

**Begründung**  
zur  
**2. Änderung der**  
**Satzung der Gemeinde**  
**Blankenheim**

**über die Einbeziehung**  
**von Außenbereichsflächen**

**gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3**  
**des Baugesetzbuches (BauGB)**

**in den im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteil**

**Ripsdorf**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE BLANKENHEIM

 **BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Folmer Straße 23/25 · D 53925 Köln  
Telefon + 49(0)241/9990 0 · Fax + 49(0)241/9990 40  
mailto:info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

## Ziel und Zweck des Planverfahrens

Die Ortslage Ripsdorf ist durch eine Innenbereichssatzung planerisch begrenzt. Für den Ortsteil besteht eine Abgrenzungssatzung gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB aus dem Jahr 1996 in der die gesamte bebaute Ortslage erfasst ist.

Eine 1. Erweiterung der Ortslage, ebenfalls im Bereich Hahnenberg (Flur 12 Grundstücke 80, 167 178 und 179 sowie Teilen der Wegeparzelle des Flurstückes 21/2), wurde im März 2015 rechtskräftig.

Darüber hinaus ist nun beabsichtigt, weitere bereits überwiegend bebaute oder versiegelte Flächen, beiderseits der 1. Ergänzung, von insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup> in die Satzung einzubeziehen. Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen mit den Parzellen 20/1, 20/2, 21/3, 22/1, 56, 57, 90 und 169 (Gemarkung Ripsdorf, Flur 12) sowie Teile von Wegeparzellen der Flurstücke 18 und 21/2.

Nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss am 02.02.2017 hat der Rat der Gemeinde Blankenheim in seiner Sitzung am 09.02.2017 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung, Abrundung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ripsdorf beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung ist der Karte zu entnehmen, welche Bestandteil dieser Satzung ist.

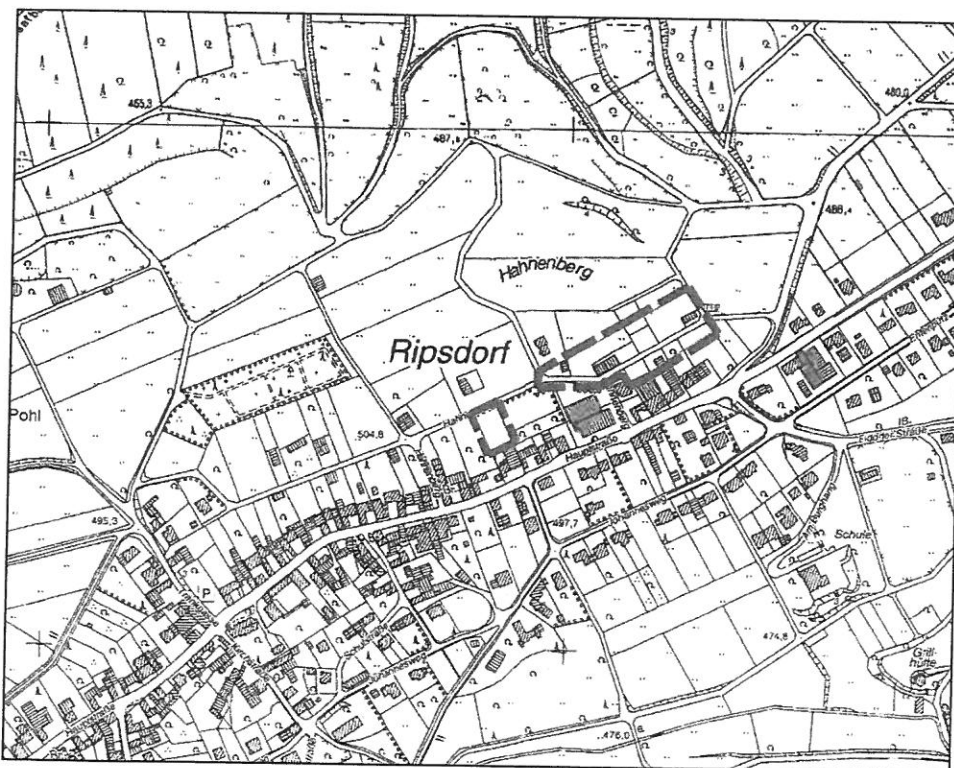


Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes (2 Teilflächen, Kartengrundlage: DGK 5)

Ziel des Planverfahrens ist die Abrundung der bestehenden Ortslage unter Einbeziehung der derzeit zum Außenbereich gehörigen Teilflächen der o.g. Flurstücke zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten für die weitere Eigenentwicklung des Ortes.

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die vorgenannte Voraussetzung trifft auf die in der Karte mit dem Buchstaben „C“ (Ergänzungsbereich) und einer Signatur (dunkelgelb mit kleinteiligem Punktraster) besonders gekennzeichnete Fläche zu.

Der Hahnenberg stellt einen Erschließungsweg dar, der bereits beidseitig durch vorhandene Bebauungen vorgeprägt ist. Die südlich der Straße Hahnenberg sowie beiderseits des Wirtschaftsweges (Parzelle 22/1) gelegenen Bauflächen, fügen sich in die geschlossene Ortslage ein und stellen auch unter städtebaulichen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar.

Um den wirtschaftlichen Belangen der hier vorhandenen Betriebe zu entsprechen und im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, soll die Innenbereichsatzung von Ripsdorf nunmehr erweitert werden. Einbezogen werden Flächen mit einer Tiefe von bis zu 30 m. Es handelt sich um

- bei Erlass der Ortslagenabrundung im Jahre 1996 nicht mit einbezogene aber bereits mit Nebengebäuden bebaute südliche Teilflächen der Parzellen 20/2 (Scheune) und 22/1 (Geräteschuppen)
- den südlichen Teilbereich des Flurstück 20/1 mit im Jahr 1999 genehmigten Garagen
- derzeit überwiegend bereits als Lagerplatz genutzte und befestigte Teilbereiche der Parzellen 90 und 21/3,
- einen auf der Parzelle 22/1 bestehenden Parkplatz,
- sowie die nördlichen Teilbereiche der bebauten Flurstücke 56, 57 und 169.

Insbesondere die außerhalb des Bereiches der zusammenhängenden Ortslage für die Errichtung von Nebengebäuden und zur Lagerung von Materialien sowie zum Abstellen von Fahrzeugen in Anspruch genommenen Flächen sind aus betrieblicher Sicht notwendig und sollen in die bestehende Innenbereichsatzung integriert werden, um hier dauerhafte Nutzungen gewährleisten zu können.

Die derzeit geltende Ortslagenabgrenzung lässt Erweiterungen der in diesen Bereichen befindlichen betrieblichen Anlagen jedoch nicht zu.

Entsprechend der vorgegebenen Prägung durch Nebengebäude, Lagerflächen und Stellplätze kann für den Ergänzungsbereich gemäß § 34 (3a) Nr. 1 im Einzelfall vom „Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ abgewichen werden, wenn das Vorhaben „der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, [...] oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient“.

Da die Bereiche der Ergänzungssatzung vornehmlich den betrieblichen Erfordernissen der ansässigen Betriebe dienen sollen, wird die Neuerrichtung ausschließlich Wohnzwecken dienender Anlagen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen zu sehen sind, ausgeschlossen und ist im Plangebiet nicht zulässig.

Ziel der Erweiterung der Ortslagenabgrenzung ist es, durch die Schaffung ausreichender Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung die Grundlage für eine dauerhafte Weiternutzung und Entwicklung der in der Ortslage ortsansässigen Betriebe an den vorhandenen Standorten zu schaffen. Diese 2. Erweiterung wird insbesondere erforderlich, da die Baugenehmigung für den Bau einer Lagerhalle, welche im Bereich der 1. Änderung auf der Parzelle 167 errichtet wurde, mit Schallschutzauflagen verbunden ist, die erhebliche Einschränkungen der Grundstücksausnutzung beinhaltet.

Im Rahmen der langfristigen Sicherung und weiteren Entwicklung der vorhandenen Betriebe sollen daher die derzeit bereits zu Teilen genutzten Park- und Lagerflächen in die Innenbereichssatzung einbezogen werden, um diese Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und in geringem Umfang auch zusätzliche Erweiterungsoptionen zu ermöglichen.

Die Belange von Wirtschaft und Arbeitsplätzen sind im Rahmen der Abwägung der verschiedenen städtebaulichen Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§1, Abs. 5, Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB)).

Vorgesehen sind u.a. die Nutzung der externen Lagerflächen der Parzelle 21/3 zu Recycling, Wiederverwendung und Abfallbeseitigung sowie des Flurstückes 22/1 als zusätzlichem Mitarbeiterparkplatz des Fensterbauers (Klaus Pfeil GmbH).

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB kann im vorliegenden Fall abgewichen werden, da die Vorhaben „der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs“ [...] gemäß § 34 3a Satz 1 BauGB dienen.

## **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim grenzt der Erweiterungsbereich unmittelbar an die Darstellung eines Dorfgebietes an, jedoch sind die Ergänzungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gleichwohl bedingen die Flächendarstellungen des FNP und seine Systematik nur eine generalisierende nicht parzellenscharf anzusehende Aussage. Da ferner die angrenzenden Bereiche durch entsprechende bauliche Nutzungen ausreichend geprägt sind, wird bei der Einbeziehung der Flächen gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

## **Verkehrstechnische Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Der Standort verfügt in Gestalt der Gemeindestraße „Hahnenberg“ über eine ausreichende Erschließung. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die „Hauptstraße“ (K43).

Bei dem Abschnitt des einbezogenen Wirtschaftsweges handelt es sich um eine noch nicht ausgebaute Straße. Ein Ausbau dieses Wirtschaftsweges ist vorerst nicht vorgesehen, da der Weg für die zukünftigen Nutzungen bereits ausreichend ausgelegt erscheint.

Die Erschließung der Grundstücke (Straße, Wasser, Kanalisation) ist durch die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt.

Laut Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Blankenheim können die anfallenden Abwässer über den öffentlichen Mischwasserkanal der Teichkläranlage Hüngersdorf zugeführt werden.

Da die einzubeziehenden Flächen zu großen Teilen bereits bebaut oder versiegelt sind, ist durch die Planung hinsichtlich der Entwässerung keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

## **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei einer „Ergänzungssatzung“ (früher: Abrundungssatzung) (mit „C“ gekennzeichnete Fläche; gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3) besteht bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine Anwendungspflicht des § 44 Landeswassergesetz (LWG) im Rahmen der Satzung, da neues Baurecht, über den § 34 BauGB hinaus, geschaffen wird.

Dementsprechend wird für den Bereich der „C“-Fläche in Anwendung von § 44, Abs. 1 und 2 LWG folgende Regelung getroffen:

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Hüngersdorf zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Grundstücksflächen der „C“-Fläche soll über die vorhandene Mischkanalisation der Kläranlage Hüngersdorf zugeführt werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

### **Schutzgebiete**

Die südlich des Wirtschaftsweges gelegenen Flächen befinden sich außerhalb von (Landschafts-) schutzgebieten.

Gemäß dem seit Oktober 2007 rechtsgültigen Landschaftsplan 08 „Blankenheim“ unterliegen die nördlich der Wegeparzelle 21/2 gelegenen Teilflächen der Flurstücke 20/2, 21/3 und 22/1 derzeit dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“).

Hinsichtlich der Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz wurde bereits Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen. Eine Stellungnahme der Behörde liegt derzeit noch nicht vor.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines FFH- noch eines Vogelschutzgebietes. In einem planungsrelevanten Umkreis ist kein Gebiet des europäischen Netzes NATURA 2000 ausgewiesen.

### **Eingrünung / Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch diverse Gehölzbereiche an den nördlichen Grundstücksgrenzen der einbezogenen Teilflächen in die umgebende Landschaft eingebunden. Diese sorgen mit den vorhandenen Bepflanzungen (Hecken, Obstbäume und Baumreihen) für eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes hin zur freien Landschaft.

Somit kann von den im Ursprungsplan der Innenbereichsatzung vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen abgesehen werden. Stattdessen sollen externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

Im Falle von „Ergänzungssatzungen“ gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 ist § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§

30 - 33 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG-NW) anzuwenden.

Durch die zusätzliche Einbeziehung von Grundstücken in die Innenbereichssatzung werden Eingriffe auf Teilflächen des Ergänzungsbereiches von insgesamt ca. 6.100 m<sup>2</sup> ermöglicht. In einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Die Bilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans zeigt, dass der Eingriff nicht über Anpflanzungen auf den betroffenen Grundstücken kompensiert werden kann, sodass externe Maßnahmen erforderlich werden.

Zur Kompensation des Eingriffs wird ein Ausgleich von mindestens 4.242 Ökopunkten erforderlich.

Das ökologische Defizit soll über Ausgleichsmaßnahmen aus dem gemeindlichen „Flächenpool“ (in der Abt. 49 D 2) kompensiert werden. Diese sollen vom Forstbetrieb gegen Kostenerstattung durchgeführt werden. In Abstimmung mit dem gemeindlichen Forstbetrieb und der Unteren Landschaftsbehörde soll eine Umwandlung von Nadel- in Laubwald (als Buchenvoranbau unter vorhandenen Kiefern) im Bereich des Lampertstales (Gemarkung Hüngersdorf, Flur 12, Nr. 51 (Abt. 49 D 2) auf forsteigenen Flächen durchgeführt werden.

## **Hinweise:**

### **Kampfmittelräumung:**

Da trotz einer negativen Luftbilddauswertung nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden Kampfmittel vorhanden sein könnten, sind bei jeglichem Auffinden von Kampfmitteln die Erdarbeiten einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **Bodendenkmalschutz:**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Baugrunduntersuchung:**

Bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass aufgrund des anstehenden verkarstungsfähigen Gesteins ggf. unterirdische Hohlräume auftreten könnten.

Um sicherzustellen, dass sich bei der beabsichtigten Bebauung der Grundstücke hinsichtlich eines ggf. unterschiedlichen Trag- und Setzungsverhalten des Bodens keine Probleme ergeben, sollte aus ingenieurgeologischer Sicht vor Beginn der Baumaßnahmen eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

### **Abwässer:**

Im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens ist der § 8 der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beachten. Mit Leichtflüssigkeiten (wie z.B. Benzin, Diesel, Heizöl o.ä.) behaftete Abwässer oder fetthaltige Abwässer sind demgemäß in entsprechende Abscheider einzuleiten und dort zu behandeln.

### **Erdbebenwirkungen:**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen; in der für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen. Da es sich nicht um die Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert gemäß DIN 4149 (z.B. Schulen, Krankenhäuser etc.) handelt, sind keine zusätzlichen Maßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich.



**Abfallentsorgung:**

Bei der beabsichtigten Bebauung der Grundstücke ist sicherzustellen, dass anfallende Abfälle ordnungsgemäß erfasst und entsorgt werden. Bei der Planung von Folgenutzungen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen.

**Immissionsschutz:**

Bei nachfolgenden Planungen ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

**Kompensationsanpflanzungen:**

Die erfolgten Kompensationsanpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme mitzuteilen.

aufgestellt: Kall, August 2017



Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall  
Telefon + 49(0)2441/9990-0 · Fax + 49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20170814 Begr- OL-Ripsdorf.docx  
Stand: 14.08.2017