsvorbehalt. Da jedoch weitere archäologische Untersuchungen zur Einordnung von Funktion und Datierung der Strukturen sinnvoll sind, sollten im Rahmen einer zukünftigen Überplanung des vermuteten Bodendenkmals sowie seines näheren Umfelds archäologische Begleitmaßnahmen (bspw. im Rahmen der Erdarbeiten für die Erschließung) durch die Außenstelle Nideggen erfolgen.

#### 8.5 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.

Westlich des Plangebietes liegen Tennisplätze mit Vereinsheim. Die Tennisplätze haben einen Abstand von ca. 60 m zu den nächstgelegenen geplanten Wohngebiets-Grundstücken. Für die anlagentypische Nutzung am Tag sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

#### 8.6 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 integrierem Landschaftspflegerischem Begleitplan) (PE Becker GmbH) als separater Teil der Begründung. Der Umweltbericht mit integrierem LBP ist aktuell noch in Bearbeitung und wird zur Entwurfsfassung beigelegt.



### 8.6.1 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, April 2023) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.

Durch die Baumaßnahmen könnten bodenbrütende Feldvögel – insbesondere die Feldlerche betroffen sein. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung formuliert. Bei Beachtung dieser Maßnahmen können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

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

### 8.6.2 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.

### 8.6.3 Kompensationsmaßnahmen

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

## 8.7 Flächenbilanz

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	19.693	70,1
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	3.915	13,9
<b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz, Fußweg)</b>	648	2,3
<b>Grünfläche, öffentlich</b>	3.625	12,9
<b>Fläche für die Landwirtschaft, Wirtschaftsweg</b>	222	0,8
<b>Summe gesamt</b>	<b>28.103 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 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 2.2-6 „Dollendorfer 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 fünf weitere Hinweise und Empfehlungen in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Erdbebenzone, Auffinden von Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Bodenschutz und Baugrunduntersuchung.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.