

Begründung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan W 44 (neu)  
"Feuerwehr Langwadener Straße" –  
Stadtteil Wevelinghoven



Dem Bebauungsplan W 44 (neu) „Feuerwehr Langwadener Straße“ – Stadtteil Wevelinghoven wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) folgende Begründung beigegeben:

**Vorbemerkung: Der Bebauungsplan W 44 (neu) ersetzt den Ursprungsbebauungsplan W 44 (alt) in Bezug auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vollständig. Der Ursprungsbebauungsplan wird parallel zur Neuaufstellung des W 44 (neu) aufgehoben. Der Aufhebungsbeschluss zum W 44 (alt) und Satzungsbeschluss zum W 44 (neu) werden in gleicher Sitzung gefasst.**

**1. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Wevelinghoven, gegenüber dem Gewerbegebiet Wevelinghoven an der Langwadener Straße, in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Langwadener Straße/L361n. Es handelt sich um das Flurstück 209, Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10 und ein Teilstück aus der Parzelle 210. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Grünstraße, die Langwadener Straße, die Hausgärten „Am grünen Weg“ und das Ackerflurstück 213.

Das ca.0,48 ha große Plangebiet ist schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Es ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des in Aufhebung befindlichen Ursprungsbebauungsplanes W 44 „Feuerwehr Langwadener Straße“.

**2. Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich des im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes W 44. Dieser bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Wevelinghoven. Aufgrund einer fehlerbehafteten Lärmschutzfestsetzung und deren gerichtlicher Überprüfung, soll durch dieses Neuaufstellungsverfahren die Errichtung des Feuerwehrneubaus rechtlich abgesichert werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Entwurf für ein Feuerwehrgerätehaus, für dessen Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Rahmen gefasst wird, der die Realisierung des konkreten Projektes ermöglicht, jedoch auch im beschränkten Rahmen Spielräume für künftige Entwicklungen und Ansprüche an ein Feuerwehrgerätehaus eröffnet.

Die Positionierung des neuen Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück im Ursprungsentwurf war bedingt durch Leitungstrassen, die das Plangebiet queren. Nördlich der Leitungen wurden die Baukörper, der Übungshof und die Stellplatzanlagen angeordnet. Eine gutachterlich nachgewiesene Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m rückte aufgrund des Bebauungskonzeptes bis auf die Grundstücksgrenze, ohne Abstandsflächen einzuhalten. Dieser Umstand wird von den Anwohnern beklagt.

In der Zwischenzeit hat der Bauherr die konzeptionelle Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück überplant und eine Lösung gefunden, in der das gesamte Bauvorhaben incl. aller Nebenanlagen und Stellplätze weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze wegrücken kann, so dass die Lärmschutzwand künftig ausreichend große Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen der Anlieger der Straße „Am grünen Weg“ einhalten wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerfläche, die außer Verkehrsgrün im Kreuzungsbereich zur L 316 keinerlei Gehölzstrukturen aufweist.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Wevelinghoven, welches mit verschiedenen Betrieben an die Langwadener Straße heranreicht. Im Nordwesten grenzen Hausgärten eines Wohngebietes an das Plangebiet.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Die Umgebungsnutzung ist entsprechend der oben beschriebenen tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet (B-Plan W 29), bzw. Ackerfläche (nähere Umgebung des Plangebietes) sowie als Wohnbaufläche (B-Pläne W 5 und W 10) dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Wevelinghovens, der im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt VI ‚Grevenbroich/Rommerskirchen‘ und ist mit dem Entwicklungsziel gem. § 18 LG NW „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft“ belegt.

### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Da im Ursprungsbebauungsplan W 44 eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand auf der Grenze zu den Nachbargrundstücken „Am grünen Weg“ ohne Berücksichtigung ausreichend großer Abstandsflächen festgesetzt wurde, haben die Anwohner aufgrund dieses möglichen Abwägungsmangels ein Normenkontrollverfahren angestrengt.

Der Rat der Stadt Grevenbroich sieht weiterhin die Notwendigkeit der Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses vom Marktplatz an den günstig gelegenen neuen Standort im Wevelinghovener Norden. Das Bebauungskonzept wurde so verändert, dass die geplanten Baulichkeiten und Außenanlagen weiter nach Süden zur Langwadener Straße verlagert werden, so dass im Neuaufstellungsverfahren eine Lärmschutzwand mit Grenzabstand von 3,0 m parallel zur Straße „Am Grünen Weg“ errichtet werden kann. Damit wird mögliche Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch das Vorhaben deutlich verringert.

**Das Baugesetzbuch verpflichtet eine Gemeinde, die erkannt hat, dass ein beachtlicher und behebbarer Fehler vorliegt, die Befugnis nach § 214 Abs. 4 BauGB aus-**

zuüben oder den als nichtig erkannten Plan in einem förmlichen Aufhebungsverfahren aufzuheben. Statt zur bloßen Aufhebung kann sich die Gemeinde auch dazu entschließen, einen inhaltlich neuen Bauleitplan in dem dafür vorgesehenen Bauleitplan zu erlassen.

**Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 beschlossen, den o.g. möglichen Mangel des rechtskräftigen Bebauungsplanes W 44 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durch die Aufhebung des alten Bebauungsplanes und der parallel betriebenen Neuaufstellung des W 44 zu beheben.**

Ziel der Planung:

Das Feuerwehrgerätehaus des Löschzugs Wevelinghoven der freiwilligen Feuerwehr Grevenbroich ist derzeit in sehr beengten Verhältnissen in der Ortsmitte Wevelinghovens am Marktplatz platziert. Bei Einsätzen müssen die Löschzüge den Weg durch die verkehrlich stark belastete Ortsmitte finden. Insbesondere während der Hauptverkehrszeiten, zu Beginn und zu Ende des Unterrichts in der benachbarten Schule durch wild parkende Pkws im Einfahrtsbereich und zu Zeiten von Volks- und Heimatfesten im Bereich des Marktplatzes, ist ein schnelles Erreichen des Feuerwehrgerätehauses durch die freiwilligen Feuerwehrleute und ein zeitoptimiertes Ausrücken nicht gegeben. In der Vergangenheit wurde daher intensiv nach einem neuen Standort von höherer Lagegunst und entsprechendem Raumangebot gesucht. Aufgrund der fehlenden Finanzmittel der Stadt konnte seit rund 15 Jahren ein Neubau nicht realisiert werden. Erheblicher Veränderungsdruck und eine Bebauungsperspektive entstand mit der Konkretisierung der Planungen für den Umbau des Marktplatzes Wevelinghoven mit seinen baulichen Ergänzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung der zentralen Ortsmitte von Wevelinghoven führen sollen.

Zitat aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 45:

*„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. W 45 "Marktplatz Wevelinghoven" zur Ansiedlung eines Frische- und Discountmarktes mit ergänzenden Laden und Büroflächen im Zentrum von Wevelinghoven soll eine langfristige Sicherung der Ortmitte als attraktiven Nahversorgungsbereich gewährleisten. [...]*

*Die Notwendigkeit zur Umplanung des zentralen Marktbereiches ergab sich aus dem in den letzten Jahren entstandenen Versorgungsdefizit und dringendem Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgung in Wevelinghoven, gleichzeitig ist eine gestalterische Aufwertung des Marktes zur Stärkung der zentralen Mitte und Identität des Ortes erforderlich.*

*Bereits im April 2001 ließ die Stadt Grevenbroich von der GfK PRISMA, Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG aus Düsseldorf ein Einzelhandels-Standortkonzept für die Stadt Grevenbroich erstellen. Ziel des Konzeptes war es, Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet festzulegen und Perspektiven für die Nahversorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile aufzuzeigen. Die Nahversorgungssituation in Wevelinghoven wurde dabei grundsätzlich noch als gut bewertet, neben den Betrieben des Ladenhandwerks stützte sich 2001 die Versorgung vor allem auf den SPAR Supermarkt am Markt und den Lebensmitteldiscounter PLUS. Aufgrund des hohen Optimierungspotentials des zentralen Marktbereiches sollten zur langfristigen Sicherung einer attraktiven Nahversorgung Anfragen zu Verlagerungen und Verkaufsflächenenerweiterungen im Lebensmittel- oder Drogeriefachmarktbereich auf die Flächenpotenziale am Markt gelenkt werden. Darüber hinaus wurde zur Stärkung der Versorgungssituation des nördlichen Stadtgebietes die Ansiedlung von Fachmärkten mit innenstadtrelevantem Sortiment bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den zentralen Marktbereich gutachterlich herausgestellt. Als Voraussetzung für eine nachhaltige Umstrukturierung des Einzelhandelsbesatzes wurde bereits die Verlagerung der bestehenden Feuerwache am*

Markt benannt, eine Überprüfung der Entwicklungspotenziale für den Bereich 'Marktplatz Wevelinghoven' durch die Stadt Grevenbroich wurde empfohlen.

Mit der Fortschreibung und Konkretisierung des Einzelhandels-Standort-Konzeptes von März 2004 durch die CIMA GmbH aus Bonn, wird der im Gutachten aus dem Jahre 2001 empfohlene Ausbau der Nahversorgung im Zentrum von Wevelinghoven bestätigt. Als grundlegendes Ziel wird die Schaffung eines Angebots mit einer nachhaltigen Verkaufsflächendimensionierung formuliert um das als "noch akzeptabel" eingestufte Versorgungsniveau in Wevelinghoven aufzuwerten. Konkret wird die Ansiedlung eines Frische- und Discountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> am Marktplatz empfohlen.

Die aktuelle Einzelhandelssituation in Wevelinghoven wird in der "Ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zum Einzelhandels-Standortkonzept der Stadt Grevenbroich" der CIMA GmbH aus Köln von Januar 2007 erfasst. Darin wird durch die mittlerweile erfolgte Schließung des SPAR-Marktes am Marktplatz eine erhebliche Versorgungslücke für Wevelinghoven benannt. Da auch die Standortlage und Verkaufsflächendimensionierung des PLUS-Marktes als suboptimal angesehen und von einem erheblichen unternehmerischen Verlagerungsdruck ausgegangen wird, besteht laut gutachterlicher Aussage ein akuter Handlungsbedarf zur Absicherung der Nahversorgung in Wevelinghoven. Der Gutachter empfiehlt, den Standort Marktplatz zur Neuansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> umzugestalten. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob zusätzlich der PLUS Lebensmitteldiscounter ebenfalls zum Marktplatz verlagert werden kann.

Die grundlegenden Voraussetzungen zur Sicherung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse wurden bereits im März 2002 mit Entscheidung des Rates der Stadt Grevenbroich, die Ergebnisse des Einzelhandelsstandortkonzeptes als verbindliche Grundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung zu beschließen, getroffen. Im weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess wurden die Entwicklungsziele für den zentralen Marktbereich von Wevelinghoven dann durch einen ortsansässigen privaten Investor aufgenommen und weiter konkretisiert. Gegenstand der Planung ist die Realisierung eines Geschäftshauses als sogenannte "Marktplatzarcaden" mit einem Frischemarkt mit 1.545 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Discountmarkt mit 850 m<sup>2</sup> und einem zusätzlichen Ladenlokal mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Rückbau der vorhandenen Sparkasseneinrichtung wird durch eine neue Sparkassenfiliale mit 440 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgeglichen, im Obergeschoss des Gebäudes sind zusätzlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für ergänzende Büro- und Praxisflächen geplant. [...] Mit dem genannten Nutzungsprofil entspricht das geplante Vorhaben den gutachterlichen und städtischen Vorgaben zur Sicherung des zentralen Nahversorgungsbereiches von Wevelinghoven.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. W 45 "Marktplatz Wevelinghoven" sollen gemäß § 12 Absatz 3a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahme geschaffen werden. [...]

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 45 "Marktplatz Wevelinghoven" beschlossen, der Beschluss wurde amtlich bekannt gemacht."

In diesem Entwicklungsprozess wurde der Stadt das aus einsatztechnischen Gesichtspunkten sehr günstig gelegene Grundstück an der Langwadener Straße angeboten, ein Bereich, in dem schon 2 integrierte Alternativstandorte im näheren Umfeld im Vorfeld geprüft wurden. Dieses Grundstück wurde von der Stadt Grevenbroich erworben. Es liegt zwischen dem Gewerbegebiet Wevelinghoven im Osten und einem reinen Wohngebiet, das westlich angrenzt. Weiterhin wurde von 'Straßen NRW' eine weitere, nordöstlich angrenzende Ackerparzelle erworben. Auf dieser soll die Eingrünung (Ausgleich) erfolgen. Der Ausgleich soll so angelegt werden, dass ein Erreichen der angrenzenden Ackerflächen für die Landwirte von der Langwadener Straße aus noch möglich ist.

Im Verfahren zum Bebauungsplan W 44 wurde von Anwohnern die Sorge vor den Emissionen des Signal-Horns bei Einsatzfahrten artikuliert. Bereits in der Abwägung zum Bebauungsplan W 44 hat der Rat der Stadt Grevenbroich darauf hingewiesen, dass in einem funktionierenden Gemeinwesen solche Geräusche unvermeidlich und damit hinzunehmen sind. Diese Meinung wird vom OVG NRW im Urteil vom 06.03.2006 gestützt. Dort führen die Richter aus, dass der Einsatz der Martin-Horns dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen ist, wenn im Übrigen alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht und zu Beeinträchtigungen führt (z.B. durch eine Vorfahrtsregelung für die Einsatzfahrzeuge, damit diese ohne den Einsatz des Martinshorn das Feuerwehrgrundstück verlassen können). Hierzu weitere Ausführungen im Kapitel Immissionsschutz.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass mit der Aufstellung dieses Bauleitplans verschiedenen Belangen gem. § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann. Am Altstandort soll künftig der vorhandene Ortsteil erneuert, entwickelt und die Infrastruktur gestärkt werden, womit auf die Bedürfnisse der Einwohner eingegangen wird. Zudem wird dem Ziel des vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelsstandortkonzeptes nach Stärkung der Ortsmitte gefolgt. Durch die Lagegunst des neuen Feuerwehrgerätehauses kann die Sicherheit der Bevölkerung gestärkt werden, da ein schneller Einsatz an diesem gut erschlossenen Standort ermöglicht wird. Somit kann die Bevölkerung bei Brand- und Umweltkatastrophen sowie Unfällen schneller erreicht und optimal versorgt werden.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat im Jahre 2004 einen neuen Brandschutzbedarfsplan beschlossen, in dem neben 8 weiteren Standorten im Stadtgebiet der Standort Wevelinghoven Nord manifestiert ist. Dieser öffentliche Belang des Brand- und Bevölkerungsschutzes ist mit in die Abwägung der privaten Belange der benachbarten Wohnbevölkerung einzustellen. Um die künftigen Immissionen auf die schützenswerte Wohnbebauung im Umfeld des künftigen Feuerwehrgerätehauses abzuschätzen wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt.

#### **4. Auswahl des Vorhabenstandortes**

Seit geraumer Zeit ist die Stadt auf der Suche nach einem neuen Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wevelinghoven. Stadtplanerische und feuerschutztechnische Ziele für bzw. Anforderungen an einen neuen Standort waren vor allem eine integrierte, erschlossene Lage am Stadtrand, möglichst im Norden Wevelinghovens und in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße L 361. Schon früh kristallisierte sich eine Neuan siedlung im Norden Wevelinghovens im Bereich des Gewerbegebietes als sehr günstig heraus, insbesondere durch die Nähe zur Ortsumgehung Wevelinghoven (L 361), von der aus man in kurzer Zeit über verschiedene Ortseinfahrten die potentiellen Einsatzorte erreichen kann.

Als Alternative wurde eine Fläche im Gewerbegebiet an der Friedrich-Bergius-Straße diskutiert, die jedoch als zu gefangen eingeschätzt wurde. Weiterhin wurde der Standort auf der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche angeregt; diese Fläche schied dann aber wegen ihres schlechten Zuschnittes aus, da sie sehr schmal und sehr lang war, was für die betriebsbedingten Abläufe und Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen sehr ungünstig ist.

Eine wesentliche Voraussetzung für einen Feuerwehrneubau ist die räumliche Trennung von Zufahrt und Ausfahrt, da sich keine Verkehre auf dem Feuerwehrgelände kreuzen

dürfen. Auch gibt es Mindestanforderungen an die Größe eines Feuerwehrgeländes, wenn man bedenkt, dass neben den Baulichkeiten, Zu- und Abfahrtsbereich, Parkplätzen, Flächen zur Versickerung von Regenwasser, auch ein Übungshof vorzusehen ist, wo die freiwilligen Helfer regelmäßig praktisch geschult werden müssen.

Im Nachgang zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Nachbarn des künftigen Feuerwehrrätehauses eine weitere Standortalternative vorgeschlagen. Bei diesem Alternativstandort handelt es sich um eine unbebaute Gewerbeparzelle an der Langwadener Straße gegenüber dem Friedhof, die nicht im Besitz der Stadt Grevenbroich und damit auch nicht verfügbar ist. Sie grenzt unmittelbar im Westen an ein Einfamilienhaus. Zwar entspricht das Grundstück den Anforderungen an eine integrierte, erschlossene Lage am Nordrand Wevelinghovens und liegt damit auch in unmittelbarer Nähe zur Umgehungsstraße L 361, ist aber vom Grundsatz her zu schmal für eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen und einem Waschplatz. Zudem fehlt die von der Feuerwehrunfallkasse geforderte Trennung von Alarmzu- und -ausfahrt, da das Grundstück nicht zweiseitig erschlossen ist bzw. an keiner Straßenecke liegt. Die von den Anwohnern angemerkte Grunddienstbarkeit über ein Nachbargrundstück für eine zweite Erschließung über die Rudolf-Diesel-Straße hat nicht die Qualität einer öffentlichen, gesicherten Erschließung. Neben der Verfügbarkeit des Grundstückes ist das Hauptkriterium, das gegen die Verwendbarkeit des Grundstückes spricht, der Grundstückszuschnitt. Die Breite ist nicht ausreichend um eine 25m breite Fahrzeughalle mit notwendiger Umfahrung unter Wahrung der Abstandsflächen zu entwickeln. Außerdem verhindert der „handtuchartige“ Zuschnitt des Grundstückes die Unterbringung von ausreichend großen Versickerungsflächen für das Regenwasser und eines Übungshofes von entsprechender Größe.

Angeregt wurde auch ein Standort im Süden Wevelinghovens auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Dieses Grundstück liegt jedoch nur 400m Luftlinie von der Grevenbroicher Hauptwache im Gewerbegebiet Ost entfernt und eignet sich daher nicht zur Versorgung und Unterstützung der Löschzüge im Grevenbroicher Norden (Ortsteile Hülchrath, Münchrath und Neukirchen), da die geforderten Einsatzzeiten nicht eingehalten werden können.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum W 44 (neu) haben die Anwohner einen weiteren Standort im Industriegebiet Ost in Grevenbroich vorgeschlagen. Bei den Gewerbeflächen im IG-Ost handelt es sich um unmittelbare Nachbarparzellen zur Hauptwache mit einer Distanz zwischen 100 und 500 m. In Hinblick auf die Bedienung des Nordraumes der Stadt Grevenbroich durch die Löschzüge Wevelinghoven ist dieser Standorte unakzeptabel und strategisch ungünstig.

Die Fläche, die Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist, vereint alle Anforderungen an ein optimiertes Feuerwehrrätehaus. Neben der Flächenverfügbarkeit ist hier eine sehr gute Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung garantiert und die Baulichkeiten sind gut anzuordnen, so dass der künftige Betrieb gefahrenfrei und den Bestimmungen der Feuerwehrunfallkasse konform gesichert ist.

Die beim Rhein-Kreis Neuss ansässige Aufsichtsbehörde über die freiwilligen Feuerwehren fasst die positiven Standortfaktoren für den gewählten Standort im Rahmen einer Stellungnahme zur Trägerbeteiligung vom 29.08.2005 (Aufstellungsverfahren zum W 44 (alt)) zum Brand- und Bevölkerungsschutz folgendermaßen zusammen:

*„Das Vorhaben der Stadt Grevenbroich, für den Löschzug Wevelinghoven der Freiwilligen Feuerwehr Grevenbroich ein neues Feuerwehrrätehaus an der Langwadener Straße zu errichten, wird [...] aus Sicht der Sicherstellung des Brandschutzes begrüßt.*

*Ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg eines Feuerwehreinsatzes ist die Einhaltung der Hilfefristen. Im Land Nordrhein-Westfalen wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehr innerhalb von 14 Minuten nach Eingang des Notrufes [...] den Einsatzort erreichen muss, um von Brandrauch gefährdete Personen noch lebend retten zu können. Dem Standort von Feuerwehrgerätehäusern kommt für die Einhaltung dieser Hilfefrist entscheidende Bedeutung zu.*

*Gemäß dem Brandschutzbedarfplan der Stadt Grevenbroich (Stand 15.07.2004) erreicht der Löschzug Wevelinghoven seine Einsatzgebiete mit einer Anfahrtszeit von 2 Minuten (Wevelinghoven) bez. 4 Minuten (Langwaden) in ausreichender Stärke.*

*Die Nachbarlöschzüge Hülchrath und Neukirchen sind gemäß Brandschutzbedarfsplan nicht in der Lage, tagsüber Einsätze zu bedienen. Einsätze in diesen Bereichen werden primär durch den personell nicht ausreichend besetzten Löschzug Stadtmitte (Anfahrtszeit bis Münchrath 11 Minuten) mit Unterstützung der Löschzüge Wevelinghoven und Kapellen ausgearbeitet.*

*Der (neue) Standort für das geplante Feuerwehrgerätehaus für den Löschzug Wevelinghoven würde nicht zu einer qualitativen Verschlechterung der Eintreffzeiten der Feuerwehr in Wevelinghoven führen. Für die Ortsteile Hülchrath, Münchrath und Neukirchen ergibt sich eine Verkürzung der Anfahrtszeiten. Der Löschzug Wevelinghoven wäre in der Lage, den Löschzug Stadtmitte zu unterstützen.“*

## 5. Bebauungskonzeption

Auf der Fläche im Geltungsbereich soll ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Neben dem eigentlichen Baukörper werden Erschließungs- und Stellplatzanlagen errichtet und die Außenanlagen erstellt. Zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffes, soll eine Eingrünung des Geländes erfolgen.

Das Gebäude gliedert sich gemäß Vorentwurf in folgende Bereiche:

- Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen und einem Waschplatz, alle Plätze mit der Stellplatzgröße 4 gemäß DIN 14092, insgesamt ca. 325 QM
- an die Rückseite der Fahrzeughalle angegliedert sind die Nebenräume und Sozialräume mit einer BGF von ca. 270 QM
- im EG sind die Umkleiden, WC's und Duschen untergebracht, im Obergeschoss befinden sich die Räume für Fortbildung, Jugendfeuerwehr und den Zugführer.
- Zudem werden 2 Wohneinheiten errichtet. Diese haben eine Grundfläche von ca. 100 QM
- 18 Stellplätze, ein Müllplatz

Die durch Stellplätze, einen Übungshof und Fahr- und Gehwege versiegelte Fläche beträgt voraussichtlich ca. 1.500 QM.

### Vorbemerkung:

Der Verwaltung liegt ein Entwurf für ein Feuerwehrgerätehaus vor, für dessen Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Rahmen gefasst wird, der die Realisierung des konkreten Projektes ermöglicht, jedoch auch im gewissen Umfang Spielräume für künftige Entwicklungen und Ansprüche an ein Feuerwehrgerätehaus eröffnet.

### 5.1 Art der Nutzung

Bei dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wevelinghoven handelt es sich um die Errichtung einer der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlage und Einrichtung der Stadt Grevenbroich. Von daher wurde die Festsetzung ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ besondere Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ gewählt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Grundfläche wird aus dem Hochbauentwurf abgeleitet und beinhaltet in geringem Maße Entwicklungsspielräume. Hiermit wird im Planbereich eine maßvolle Verdichtung erzielt und der Boden vor einer unangemessen starken Versiegelung geschützt. Der Versiegelungsgrad fließt in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit ein.

Für das künftige Feuerwehrgerätehaus wird eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit ergibt sich aus dem zweckmäßigen Nutzungskonzept, das die Grundlage für den Feuerwehrneubau darstellt; zudem kann durch die Bauhöhe der nordöstliche Ortseingang Wevelinghovens betont werden. Der Feuerwehrneubau vermittelt künftig zwischen den Gewerbehallen im Gewerbegebiet Wevelinghoven und der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Grünstraße.

## 5.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze für die Feuerwehrleute, für Besucher und die beiden geplanten Wohneinheiten auf dem Feuerwehrgelände müssen im Bauantrag in ausreichender Menge nachgewiesen werden. Die Stellplätze, die entlang der Lärmschutzwand parallel zu den Gärten der Grundstücke „Am Grünen Weg“ geplant sind, werden als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Auf die Höhenlage des Endausbaus dieser Gemeinschaftsstellplätze und deren Erschießungsflächen wird die Höhe der gutachterlich nachgewiesenen Lärmschutzwand bezogen. Die Zufahrt für die PKW erfolgt über die Grünstraße.

## 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit Hilfe einer Baugrenze wird im Plangebiet ein Baufenster festgesetzt, in dem die Hochbauten errichtet werden können. Außerhalb des Baufensters sind darüber hinaus Stellplätze, Garagen, Zu- und Abfahrten zulässig.

## 5.5 Erschließung

Der Planbereich ist vollständig erschlossen. Die Konzeption sieht eine Erschließung der Stellplatzanlagen über die Grünstraße und die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge über die Langwadener Straße vor. Die detaillierte Erschließung wird in der Projektplanung geklärt. Grundsätzlich dürfen sich die Wege von an- und abfahrenden Fahrzeugen bei Alarmpfahrungen auf dem Feuerwehrgelände nicht kreuzen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Geplant ist die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal und eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Nach Rücksprache mit den Wirtschaftsbetrieben Grevenbroich GmbH ist bei den vorhandenen Lössboden eine Versickerung möglich. Das Grundstück liegt 52,5 Meter ü.NN, der Grundwasserpegel wird sich nach den Sumpfungsmaßnahmen durch RWE-Power auf 46,0 Meter ü.NN einpendeln. Demnach müssten die Voraussetzungen für eine gemeinwohlverträgliche Versickerung gem. § 53 (3a) LWG gegeben sein. Für die Versickerung über belebte Bodenschichten ist bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Rigolenversickerung hält die Untere Wasserbehörde jedoch nur für die Niederschlagswasser von Dachflächen für erlaubnisfähig. Die Entwässerung von Fahr- und Stellplatzflächen sollte über eine Mulden-Rigolenversickerung erfolgen. Das konkrete Entwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen in ein Versickerungsbecken einzuleiten, welches bereits überschläglich dimensioniert wurde. Es ist ein Speichervolumen von ca. 69 m<sup>3</sup> notwendig.

## 5.7 Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen eine Wasserleitung DN 200 und eine Gasleitung DN 200. Ein Schutzstreifen von 3,0 m Breite ist künftig von Bebauung freizuhalten. Diese Leitun-

gen werden nur im folgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren nachrichtlich übernommen.

### **5.8 Boden**

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet ertragreiche Parabraunerden.

Da dieser Lössboden mit einer Mächtigkeit von 12-20 dm etwas flachgründiger und an der Geländekante vielfach erodiert ist, werden nicht die absolut höchsten Wertigkeiten erreicht. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Die Böden sind jedoch empfindlich gegen Bodendruck.

Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Es ist kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne diese sehr hochwertigen Böden zu beanspruchen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen sind.

Es sind zudem Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

### **5.9 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und vermutlich nicht zu erwarten.

### **5.10 Grundwasser**

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb der Erftaue. Generell gilt für das Grevenbroicher Stadtgebiet: Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist mit einem wieder ansteigenden Grundwasserpegel zu rechnen. Dieser liegt im Bereich des Planungsraumes bei etwa 46 m ü.NN.

Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

### **5.11 Immissionsschutz**

Vorbemerkung:

In den zahlreichen Stadtteilen Grevenbroichs ist ein harmonisches Miteinander von freiwilliger Feuerwehr und den Anwohner erkennbar. Die Feuerwehr in der Nachbarschaft vermittelt vielen Bürgern ein berechtigtes Gefühl der Sicherheit. Es handelt sich um einen ehrenamtlichen Dienst von Bürgern für ihre Mitbürger und wird daher von der Mehrheit der Grevenbroicher getragen und unterstützt. Im Rahmen der Gefahrenabwehr und des Rettungsdienstes hat die Allgemeinheit einen Anspruch auf optimale einsatztechnische Voraussetzungen.

In Wevelinghoven soll der Standort des Feuerwehrgerätehauses aus den beengten Verhältnissen der Ortsmitte an den einsatztechnisch sehr günstigen Standort im Wevelinghovens Norden – gegenüber dem Gewerbegebiet Wevelinghoven in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung L361/Langwadenerstraße – verlagert werden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan W 44 (alt) wurde von Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes die Sorge vor den Emissionen des Signal-Horns bei Einsatzfahrten artikuliert. Bereist in der Abwägung zum Bebauungsplan W 44 hat der Rat der Stadt Grevenbroich darauf hingewiesen, dass in einem funktionierenden Gemeinwesen solche Geräusche unvermeidlich und damit hinzunehmen sind. Diese Meinung wird vom OVG NRW im Urteil vom 06.03.2006 gestützt. Dort führen die Richter aus, dass der Einsatz der Martin-Horns dem als sozialadäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen ist, wenn im Übrigen alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht und zu Beeinträchtigungen führt (z.B. durch eine Vorfahrtsregelung für die Einsatzfahrzeuge, damit diese ohne den Einsatz des Martinshorn das Feuerwehrgrundstück verlassen können).

Zur Abschätzung der tatsächlichen Einsatzfähigkeit wurden vom Fachbereich Feuerschutz die Einsatzzahlen aus dem Jahre 2006 gemeldet:

2006 wurde die Einheit Wevelinghoven zu 99 Einsätzen alarmiert.

Die Einsatzzahlen gliedern sich wie folgt:

▪ **Werktags 06.00 Uhr - 18.00 Uhr:**

45 Einsätze, davon

40 Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten (Blaulicht u. Horn)

Es waren durchschnittlich 12 Feuerwehrangehörige anwesend.

▪ **Werktags 18.00 Uhr - 06.00 Uhr**

29 Einsätze, davon

27 Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten (Blaulicht u. Horn)

Es waren durchschnittlich 13 Feuerwehrangehörige anwesend.

▪ **Samstags 06.00 Uhr - 18.00 Uhr**

4 Einsätze, davon

3 Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten (Blaulicht u. Horn)

Es waren durchschnittlich 19 Feuerwehrangehörige anwesend.

▪ **Samstags 18.00 Uhr - 24.00 Uhr**

kein Einsatz

▪ **Sonn- u. Feiertags 00.00 Uhr - 06.00 Uhr**

2 Einsätze, davon

2 Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten (Blaulicht u. Horn)

Es waren durchschnittlich 12 Feuerwehrangehörige anwesend.

▪ **Sonn- u. Feiertags 06.00 Uhr - 24.00 Uhr**

19 Einsätze, davon

17 Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten (Blaulicht u. Horn)

Es waren durchschnittlich 13 Feuerwehrangehörige anwesend.

Aussagekräftig sind die nächtlichen Einsätze unter Inanspruchnahme von Sonderrechten zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Da die Feuerwehrstatistik den Zeitraum zwischen 18.00 Uhr und 06.00 Uhr betrachtet, sind die nächtlichen Einsätze noch geringer. Somit wurden für das Jahr 2006 werk- und samstags zwischen 18.00 Uhr und 06.00 Uhr 29 Einsätze und sonntags zwischen 24.00 Uhr und 06.00 Uhr 2 Einsätze verzeichnet. Damit man eine Vorstellung der Einsatzfähigkeit bekommt, kann man pauschalisierend festhalten, dass in 2006 rund alle 12 Tage ein nächtlicher Einsatz mit Martinshorn gefahren wurde.

Zur Bewertung der Geräuschmissionen ausgehend vom neuen Feuerwehrgerätehaus auf die schutzbedürftige, benachbarte Wohnbebauung (WR) wurde bereits zum Ursprungsbebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (Schalltechnisches Gutachten – Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH vom 23.01.2006).

Durch eine Umplanung der Gebäude auf dem Grundstück ist das Erfordernis, die Lärmschutzwand auf die Grenze zu den Gärten der Anwohner „Am grünen Weg“ zu errichten, entfallen. Daher wurde das Lärmgutachten für die Neuaufstellung des W 44 überarbeitet. Dieses neue Schalltechnische Gutachten (Schalltechnisches Gutachten – Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH vom 14.05.2007) ist Teil dieser Begründung und liegt als Anlage vor.

Dem Gutachter waren folgende Randbedingungen bekannt:

Um zu den PKW-Stellplätzen der Feuerwehrleute zu gelangen, erfolgt die Zufahrt für PKW nur über die Grünstraße. Die Einsatzfahrzeuge rücken über die Langwadener Straße aus. Ein Löschzug besteht aus 2 Löschfahrzeugen. Ein Leiterwagen ist nicht vorhanden. Im Alarmfall ist das Ausrücken ohne Blaulicht und Martinshorn vorgesehen, da das Einfädeln in den Verkehr auf die Langwadener Straße durch eine Lichtsignalanlage geregelt wird.

Das Feuerwehrgerätehaus beinhaltet im Süden die Fahrzeughalle mit nördlich angrenzenden Nebenräumen. Westlich des Feuerwehrgerätehauses wird ein Doppelhaus für die Feuerwehrleute errichtet. Das Feuerwehrgebäude wird in Ost-Westrichtung erstellt. Die Planung enthält zwei drei Meter hohe Lärmschutzwände; eine mit Abstand von 3 Metern entlang den Grundstücken der Straße Am grünen Weg und eine in Verlängerung der Fahrzeughalle zur Abschirmung des Hallen-Vorhofes.

In der Fahrzeughalle sind die Einsatzfahrzeuge untergebracht. Rüstarbeiten an den Fahrzeugen werden auf dem südlich gelegenen – den Wohnhäusern abgewandten – freien Platz durchgeführt. Der nördlich gelegene Übungshof soll tagsüber für Übungszwecke genutzt werden, d.h. hier wird das Verlegen von Schläuchen und Anschließen trocken geübt. Diese Tätigkeiten sind mit geringer Geräuschentwicklung behaftet und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Die von der L 361 ausgehenden Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm als Fremdgeräuschbelastung einzustufen. Durch den Baukörper des Feuerwehrhauses wird eine gewisse Abschirmung gegenüber den Verkehrsgeräuschen der L 361 bewirkt.

Nach TA Lärm ist die zu erwartende Geräuschssituation vor den Fenstern der nächstgelegenen Wohnbebauung (Wohnungen der Feuerwehrleute auf dem Gelände, an der Grünstraße und am Grünen Weg) zu prognostizieren und zu beurteilen. Es sind auch Zuschläge am Tage für empfindliche Tageszeiten zu berücksichtigen. Prognostiziert wurde ein sehr pessimistischer Ansatz, der u.a. auch eine 10fach höhere Einsatzfähigkeit der Feuerwehr rechnet, als statistisch belegt ist.

Folgende Schallquellen wurden berücksichtigt:

- Pkw Stellplätze
- Pkw Fahrverkehr
- Fahrverkehr Einsatzfahrzeuge (Alarmfall und im Allgemeinen)
- Rüstarbeiten
- Fahrzeughalle
- Maximale Schallpegel (Bremsen der Einsatzfahrzeuge, Motorstarten Pkw und Einsatzfahrzeuge, Verbrennungsmotoren, Generatoren, Pumpen, Lautsprecheranlage, Aufrüsten)

Die Schallprognose ergibt, dass an den gewählten Immissionsorten an den umgebenden Wohnhäusern die Anforderungen an den maximal zulässigen Schallpegel sowohl tagsüber als auch nachts erfüllt werden, wenn folgende Maßnahmen zur Einhaltung des abgesenkten Immissionsrichtwertes am Tag, des Immissionsrichtwertes in der lautesten Nachtstunde und der maximal zulässigen Schallpegel vorgenommen werden.

#### Maßnahmen:

##### 1. Fahrverkehr und Stellplätze für den Pkw:

Um die Geräuschimmissionen vor den Häusern an der Straße „Am Grünen Weg“ zu senken, ist ein Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3,0 m zu errichten. Die Höhe beträgt 3,0 m und die Wand ist beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88 auszubilden. Hierzu erfolgt eine zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

##### 2. Spitzenpegel:

Damit die Anforderungen an die maximalen Schalldruckpegel an den Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes gemäß beiliegenden Gutachten eingehalten werden, ist eine weitere Lärmschutzwand, beginnend und abschließend an der Süd-Westfassade des Feuerwehrgerätehauses bis zur Langwadener Straße zu errichten. Die Höhe muss 3 m betragen. Die Wand ist beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88 auszulegen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

##### 3. Martinshorn-Verwendung:

Die Geräuscheinwirkung beim Ausrücken im Alarmfall wird künftig durch eine Lichtsignalanlage auf der Langwadener Straße begrenzt. Die Lichtsignalanlage hat die Aufgabe, das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Betriebsgelände auf die Langwadener Straße ohne Einsatz des Martinshorn zu gewährleisten. Da sich nach Auffassung der Verwaltung und des Rates der Stadt Grevenbroich eine mögliche planungsrechtliche Festsetzung einer Ampelanlage nicht mit den Möglichkeiten gem. § 9 BauGB deckt, wird diese über städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn abgesichert bzw. wird als Auflage Bestandteil der Baugenehmigung.

Zusammenfassend ergibt sich, dass wenn die Lärmschutzwände (Höhe 3 m), beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88, errichtet werden und die Errichtung der Lichtsignalanlage gesichert wird, die Immissionsrichtwerte am Tag und in der lautesten Nachtstunde erfüllt werden. Ebenso sind die Anforderungen an den maximalen Schalldruckpegel (Tag bzw. Nacht) eingehalten.

Die Höhe der Wand bezieht sich jeweils auf die nach Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einstellende Geländehöhe (künftiges Fahrbahnniveau bzw. Höhenlage der Parkstände auf dem Feuerwehrgelände).

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht kann das Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und der Langwadener Straße in Grevenbroich-Wevelinghoven errichtet werden.

Zur Eingrenzung von Immissionskonflikten durch Festveranstaltungen müssen entsprechende Regelungen ordnungsbehördlicher Art getroffen werden. Das staatliche Umweltamt Krefeld gibt an, dass im Hinblick auf die Nutzung des Betriebsgeländes der Feuerwehr lediglich bis zu 3 % der Stunden eines Jahres für sonstige Veranstaltungen genutzt werden. Geplant sind jedoch lediglich 2 Veranstaltungen pro Jahr.

#### **5.12 Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerfläche. In der natur-schutzfachlichen Bewertung im „stadtökologischen Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet mit geringer Schutzwürdigkeit und Wertigkeit dargestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Hierzu wird eine bis zu 25m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses dient und den Übergang zur freien Feldflur bildet. Weiterhin wird ein 3m breiter Grünstreifen angelegt, der einen Übergang zwischen Privatgärten und Schallschutzwand bildet. Zur Bilanzierung des Eingriffs- und des Ausgleichs wird die Entwurfsplanung des Feuerwehrgerätehauses zugrunde gelegt. Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter 6.5 behandelt.

**6 Umweltbericht**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W 44 (neu) wurde am 29.03.2007 in der Rathauszeitung amtlich bekannt gemacht. Damit ist gem. § 9 (8) BauGB eine Begründung mit den Angaben des § 2a BauGB beizufügen.

**6.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Bebauungsplan W 44 bildet die normative Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Wevelinghoven. Konzipiert ist eine Fahrzeughalle für 4 Löschfahrzeuge, ein Waschplatz, Neben- und Sozialräume, 2 Betriebswohnungen sowie Stellplatzanlagen. Das Gelände soll eingegrünt werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 4886 qm. Hiervon werden ca. 49% für die Hochbauten und die Verkehrs- und Parkflächen versiegelt. Den versiegelten Flächen ist eine Versickerung des Regenwassers nachgeschaltet.

**6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen sind in Bauleitplänen relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.  Weitere Belange nach §1 BauGB  Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gem. § 9
	BauNVO  Abstandsliste NRW  Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten.  In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart.  Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:  Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.  Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
	Insbesondere 16.BImSchV  18.BImSchV  § 50 BImSchG	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).  Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm).  Räumliche Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel)

	<p>TA Lärm</p> <p>DIN 18005</p> <p>VDI-Richtlinien bzgl. Geruch</p> <p>VDI 3471</p> <p>VDI 3472</p> <p>VDI 3473 (Entwurf)</p> <p>GIRL</p> <p>22.BImSchV</p> <p>LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW</p>	<p>bei Gebietsausweisung).</p> <p>Richtwerte für die Zulassung von Anlagen die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Anwendung auf gewerbliche Anlagen bei zulässigen Grenzwertfestsetzungen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (Lärm).</p> <p>Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist.</p> <p>Schweinehaltung</p> <p>Hühnerhaltung</p> <p>Rinderhaltung</p> <p>Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsunterschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich.</p> <p>Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, konzipiert für Genehmigungen und Überwachungen (Riechprobe oder Ausbreitungsrechnung) Prüfung nach GIRL möglich bei Planungen schützenswerter Bebauung im Einwirkungsbereich von störenden Anlagen, Rechtsprechung steht z.T. kritisch zur GIRL als ein Kriterium jedoch nicht abschließend, Würdigung des Einzelfalls.</p> <p>Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.</p> <p>zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitsschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW</p> <p>BauGB</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Eingriffsregelung gem. BauGB, Abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.</p> <p>Festsetzungen zum Naturschutz</p>
<p><b>Biotop- und Artenschutz</b></p>	<p>LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG</p>	<p>Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutz kraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachten.</p> <p>Bei Überplanung von Biotopen:</p> <p>Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme- oder Befreiungslage.</p> <p>Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.</p>
<p><b>FFH und Vogelschutzgebiete</b></p>	<p>Vogelschutzrichtlinie (V-RL)</p>	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p> <p>Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet</p>

	FFH RL	<p>auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen</p> <p>Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL,</p> <p>Meldung der Gebiete durch Mitgliedsstaaten, Erstellung einer Liste der EU-Kommission (1998), Ausweisung besonderer Schutzgebiete durch die Mitgliedsstaaten binnen 6 Jahren,</p> <p>Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).</p>
<b>Boden</b>	<p>Bundesbodenschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>• Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Landeswassergesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit, § 51a LWG Thema der Versickerung und ortsnahe Einleitung in ein Gewässer</p>
<b>Luft</b>	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>incl. Verordnungen</p>	<p>Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionsschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:</p> <p>Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.</p> <p>Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.</p>
	<p>22.BImSchV</p> <p>23.BImSchV</p> <p>33.BImSchV</p>	<p>Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbeachtlicher Belang im Umweltbericht.</p> <p>Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.</p> <p>Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen,</p>

	TA Luft	dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	BauGB	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
<b>Klima</b>	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Landschaftspläne Rhein-Kreis-Neuss	Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzweisung ist vor Überplanung aufzuheben.
	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Für das Umfeld des Plangebietes existieren relevante Ziele von Fachplänen nur in Form eines Landschaftsplanes. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret. Für das gegenüberliegende Gewerbegebiet existiert ein Schallgutachten; über flächenbezogene Schalleistungspegel werden die Emissionen der Betriebe kontingentiert.

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf stellt in NRW gleichzeitig auch den Landschaftsrahmenplan dar, der durch Landschaftspläne zu konkretisieren ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans VI des Rhein-Kreis-Neuss. Dieser stellt für das Plangebiet „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft“ dar.

Als weitere wichtige Informationsgrundlage dient der stadtoökologische Fachbeitrag und die ökologische Eignungsbewertung zum neuen Flächennutzungsplan, der am 20.03.2007 bekannt gemacht wurde.

- 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) S1 ermittelt wurden, mit jeweils Bestand:** Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, **Nullvariante:** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, **Planung:** geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

**6.3.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit / Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, sonstiges)**

**Bestand:**

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es grenzt an ein Wohngebiet im Nordwesten und an ein Gewerbegebiet im Süden. Die Parzelle ist Teil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche, die künftig in Teilen der Ortserweiterung Wevelinghoven dienen soll. Es existiert eine gewisse Vorbelastung durch die nahe Landstraße L361 und das Gewerbegebiet Wevelinghoven.

**Nullvariante:**

Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin als Ackerfläche genutzt werden. Direkte Auswirkungen dieser Fläche auf angrenzende menschliche Nutzungen bestehen nur sehr indirekt und geringfügig, so z.B. ggf. durch Geruchsemissionen bei Düngung des Feldes oder Geräusche durch die Traktoren.

Für die Ortschaft Wevelinghoven ist die Nullvariante eine starke Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit der zentralen Ortsmitte. Bei Nichtverlagerung des Feuerwehrgerätehauses wäre die Einzelhandelsentwicklung gemäß beschlossenen Einzelhandelsstandortkonzept der Stadt Grevenbroich stark behindert.

**Planung:**

Die Nutzung als Ackerfläche entfällt. Damit geht der landwirtschaftlichen Nutzung Fläche in Höhe von ca. 4.646 qm verloren.

Konzipiert ist eine Fahrzeughalle für 4 Löschfahrzeuge, ein Waschplatz, Neben- und Sozialräume, 2 Betriebswohnungen als Doppelhaus sowie Stellplatzanlagen und ein Müllsammelplatz. Das Gelände soll eingegrünt werden. Insgesamt werden ca. 49% für die Hochbauten und die Verkehrs- und Parkflächen versiegelt.

Während der Baumaßnahme sind mit Beeinträchtigungen des Verkehrs durch die Baustelle zu rechnen. Weitere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme, wie Lärm und Staubbelastung sollten auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

Zur Bewertung der Geräuschemissionen ausgehend vom neuen Feuerwehrgerätehaus auf die schutzbedürftige, benachbarte Wohnbebauung (WR) wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (Schalltechnisches Gutachten – Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH vom 14.05.2007).

Die Schallprognose ergibt, dass an den gewählten Immissionsorten an den umgebenden Wohnhäusern die Anforderungen an den maximal zulässigen Schalldruckpegel sowohl tagsüber als auch nachts nur dann erfüllt werden, wenn folgende schallmindernde Maßnahmen getroffen werden:

Maßnahmen:

Fahrverkehr und Stellplätze für den Pkw:

Um die Geräuschemissionen vor den Häusern an der Straße „Am Grünen Weg“ zu senken, ist ein Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3,0 m zu errichten. Die Höhe beträgt 3,0 m und die Wand ist beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88 auszubilden. Hierzu erfolgt eine zeichnerische und textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Spitzenpegel:

Damit die Anforderungen an die maximalen Schalldruckpegel an den Immissionsorten im Plangebiet gemäß beiliegenden Gutachten eingehalten werden, ist

eine weitere Lärmschutzwand, beginnend und abschließend an der Süd-Westfassade des Feuerwehrgerätehauses bis zur Langwadener Straße zu errichten. Die Höhe muss 3 m betragen. Die Wand ist beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88 auszulegen. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

**Martinshorn-Verwendung:**

Die Geräuscheinwirkung beim Ausrücken im Alarmfall wird künftig durch eine Lichtsignalanlage auf der Langwadener Straße begrenzt. Die Lichtsignalanlage hat die Aufgabe, das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Betriebsgelände auf die Langwadener Straße ohne Einsatz des Martinshorn zu gewährleisten.

Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht kann das Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und der Langwadener Straße in Grevenbroich-Wevelinghoven errichtet werden.

Zur Eingrenzung von Immissionskonflikten durch Festveranstaltungen müssen entsprechende Regelungen ordnungsbehördlicher Art getroffen werden. Das staatliche Umweltamt Krefeld gibt an, dass im Hinblick auf die Nutzung des Betriebsgeländes der Feuerwehr lediglich bis zu 3 % der Stunden eines Jahres für sonstige Veranstaltungen genutzt werden. Geplant sind jedoch lediglich 2 Veranstaltungen pro Jahr.

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt (Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen, Landschaftsbild, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft)**

**Bestand/Nullvariante:**

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die intensiv genutzt wird. In der Regel werden in der Region Getreide, Rüben oder Mais angebaut. Nur selten können auf den Biozide behandelten Flächen Ackerwildkräuter hochkommen. Ein bewachsener Feldrand ist nicht vorhanden.

Die Fläche ist zudem durch Lärm von der Landstraße L 361 und dem angrenzenden Gewerbegebiet vorbelastet. Aufgrund fehlender Strukturen wie Feldgehölze, etc. ist die Vielfalt an Biotoptypen gering.

Bei der Nullvariante würde sich an der landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich nichts ändern. Es sind nur häufige Pflanzenarten der Intensiväcker zu erwarten.

Was die Lebensraumbedeutung des Plangebietes für die verschiedenen Tiergruppen betrifft, sind keine gesicherten Aussagen möglich. Angesichts der Strukturarmut des Plangebietes selbst und der Vorbelastung ist jedoch nur ein eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten.

Potenzielle Bewohner der Feldflur sind z.B. Rebhuhn, Jagdfasan, Lerche, Goldammer, Kiebitz, Feldhase, Feldhamster, Spitzmäuse, die hier sowohl Lebens- als auch Brut- bzw. Vermehrungsraum finden. Darüber hinaus nutzt eine Vielzahl heimischer Tierarten Ackerflächen als unabdingbar notwendigen Nahrungsraum. Hierzu zählen z.B. Wildtaubenarten, Turmfalken, Mäusebussard, heimische Wieselarten, Igel und auch der Fuchs. Maßgeblich für eine Beurteilung ist hier natürlich die Strukturdiversität der lokalen Umgebung und die Verzahnung mit dem Umland.

Bzgl. dem tatsächlichen Vorhandensein schützenswerter Tiere im Plangebiet ist nichts bekannt. Letztendlich liegt auch nur eine kleinflächige Inanspruchnahme vor und es gibt in der Umgebung ausreichende Rückzugsräume.

**Planung:**

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es gehen ca. 4.600 qm Ackerlebensraum verloren, was zu einer Verdrängung der dort lebenden Tierarten führt. Jedoch ist dieser Lebensraum als Ersatz in angrenzenden Flächen in ausreichendem Umfang und in gleicher bzw. günstigerer Qualität weiter vorhanden.

Bzgl. des tatsächlichen Vorhandenseins schützenswerter Tiere im Plangebiet ist nichts bekannt. Die Ackerfläche könnte theoretisch ein Lebensraum für Feldhamster sein. Konkrete Hinweise gibt es hierfür jedoch nicht.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes ist es erforderlich, durch Eingrünung einen Übergang zur Ackerfläche zu schaffen.

Die Eingriffsregelung wird unter 6.5 behandelt.

**6.3.3 Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten)****Bestand:**

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ und Begründung zum Flächennutzungsplan 2006 - 2020 befinden sich im Plangebiet ertragreiche Parabraunerden. Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige Böden mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und vermutlich nicht zu erwarten.

**Nullvariante:**

Die Fläche würde weiterhin als Ackerfläche genutzt und voraussichtlich entsprechend weiterhin mit Bioziden behandelt.

**Planung:**

Die Fläche würde zu ca. 49% versiegelt. Damit würden hochwertige Böden für die landwirtschaftliche Nutzung entfallen. Da dieser Lössboden mit einer Mächtigkeit von 12-20 dm etwas flachgründiger und an der Geländekante vielfach erodiert ist, werden jedoch nicht die absolut höchsten Wertigkeiten erreicht. Diese Bodentypen auf Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Die Böden sind jedoch empfindlich gegen Bodendruck. Obwohl es sich bei der Parabraunerde um allgemein schutzwürdige mit gutem Entwicklungspotential und um nährstoff- und ertragreiche Böden handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Es ist kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen im Stadtgebiet möglich, ohne diese sehr hochwertigen Böden zu beanspruchen.

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitung der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Die Verkehrs- und Parkplatzflächen sind so zu gestalten, dass kein Schadstoffeintrag in den Boden erfolgt.

Während der Baumaßnahme werden die Eingriffe in den Boden soweit wie möglich minimiert. Es sind zudem Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

**6.3.4 Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasserbeseitigung, Schadstoffeintrag)****Bestand:**

Im oder am Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Es liegt in keiner Was-

serschutzzone. Derzeit versickert das Niederschlagswasser durch den Boden. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

**Nullvariante:**

Bei der Nullvariante würde sich nichts verändern.

**Planung:**

Da das Plangebiet in Teilen versiegelt würde (ca. 49%, wenn man den Vorentwurf zugrunde legt), vermindert sich die Grundwasserneubildung. Dies ist durch die geplante Rigolen- und Muldenversickerung in Teilen kompensierbar. Bei einer Versickerung über belebte Bodenzonen ist mit keinen zusätzlichen relevanten Schadstoffeinträgen zu rechnen, da keine Belastung des Niederschlagswassers durch die Folgenutzung zu erwarten ist. Die zusätzliche Belastung durch Eintrag von Luftschadstoffen und Stäuben durch die Nutzung des Feuerwehrparkplatzes im Umfeld, ist im Vergleich zu der bereits heute bestehenden Vorbelastung durch die vorhandenen Straßen und das Gewerbegebiet vermutlich zu vernachlässigen.

Während der Baumaßnahme werden die Eingriffe in den Boden soweit wie möglich minimiert.

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

### 6.3.5 Schutzgut Luft (Verkehrsbedingte Emissionen, Gewerbliche und sonstige Emissionen)

**Bestand:**

Das Plangebiet ist vorbelastet durch verkehrliche Emissionen (L 361 sowie gewerbliche Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes. Genauere Angaben hierzu liegen nicht vor.

**Nullvariante:**

An der Vorbelastung würde sich voraussichtlich nichts ändern.

**Planung:**

Durch die Planung entstehen im Plangebiet im geringem Umfang zusätzliche Verkehre, die hierdurch verursachten zusätzlichen Luftbelastungen sind jedoch nicht quantifizierbar. Das unter „Schutzgut Mensch“ zitierte Schallschutzgutachten weist nach, dass die von der Feuerwehr ausgehenden Emissionen bei Errichtung der festgesetzten Schallschutzwände und sonstigen Maßnahmen zu keiner Überschreitung von Grenzwerten für die benachbarte Wohnbebauung führt.

### 6.3.6 Schutzgut Klima

**Bestand:**

Auf der Ackerfläche herrscht ein Freilandklima. Sie ist ein potentiell Kaltluftentstehungsgebiet mit geringen lokalklimatischen Effekten. Weiter nördlich liegt eine Belüftungsschneise mit sekundärer Bedeutung.

**Nullvariante:**

Bei der Nullvariante würde sich zum Bestand nichts ändern.

**Planung:**

Bei Realisation der Planung würde die Versiegelung erhöht, so dass auf der Plangebietsfläche selbst eine stärkere Temperaturerhöhung stattfinden würde. Ein Ausgleich hierfür erfolgt durch die Begrünung der Außenanlagen. Bäume würden durch ihre Verdunstung das Kleinklima verbessern und der Staubbindung dienen.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche ist davon auszugehen, dass sich bzgl. der Belüftungssituation nichts Wesentliches ändern würde.

### 6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte)

#### Bestand:

Baudenkmäler befinden sich weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld. Über Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Bzgl. wirtschaftlicher Werte ist anzumerken, dass landwirtschaftliche Nutzflächen verringert werden.

#### Nullvariante:

Die Nullvariante hätte keine Auswirkungen auf potentielle Bodendenkmäler, da der Boden vermutlich nicht tiefer bearbeitet würde, als es heute bereits geschieht. Bzgl. wirtschaftlicher Werte wären nachteilige Folgen für die Ortsentwicklung zu vermuten, da die Feuerwehr nicht verlagert würde und in der Ortsmitte eine Stärkung des Einzelhandels in dieser Größenordnung nicht möglich wäre.

#### Planung:

Sofern im Plangebiet Bodendenkmäler zu erwarten wären, hätte der Feuerwehreubau dort Einwirkungen, wo Fundamente und Keller ausgehoben, tiefwurzelnde Pflanzen gesetzt oder Leitungen verlegt würden. Bisher liegen jedoch keine Erkenntnisse zu potentiellen Bodendenkmälern vor. Sofern bei den Bauarbeiten potentielle Bodendenkmäler entdeckt würden, wäre das rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Bezüglich wirtschaftlicher Werte ist der Verlust der hochwertigen Böden für die landwirtschaftliche Nutzung zu erwähnen. Bei einer Eingrünung des Feuerwehrgeländes soll auf die Interessen der Landwirtschaft in Bezug auf die Anfahrbarkeit der benachbarten Ackerflächen Rücksicht genommen werden.

### 6.3.8 FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich keine FFH Gebiete bzw. europäischen Vogelschutzgebiete. Im weiteren Umfeld des Kreises Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.

### 6.3.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

#### Bestand:

Es treten die im normalen landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden Emissionen auf (Traktoren-/Maschinenlärm und -abgase, Einträge durch Düngung oder Biozide). Eine Minderung könnte nur durch eine biologische Landwirtschaft erreicht werden.

#### Nullvariante:

Keine Veränderung zum Bestand.

#### Planung:

Es wird eine Versickerung des Regenwassers über die belebten Bodenschichten geplant; dazu soll ein Mulden-/Rigolensystem angelegt werden. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Stellplätze sollen - wenn möglich – aus sickerfähigem Material hergestellt werden.

Zu den zusätzlichen Emissionen bzgl. Luftbelastung und Stäube liegen keine detaillierten Ermittlungen vor; hier ist eine Vermeidung im Rahmen der Bauleitplanung kaum möglich. Die Staubbelastung könnte durch die Bepflanzung des Feuerwehrgeländes mit Bäumen (Staubbindung) reduziert werden.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist ebenfalls mit Emissionen während der Bauphase zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass entstehende Abfälle sachge-

recht entsorgt werden und die baubedingten Emissionen auf das notwendige Maß reduziert werden.

### **6.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Das Bauvorhaben „Feuerwehr“ wird gemäß Wärmeschutzverordnung errichtet. Es wird empfohlen auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen.

Bei der Auswahl der Baustoffe sollte auf recyclingfähige und auch erneuerbare Rohstoffe zurückgegriffen werden. Dabei sollte auch auf die Auswahl regionaler Baustoffe geachtet werden, zu deren Herstellung und Transport möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Dies kann jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt werden; entsprechende Empfehlungen sollten jedoch gegeben werden. Dies gilt auch für den Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung.

### **6.3.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans VI des Rhein-Kreis-Neuss. Dieser stellt für das Plangebiet „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft“ dar.

Nach derzeitiger Erkenntnis liegen für das Plangebiet keine weiteren Fachpläne vor.

### **6.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nach derzeitiger Kenntnis befinden sich keine der o.g. Gebiete in Grevenbroich.

### **6.3.13 Die Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Nummern 6.3.1 bis 6.3.7**

Aufgrund komplexer Wirkzusammenhänge im Naturhaushalt verursachen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Da die Zusammenhänge insgesamt sehr kompliziert sind, beschränkt sich die Darstellung der Wechselwirkungen beispielhaft auf das Aufzeigen einiger elementarer Wirkstrukturen:

- Der Verlust von Ackerstandorten und Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen führt für Tier- und Pflanzenarten zu einer Veränderung der Lebensbedingungen. Außerdem kommt es durch die Zerstörung des Bodengefüges zu Veränderungen des Grundwasserhaushaltes. Im Bereich großflächiger Versiegelungen kommt es darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation.
- Änderungen der Oberflächenform durch Bodenbewegungen (Angleichung des Reliefs) wirken sich nicht nur auf das Schutzgut Boden sondern auch auf das Landschaftsbild aus.

In manchen Fällen können auf ein Schutzgut bezogene Minderungsmaßnahmen negative Auswirkungen bezüglich eines anderen Schutzgutes in sich ber-

gen. Zum Beispiel kann die Verringerung zu versiegelnder Flächen innerhalb ausgewiesener Baugebiete (Herabsetzung GRZ) und die damit verbundene geringere Inanspruchnahme verschiedener Schutzgüter gleichzeitig mit der Erhöhung der Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen verbunden sein.

In folgender Tabelle wird versucht, die wesentlichen Wechselwirkungen darzulegen:

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
Mensch		Struktur der Landschaft als "Wohn- und Arbeitsumfeld" sowie des Erholungsraumes	Lebens und Siedlungsraum, Produktionsflächen für die Land- u. Forstwirtschaft	Grund und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- u. Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage,
Tiere/ Pflanzen	Störung/ Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort u. Lebensmedium für höhere Tiere u. Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort u. Lebensmedium für höhere Tiere u. Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Versiegelung, Strukturveränderung, sowie Veränderung der Bodeneigenschaften und Schadstoffeintrag, Verlust hochwertiger Ackerflächen,	Zusammensetzung des Edaphons (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor auf die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Verschmutzung, Grundwasserabsenkung, Überformung von Retentionsflächen (Hochwasserschutz)	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	
Klima/ Luft	Einträge in die Luft durch Emissionen (Pkw, Hausbrand, Gewerbe), Veränderung des Mikroklimas und Belüftung	Steuerung des Mikroklimas durch z.B. Beschattung, Veränderung der Belüpfungsfunktion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikroklima, durch u.a. Oberflächenart, Versiegelungsgrad,	Einflussfaktor auf die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas, sowie auf den Luftaustausch
Landschaft	Veränderung der Eigenart der Landschaft durch Bebauungs- und Begrünungsstrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief z.B. Terrassenkanten	Entstehung der Geomorphologie (z.B. Flusstäler, Auenlandschaft), Oberflächenwasser als landschaftsbildendes Element	Landschaftsbildend über Akkumulation und Erosion	

Die nennenswerten Wechselwirkungen für dieses konkrete Plangebiet bestehen

einerseits in Zusammenhang mit der Bodenversiegelung und andererseits in der Veränderung der Tier und Pflanzenwelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche spielt eine kleinere Rolle.

Die geringe Anzahl der relevanten Aspekte ist zum einen durch die geringe Flächengröße und zum anderen durch die heutige intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt.

#### **6.3.14 Bodenschutzklausel**

Eine Wiedernutzung oder Nachverdichtung anderer Flächen kommt als Alternative für den Standort „neues Feuerwehrgerätehaus“ nicht in Betracht. Im Vorfeld wurden Alternativstandort untersucht, die aber wegen des Flächenzuschnitts, der Verfügbarkeit oder der schlechten Anbindung an das Straßennetz für den Feuerwehrbetrieb bzw. Einsätze nicht in Frage kamen. Die Verlagerung der Feuerwehr aus der Ortsmitte Wevelinghovens an den Rand des Gewerbegebietes ermöglicht im Ortskern eine Optimierung der Nahversorgung durch Etablierung von Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Grevenbroich wurden alle Flächenreserven erfasst und ein Bedarf an Neuausweisungen errechnet und belegt. Die Entwicklung des neuen Feuerwehrstandortes ist Teil eines Gesamtkonzeptes für die Stadt Grevenbroich. Die Neudarstellungen sind beschränkt auf den notwendigen Bedarf und somit ist auch die Umwidmung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß beschränkt.

#### **6.4 Umwidmungssperrklausel**

Wie in der Standortdiskussion erläutert, bieten sich für die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses keine anderen tragfähigen Alternativen als die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet.

#### **6.5 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen**

##### **Bestand:**

Bei dem ca. 0,48 großen Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche (3.1), die gemäß vereinfachtem Bewertungsverfahren mit 2 Punkten zu bewerten ist.

##### **Nullvariante:**

Die Bewertung würde einschließlich der Vorbelastung bestehen bleiben.

##### **Planung:**

Da der Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festsetzt, wird für die folgende Bilanzierung der aktuelle Entwurf für das Feuerwehrgerätehaus zugrunde gelegt. Er stellt die genaue Eingriffsintensität dar.

Die Außenanlagen sollen durch heimische Gehölze, Hecken und Baumpflanzungen hochwertig gestaltet werden. Aus diesem Grund wird für die Außenanlagen ein Korrekturfaktor von 1,5 angesetzt. Zur Ortsrandeingrünung wird ein Gehölzstreifen angelegt, der an der schmalsten Stelle 5,0 und an der breitesten Stelle 25,0 Meter misst.

Der Feuerwehrparkplatz sollte je 4-5 Stellplätze einen Baum zur Begrünung erhalten. Den versiegelten Verkehrs- und Stellplatzflächen wird eine Versickerung des Oberflächenwassers nachgeschaltet. Dies geht ebenfalls in die Bilanzierung mit ein.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Methode der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW. Demnach stehen 9.772 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 10.368 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem

Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit ein 106% iger Ausgleich vor.  
Dieser wird innerhalb des Plangebietes in den dafür vorgesehenen Grünbereichen festgesetzt.

#### **6.6 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

Da keine FFH oder Vogelschutzgebiete von europäischer Bedeutung in Grevenbroich existieren, ist hier keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

#### **6.7 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Bezüglich der Standortauswahl gab es keine anderen vergleichbaren Alternativen. Durch die günstige Lage am Gewerbegebiet Wevelinghoven, in unmittelbarer Nähe zur Ortsumgehung Wevelinghoven (L 361) wird eine Gemeinbedarfsnutzung dort angesiedelt, wo ein optimaler Schutz der Bevölkerung gesichert wird und die Fläche für eine Entwicklung besonders unempfindlich ist. Die negativen Folgen der Versiegelung einer Ackerfläche sollen durch Regenwassermanagement, Entsiegelung von Parkflächen und einer eher intensiven Freiraumgestaltung und Eingrünung der Nutzung gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Vorschläge zum Einbau von Zisternen, die Verwendung regenerativer Energien und regionalen Baustoffen haben nur Empfehlungscharakter und können über diesen Bauleitplan nicht festgelegt werden.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche zur Ortsrandeingrünung können Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen werden.

Wenn die Lärmschutzwände (Höhe 3 m), beidseitig hoch schallabsorbierend nach ZTV LSW 88, errichtet werden und durch eine Ampelregelung eine Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ohne Sonderrechte erfolgt, können die Immissionsrichtwerte am Tag und in der lautesten Nachtstunde erfüllt werden. Ebenso sind die Anforderungen an den maximalen Schalldruckpegel (Tag bzw. Nacht) eingehalten. Aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht kann das Feuerwehrgerätehaus unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und der Langwadener Straße in Grevenbroich-Wevelinghoven errichtet werden.

#### **6.8 in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind)**

Zu den theoretisch denkbaren Planungsalternativen an anderen Standorten wurde unter Punkt Auswahl des Vorhabensstandortes eingegangen. (siehe auch Kapitel 4 der Begründung) Innerhalb des Planungsgebietes gibt es keine wesentlichen Planungsalternativen. Durch ein Verschieben des Baufensters konnte jedoch die Lärmschutzwand von der Grenze der Gärten der Wohnhäuser Am grünen Weg erreicht werden. Das Baufenster lässt geringe Spielräume offen.

#### **6.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht treten Probleme aufgrund fehlender Grundlageninformationen z.B. zum Themenbereich Klima auf. Daten zu Luftbelastung, Stäuben, Erschütterungen oder anderen Emissionen liegen auch nicht vor. Bezüglich Klima gibt es nur eine Einschätzung des Verfassers des stadtökologischen Fachbeitrages, der jedoch

kein Klimaexperte ist. Bezüglich der Tierwelt soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Fläche ein Standort seltener/geschützter Tierarten ist.

#### 6.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Folgende Aspekte werden für ein Monitoring zum W 44 festgelegt:

Durch das Lärmgutachten und den daraus resultierenden Lärmschutzfestsetzungen (Schallschutzwände aus hoch absorbierendem Material) sowie die „Ampelregelung“ werden die Lärmschutzwände am Tage und bei Nacht eingehalten. Nach Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und der Schallschutzwände sollte das Emissionsverhalten der Feuerwehr insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Auf begründete Beschwerden der Nachbarschaft über Immissionen soll durch Lärmmessungen reagiert werden. Ein anderer Aspekt ist die Anlage der Eingrünung der Feuerwehr sowie die Festsetzung der Anzahl von Baumstandorten je Parkplatz, wobei die Anlage und der dauernde Erhalt dieser Begrünungsmaßnahmen nach Baumaßnahme, bzw. in regelmäßigen Abständen von Seiten des FB 65 zu kontrollieren ist.

Im Rahmen der Planrealisierung können sich unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben, die erst nach weiteren Planungs- oder Realisierungsschritten entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein können. Derartige unvorhersehbare Auswirkungen von Bauleitplänen können nicht flächendeckend und permanent von der Stadt Grevenbroich überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Grevenbroich keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen. Ähnlich ist es mit den Aspekten, bei denen die Stadt ggf. geringfügige Auswirkungen vermutet, zu denen bei der Stadt keine Daten vorliegen, wie z.B. Klimaauswirkungen, Luftbelastungen und andere Emissionen, zu denen aber ggf. im Rahmen von anderen Verfahren (BImSchGenehmigungen oder Daten zu Straßenausbauten) Informationen bei den Fachbehörden vorliegen.

#### 6.11 allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Bewertung berücksichtigt die Minderungsmaßnahmen.

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung
Mensch	Vorbelastung durch Straßen- und Gewerbelärm; Emissionen durch Feuerwehrtätigkeit und evtl. Festveranstaltungen Vermutlich geringfügig erhöhte Luftbelastung Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Staub, Lärm, Emissionen, Einschränkung des Verkehrs	Vorbelastung gering aber dauerhaft; Emissionen der Feuerwehr temporär, eher gering und damit unproblematisch; Immissionsrichtwerte werden sowohl am Tage als auch bei Nacht durch die geforderten Maßnahmen eingehalten.  mittel, aber vorübergehend
Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft	Verdrängung von Tierarten auf benachbarte Ackerflächen, Verlust des Lebensraumes für Pflanzenarten,	bzgl. Pflanzen gering, dauerhaft bzgl. Tiere dauerhaft und vermutlich gering bis mittel, hier wären die weiteren Untersuchungen der Fläche abzuwarten

	Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Lärm, vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet	vorübergehend, gering – mittel dauerhaft, mittel
<b>Biologische Vielfalt</b>	Verlust einer Fläche des Lebensraumes „intensiv genutzter Acker“ schränkt die biologische Vielfalt kaum ein, da die Artenvielfalt bzgl. Tier- und Pflanzenwelt sehr beschränkt ist	gering, aber dauerhaft
<b>Landschaftsbild, Ortsbild,</b>	Eingrünung mindert den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild	dauerhaft aber gering, da sich die Hochbauten der Feuerwehr in das gewerbliche Umfeld einfügen,
<b>Boden</b>	Versiegelung hochwertigen und ertragreichen Bodens (Parabraunerde),	hoch, dauerhaft
<b>Wasser</b>	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	hoch, dauerhaft
<b>Luft</b>	Zusätzliche Luftbelastung durch Verkehr	dauerhaft, nicht quantifizierbar voraussichtlich gering
<b>Klima</b>	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung, Ausgleich durch Begrünung	dauerhaft, mittel
<b>wirtschaftl. Werte</b>	Verlust hochwertiger Boden für die landwirtschaftl. Nutzung, Sicherung der Bevölkerung vor Gefahren; Stärkung der Ortsmitte	hoch bedeutend bedeutend
<b>Denkmäler, Bodendenkmäler</b>	Keine Keine soweit bekannt	keine soweit bekannt keine
<b>FFH- und Vogel-schutzgebiete</b>	keine	keine
<b>Wechselwirkungen</b>	Versiegelung des Bodens und Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt, Grundwasser sowie Klima  Versiegelung bzw. Begrünungsmaßnahmen und Klimaauswirkungen	s.o.
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>Bewertung</b>

Als dauerhafte erhebliche Auswirkung bleibt die Versiegelung des Bodens im Plangebiet und die Reduzierung der Grundwasserneubildung. Ebenso bleibt dauerhaft der Entfall hochwertiger Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Die mit der Versiegelung verbundene Veränderung des Kleinklimas ist durch die Begrünungsmaßnahmen zum großen Anteil ausgleichbar. Durch die Versickerung von Regenwasser sollen die Veränderungen in der Grundwasserneubildung kompensiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

## 7. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung

(Abwägung der verbliebenen beeinträchtigten Belange/erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht und den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung).

Als dauerhafte erhebliche Auswirkung bleibt die Versiegelung des Bodens im Plangebiet und die Reduzierung der Grundwasserneubildung. Ebenso bleibt dauerhaft der Entfall

hochwertiger Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Vernichtung des Ackerlebensraumes ist nicht so hoch zu gewichten, da dieser in angrenzenden Flächen weiterhin vorhanden bleibt.

Die mit der Versiegelung verbundene Veränderung des Kleinklimas ist durch die Begrünungsmaßnahmen zum großen Anteil ausgleichbar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

Durch das Lärmgutachten und den daraus resultierenden Lärmschutzfestsetzungen (Schallschutzwände aus hoch absorbierendem Material) sowie die Forderung einer Vorfahrtsampel im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im städtebaulichen Vertrag werden die Lärmschutzwerte am Tage und bei Nacht eingehalten.

Alle anderen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanenebene nicht regelbar und können daher erst in nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt werden.

Diesen Beeinträchtigungen ist jedoch im Rahmen der Abwägung die hohe Bedeutung der Planung für den Schutz der Bevölkerung gegenüberzustellen. Die Fläche, die Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist, vereint alle Anforderungen an einen optimierten Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Neben der Flächenverfügbarkeit sind hier eine sehr gute Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung – und damit zügige Einsätze - garantiert und die Baulichkeiten sind gut anzuordnen, so dass der künftige Betrieb gesichert ist. Durch die Verlagerung werden Flächen in der Ortmitte Wevelinghovens verfügbar, die einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen. Damit können Ziele des Einzelhandesstandortkonzeptes umgesetzt werden, da Versorgungslücken abgebaut werden und somit den Bedürfnissen der Einwohner Wevelinghovens und den Belangen der Wirtschaft entsprochen wird.

Diese benannten Belange werden höher gewichtet als die beeinträchtigten Umweltbelange bzw. die verlorengelassene landwirtschaftliche Nutzung.

## 8. Kenndaten der Planung

### Flächenbilanz:

Versiegelte Flächen (Hochbauten, Verkehrs- und Parkplatzflächen)	2.817 qm
Außenanlagen und Grünflächen	1.185 qm
Ortsrandeingrünung	884 qm
<b>Gesamt</b>	<b>4.886 qm</b>

## 9. Durchführung der Planung

Die Stadt Grevenbroich ist im Besitz des künftigen Feuerwehrgrundstückes. Das neue Feuerwehrgerätehaus wird nach Fertigstellung durch einen privaten Investor der Stadt Grevenbroich kostenfrei übereignet. Im Gegenzug erhält der Investor die Flächen des Altstandortes in der Ortsmitte einschließlich der Aufbauten. Grundlage für dieses Vorgehen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und Stadt Grevenbroich. Außer Kosten für die Bauleitplanung entstehen für die Stadt Grevenbroich keine weiteren Kosten.

## 10. Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt – wie oben erläutert - das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2006 geändert (152. Änderung) und mit der Bezirksregierung abgestimmt.

August 2007

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan W 44 „Feuerwehr Langwadener Straße (neu)

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

#### Immissionsschutzfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Damit die Anforderungen an die maximalen Schalldruckpegel an den Immissionsorten gemäß beiliegendem Gutachten (Schalltechnisches Gutachten – Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH vom 14.05.2007) eingehalten werden, ist eine Lärmschutzwand in Verlängerung der zur Grünstraße orientierten Gebäudeaußenwand des Feuerwehrgerätehauses, beginnend und abschließend an der Süd-Westfassade des Feuerwehrgerätehauses bis zur Langwadener Straße zu errichten.

Eine weitere Lärmschutzwand ist zeichnerisch festgesetzt.

Die festgesetzten Lärmschutzwände (zeichnerischer und textlicher Art) im Plangebiet müssen eine Höhe von 3 Metern haben. Die Höhe der festgesetzten Wände bezieht sich jeweils auf die nach Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einstellende Geländehöhe (künftiges Fahrbahnniveau bzw. Höhenlage der Parkstände auf dem Feuerwehrgelände). Die Wände sind beidseitig aus einem hoch schallabsorbierenden Material gemäß ZTV LSW 88 herzustellen.

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material so herzustellen, dass die Niederschlagswässer nicht auf den befestigten Fahrbahnen entwässern.

Innerhalb der nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen der heimischen Vegetation vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von  $\geq 12$  qm vorzusehen.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

<u>Obstbäume:</u>	Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen
<u>Bäume:</u>	Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche
<u>Heister:</u>	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle
<u>Sträucher:</u>	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- Hochstämme: 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
- Heister: 2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
- Sträucher: 2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

## Hinweise

**Niederschlagswasser:** Für eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Rigolenversickerung hält die Untere Wasserbehörde jedoch nur für die Niederschlagswasser von Dachflächen für erlaubnisfähig. Die Entwässerung von Fahr- und Stellplatzflächen sollte über eine Mulden-Rigolenversickerung erfolgen.

**Bodentragfähigkeit:** Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und der Boden humoses Material enthalten kann. Aus diesem Grund könnten selbst bei gleichmäßiger Belastung des Bodens unterschiedliche Setzungen auftreten, weshalb das Gebiet gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Grundwasser:** Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei etwa 46 m ü.NN liegen kann. Der Grundwasserstand kann auch vorrübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

**Immissionsschutz:** Damit künftig die Lärmschutzwerte am Tage und bei Nacht eingehalten werden können, muss neben den festgesetzten, aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine Lichtsignalanlage errichtet werden, die das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Betriebsgelände auf die Langwadener Straße ohne Einsatz des Martinshorn gewährleistet. Diese Forderung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags bzw. wird als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

**Denkmalschutz:** Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Kampfmittelbeseitigung:** Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Ramm arbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

**Bodenschutz:** Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen,

zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und Verdichtung zu schützen. Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m<sup>3</sup> je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

### Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan W 44 (neu)

Grundlage für die folgende Bilanzierung ist die konkrete Entwurfsplanung für das Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Wevelinghoven.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
			m <sup>2</sup>	%				
	3.1	Ackerfläche	4886	100	2			9772
		Gesamtes Plangebiet	4886					
<b>Gesamtflächenwert A</b> (Summe Sp 8)								<b>9772</b>

### B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
			m <sup>2</sup>	%				
	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	2817			0,5		1409
	4.3	Grünflächen mit Rigo- lenversickerung	1085		2	1,5	3	3255
	7.7	Versickerungsmulde	100		4			400
	8.1	Ortsrandeingrünung	884		6			5304
		Gesamtes Plangebiet	4886					
<b>Gesamtflächenwert B</b> (Summe Sp 8)								<b>10368</b>

<b>C. Gesamtbilanz im Plangebiet</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>+596</b>
--	-------------

Ausgleich von 111%