

gruppe hardtberg

Gemeinde Blankenheim
Bebauungsplan Nr. 4 B III, Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, 2. Erweiterung,
2. Änderung und 1. Ergänzung
Begründung

Inhalt der Bebauungsplanänderung und Ergänzung

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
(der Begründung beigelegt)

Anlage 1: Begründung der Bebauungsplanänderung (Teil B beigelegt)
Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Eingriffsbilanzierung
Anlage 3: öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung der Ausgleichs-
maßnahmen

im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüingsdorfer Straße 17
53173 Bonn

Bonn, im Dez. 01/Febr./Mai/Juli 02

Inhalt

	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Rahmenbedingungen	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2 Flächennutzungsplan	1
2.3 Landschaftsschutz/FFH-Verträglichkeit	2
2.4 Vorhandene Flächennutzung	2
2.5 Städtebauliche Situation	2
2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
3. Städtebauliches Konzept – Bebauungsplanentwurf	4
3.1 Verkehrserschließung	4
3.2 Gewerbegebiet	4
3.3 Grünordnung	5
3.4 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Orts- und Landschaftsbild – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	6
4. Eingriffsbewertung (vereinfachtes Verfahren) und Landschaftspflegerische Maßnahmen	6
5. Bodenordnung	8
6. Kosten	8
7. Hinweise	8

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Höhe des Kreuzungsbereiches der Bundesstraßen B 51 und B 258 befindet sich das Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, dessen südöstlich der B 258 gelegene Fläche durch den Bebauungsplan Blankenheim Nr. 4 B III rechtsverbindlich gesichert ist. Aufgrund eines Antrages zur gewerblichen Nutzung des unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstückes ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 4 B III zu erweitern (1. Ergänzung) und im Bereich der damit erforderlichen Anpassung entsprechend zu ändern (2. Änderung). Damit soll die vorhandene und sich weiterentwickelnde gewerbliche Struktur in Blankenheim an diesem Standortbereich unter Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur gestärkt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Änderungs- und Ergänzungsbereiche berühren in der Gemarkung Mülheim, Flur 9, die Flurstücke Nr. 18* und 21, in Flur 12 die Flurstücke 164, 137, 152, ~~72~~, 75 und 76. * (neu 179 u. 180)

* siehe

Nr. 172 u. 173

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Ergänzung wird im Osten durch das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 B III begrenzt, im Westen von der Parzelle Nr. 17 (landwirtschaftliche Fläche). Im Norden erfolgt die Abgrenzung entlang der B 258 (Parzelle 71) und im Süden entlang der Parzelle Nr. 20 und 76 (Wirtschaftsweg).

Das Gelände innerhalb des Gebietes liegt auf einer Höhe von ca. 559-561 m ü. NN

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der für die Ergänzung vorgesehene Bereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Übereinstimmung der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. B III mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist somit gegeben. Die Bezirksregierung Köln hat dem zufolge mit Schreiben vom 12.07.2001 die Anpassungsbestätigung nach § 20 Landesplanungsgesetz (LplG) erteilt.

2.3 Landschaftsschutz/FFH-Verträglichkeit

Die Flächen des Ergänzungsbereiches für den Bebauungsplan Blankenheim Nr. 4 B III liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die Teilaufhebung der ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete wurde bei der Höheren Landschaftsbehörde beantragt. Mit Schreiben vom 04.01.2002 von dort wird die beantragte Herausnahme aus dem Landschaftsschutz unter folgenden Maßgaben in Aussicht gestellt:

- (1) Die Arten- und Biotopschutzfunktionen des im Südwesten angrenzenden Laubholzbestandes und der im Süden befindlichen linearen Heckenstruktur soll durch Abstand von mindestens 10 bzw. 15 m auf einer Länge von 35 m zur geplanten Bebauung erhalten bleiben.
- (2) In der Bewertung der Grünlandflächen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sollte die bestehende höhere Biotopwertigkeit durch Anheben des Grundwertes von 2 auf 3 berücksichtigt werden.
- (3) Für die außerhalb des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist zum Offenlegungsverfahren eine abschließende Festlegung erforderlich, die auch dem formellen Aufhebungsverfahren (Landschaftsschutz) dient.

Die vorliegende Änderungs- und Ergänzungsplanung berücksichtigt die aufgeführten Auflagen in allen Punkten.

Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Anlage 2) zur 1. Ergänzung und 2. Änderung liegt das Plangebiet nicht in einem vom Land NRW gemeldeten FFH-Gebiet, Arten gemäß FFG-Richtlinie kommen hier nicht vor.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Bei dem von der Ergänzung/Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Gebiet handelt es sich um Wirtschaftsgrünland, das entlang des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges von einer Hecke eingefasst ist und im Osten an die erschlossene Gewerbefläche angrenzt.

2.5 Städtebauliche Situation

Städtebaulich wird mit dem Plangebiet (1. Ergänzung) der bisherige westliche Rand des Gewerbegebietes um die Tiefe des Ergänzungsgebietes (ca. 50,0 m) in westliche Richtung verlagert und zur freien Landschaft hin neu abgegrenzt. Die Erschließung ist durch die als Verkehrsfläche gewidmete Stichstraße im Gewerbegebiet, die an den Änderungsbereich heranzführt, gewährleistet. Somit ist auch der Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist mit Wirkung zum 3. August 2001 die entsprechende Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Gemäß § 245 c) BauGB ist die Umweltverträglichkeitsprüfung auf Bebauungsplanverfahren ab dem 14. März 1999 rückwirkend abzuklären und festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Gemäß Anlage 1 zur Änderung des UVP-Gesetzes (UVPG) beträgt der Grenzwert, ab dem eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, 20.000 qm zulässige überbaute Grundfläche.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstgrenze aus. In Bezug auf das im Ergänzungsbereich ausgewiesene Bauland (Gewerbegebiet (GE)), das ca. 8.970 qm beträgt, können bei GRZ 0,8 maximal 7.176 qm Grundfläche überbaut werden.

Damit wird der Grenzwert von 20.000 qm weit unterschritten. Es ist daher weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB durchzuführen.

Aus den umfassend vorliegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundlagen haben sich im übrigen keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

3. Städtebauliches Konzept – Bebauungsplanentwurf

3.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Bereiches der 1. Ergänzung an das bestehende Straßennetz erfolgt über die an die östliche Änderungsgrenze heranführende Stichstraße, deren Wendepunkt nach Westen um die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Breite von 5,0 m vergrößert wird. Durch diese Änderung wird der Ergänzungsbereich unmittelbar an die Verkehrsfläche der das Gewerbegebiet insgesamt erschließenden Stichstraße angebunden. Entlang der B 258 verläuft zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze im Gewerbegebiet eine 20,0 m breite Anbauverbotszone, innerhalb derer gemäß textlichen Festsetzungen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Zu- und Abfahrten zulässig sind.

3.2 Gewerbegebiet

3.2.1 2. Änderung

Im Änderungsbereich wird die bisherige öffentliche Grünfläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Gewerbegebiet festgesetzte Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt in diesem Abschnitt, um eine homogene Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die Baugrenzen werden entsprechend der randlichen Umgrenzung in den Ergänzungsbereich unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Auflagen, die aus der beantragten Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet resultieren (s. Kap. 2.3 der Begründung) fortgesetzt.

3.2.2 1. Ergänzung

Die an den Änderungsbereich unmittelbar anschließende 1. Ergänzung wird analog den rechtsverbindlichen benachbarten Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) mit den gleichen Höchstgrenzen für das Maß der Nutzung ausgewiesen, d.h. mit: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 in maximal 4-geschossiger Bauweise. Die Baugrenzen umfassen als Mantellinien entlang der äußeren Anpflanzungen bzw. Schutzzone B 258 das gesamte Baufeld des Gewerbegebietes, die Abstände der baulichen Anlagen untereinander richten sich nach der Landesbauordnung NW. In überlagernder Festsetzung wird das Gewerbegebiet auch hier mit 5,0 - 8,0 m bzw. 10,0 - 15,0 m breiten Gehölzstreifen, die Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche sind, abgeschirmt.

Die für den Bebauungsplan Blankenheim Nr. 4 B III rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen gemäß Teil B sind mit Ausnahme der Ziffern Nr. 2., 4.12 und 4.3 auch für die 1. Änderung bzw. 2. Ergänzung verbindlich.

3.3 Grünordnung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Grünstruktur und die damit verbundenen Festsetzungen gelten analog auch im Änderungs- und Ergänzungsbereich. Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist die Grünordnung wie folgt gegliedert:

(1) Gehölzpflanzung (Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Randlich um die geplante erste Ergänzung des Gewerbegebietes ist die Entwicklung eines 5 - 8 m breiten Schlehen-Weißdorn-Gebüsches vorgesehen, das im südwestlichen Bereich auf 10 - 15 m verbreitert wird, um den angrenzenden Laubholz- und Heckenbestand zu schützen.

Die vorhandene ältere Windschutzpflanzung entlang des Feldweges im Süden des Plangebietes sollte vor einem Baubeginn vereinzelt werden (Aufden-Stock-Setzen etwa jeden 2. Baumes).

Die Artenzusammensetzung und die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.1 bzw. 4.4 enthalten.

(2) Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der bestehende Schutzstreifen mit der gepflanzten Heckenstruktur wird als Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

(3) Freiflächen im Gewerbegebiet

Für die gewerblich genutzten Flächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, d.h. 80 % der Fläche dürfen maximal versiegelt werden. Die übrigen 20 % der Fläche stehen damit prinzipiell für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung.

Die Bepflanzung unversiegelter Flächen ist in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2 bzw. 4.4 enthalten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann ein Abstand von 35,0 m gemäß der Landesbauordnung NW Nr. 72.23 zwischen der ausgewiesenen Bau- grenze bzw. Bauvorhaben und dem westlich angrenzenden Wald nicht eingehalten werden. Die vorgesehene randliche Anpflanzung dient dem Schutz und Abstand, es kann jedoch bei außergewöhnlichen Sturmereignissen zu Windwurf in Richtung Erweiterungsgebiet kommen. Es empfiehlt sich daher, diesen Fall zu Gunsten des angrenzenden Waldeigentümers über eine Grunddienstbarkeit zu regeln, die in das Grundbuch des betreffenden Waldgrundstücks eingetragen wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der 1. Ergänzung erfolgt über die vorhandene technische Infrastruktur des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 4 B III. Zusätzliche Anlagen und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

Die im Ergänzungsbereich bestehende 20 KV-Freileitung kann bei Realisierung des Bebauungsplanes dort nicht verbleiben, da ansonsten die vorgesehene gewerbliche Nutzung auf der Trassen- und Abstandsfläche entfallen würde. Eine Änderung bzw. Verlegung im 20 KV-Netz ist daher erforderlich.

3.5 Orts- und Landschaftsbild – Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zur besseren Integration der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist neben den Maßnahmen der Grünordnung die Dachgestaltung dahingehend vorgeschrieben, dass geneigte Dächer über 5° Neigung nur mit schiefergrauem Material eingedeckt werden dürfen. Die im Eifeler Landschaftsbild vorherrschende dunkle Dacheindeckung wird damit aufgegriffen. (s. Textliche Festsetzungen unter B 1.)

4. Eingriffsbewertung (vereinfachtes Verfahren) und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anschließen hat.¹

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Anlage 2 des Bebauungsplanes

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Rahmen der Abwägung auszugleichen ist.

Zum Bebauungsplan werden im Rahmen der Eingriffsregelung Aussagen über den Wert der für den Arten- und Biotopschutz betroffenen Flächen getroffen sowie über Umfang und Art der landschaftspflegerischen Maßnahmen und den daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, die in Kap. 3.3 Grünordnung aufgeführt sind.

Zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde gem. Vorgabe der Gemeinde Blankenheim die Arbeitshilfe der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (vereinfachtes Verfahren) zugrunde gelegt.

Die für Naturschutz und Landschaftspflege bedeutsamen Schutzgüter Naturschutzgebiet (§ 20 LG), Naturdenkmale (§ 22 LG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG) sowie Biotope bzw. Rote Listarten werden von der Planung nicht berührt.

Ersatzmaßnahmen

Da die unvermeidbaren Eingriffe bei der Erschließung des Planungsgebietes durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der ersten Ergänzung und zweiten Änderung nicht ausgeglichen werden können, ist ein landschaftsökologischer Ersatz außerhalb des Bebauungsplanes zu schaffen, um den Eingriff im Sinne des BNatSchG auszugleichen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 a BauGB sind die erforderlichen externen Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches mit Einleitung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu benennen.

In Abstimmung mit dem Forstamt Bad Münstereifel können im wesentlichen folgende konkrete Maßnahmen als Ausgleich des noch abschließend zu bestimmenden ökologischen Defizits in Betracht kommen.

1. Überführung von nicht standortgerechten Nadelholzbestockungen in standortgerechte Laubholzbestockungen (Wiederaufforstungen mit Laubholz)
2. Überführung von einschichtigen Reinbeständen in mehrschichtige, stabile Mischbestände durch Voranbau oder Unterbau mit standortgerechten Laubhölzern
3. Beseitigung von Nadelholzbestockungen in feuchten Tallagen und Wiederaufforstung mit standortgerechten Laubhölzern
4. Erhaltung von Alt- und Totholz

Zwischen dem Forstbetrieb und der Gemeinde Blankenheim ist aufgrund dessen eine konkrete Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan abgestimmt worden. Vorgesehen ist, auf dem gemeindeeigenen Grundstück Ge-

markung Uedelhoven, Flur 36, Nr. 51 (bisherige Nutzung Grünland) eine Fläche von 0,55 ha erstaufzuforsten. Hierdurch wird das Defizit von 10.868 Öko-Punkten ausgeglichen.

Über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde und der ULB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Danach hat sich die Gemeinde verpflichtet, bis spätestens Juni 2005 die nicht im Plangebiet zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen (Erstaufforstung einer Fläche von 0,55 ha auf dem Grundstück Gemarkung Uedelhoven, Flur 36, Nr. 51 tw.) durchzuführen.

Der Vertrag ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten

Die Erschließungsanlagen für das im Änderungs- bzw. Ergänzungsbereich gelegene Baugebiet liegen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Die Herstellungskosten für die an den Wendepplatz angrenzende Verkehrsfläche von ca. 120 qm betragen ca. 25.000,00 DM.

7. Hinweise

7.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofweg 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.

7.2 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem mit einem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Bei deren Auffinden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstliegende Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.