

Stadt Zülpich

Ortsteil Dürscheven

Bebauungsplan Nr. 42/3 „Buir-Bliesheimer“

Begründung
zum Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



- Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen
- Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 2: Sichtbarkeit der Siloanlagen im Orts- und Landschaftsbild
Anlage 3: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro für ökologische Fachfragen, punctum, Bonn, 08.2005)
Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, Lingen, 30.06.2005)
Anlage 5: Entwässerungsgutachten (Ing. büro Fischer, Erftstadt, 08.2005)
Anlage 6: Stellungnahme zur Verkehrserschließung (AB Stadtverkehr, Köln, 06.05)
Anlage 7: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Zülpich

Im Auftrag:

AGRAVIS Raiffeisen AG
Industrieweg 110
48155 Münster
www.agravis.de

Bearbeitung:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
www.planungsgruppe-hardtberg.de

im September 2005

Begründung

Inhalt

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	1
2. Rahmenbedingungen	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2 Vorhandene Flächennutzung /Städtebauliche Situation	1
2.3 Gebietsentwicklungsplan	3
2.4 Flächennutzungsplan	3
2.5 Landschaftsplan	4
2.6 Landschafts- und Ortsbild	4
3. Verkehrserschließung	5
3.1 Äußere Erschließung	5
3.2 Innere Erschließung	7
3.3 Verkehrsaufkommen	7
4. Bauungskonzept	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Höhenfestsetzung	12
4.4 Begrünungs- /Ausgleichsmaßnahmen	13
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5. Ver- und Entsorgung	15
5.1 Entwässerung	15
5.2 Sonstige Erschließungsanlagen	15
5.3 Gebietsinterne Leitungsführung	15
6. Immissionen	16
6.1 Immissionen von Betriebsanlagen	16
6.2 Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen	16
7. Natur und Landschaft	18
8. Umweltbericht / Eingriffe in Natur und Landschaft	20
8.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	20
8.2 Beschreibung des Vorhabens	21
8.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	22
8.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	31

8.5	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
8.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	31
8.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
9.	Abwägung der im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen	34
10.	Bodenordnung	36

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Agrargenossenschaft „Buir-Bliesheimer“ beabsichtigt an Ihrem Standort in Zülpich-Dürscheven eine Erweiterung des Firmengeländes um ca. 1,1 ha. Auf der Erweiterungsfläche ist die Realisierung von weiteren Rundsilos und ergänzenden Einrichtungen des landwirtschaftlichen Gewerbes vorgesehen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des baulichen Bestands wurde das bestehende Betriebsgelände der Agrargenossenschaft mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich geändert (1. Änderung).



2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 3,9 ha. Das Gelände weist keine merklichen Höhenunterschiede auf und liegt auf einer Höhe von ca. 170 m ü.NN.

2.2 Vorhandene Flächennutzung / Städtebauliche Situation

Auf dem Betriebsgelände der Agrargenossenschaft (ca. 1,7 ha) befinden sich 14 Siloanlagen zur Getreidelagerung einschließlich dazugehöriger hallenartiger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude und Verkehrsflächen. Die Siloanlagen weisen Traufhöhen von ca. 13,0 - 17,0 m und Firsthöhen von ca. 17,0 - 20,0 m auf, die Traufhöhe der Hallen beträgt ca. 7,0 m, die Firsthöhe ca. 12,0 m.

Betriebsgelände der Agrargenossenschaft

Die beiden westlich an das bebaute Betriebsgelände angrenzenden Parzellen (siehe Übersichtsplan Seite 5), die von einem Wirtschaftsweg begrenzt werden, sind für die Betriebserweiterung vorgesehen und werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.



Erweiterungsfläche und Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze

Parallel zur nördlichen Grenze des Firmengeländes verläuft ein bis zur Betriebseinfahrt ausgebauter Wirtschaftsweg, an den wiederum nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Im Süden des Betriebsgeländes schließen an die Bahnverladestation der Agrargenossenschaft die auf einem begrünten Damm liegenden Bahnanlagen der Linie Euskirchen-Düren an. Auf der Südseite der Bahnlinie liegt das als Wohnhaus genutzte historische Bahnhofsgelände und ein weiteres Wohngebäude. Daran schließen ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an.

Östlich an das Betriebsgelände grenzt – abgetrennt durch eine schmale landwirtschaftlich genutzte Parzelle – das Gelände einer Gärtnerei (Wohnhaus, Gewächshäuser, Freilandkulturen) an. Im Anschluss an die verlängerte Bahnhofstraße folgt östlich die Bleibachaue (Landschaftsschutzgebiet).

Gärtnerei

Südlich an die Gärtnerei grenzt - getrennt durch den Bahndamm - die vorhandene Wohnbebauung der Bahnhofstraße und der Sankt-Gereon-Straße an.



*Wohnbebauung Sankt-Gereon-Straße,
historisches Bahnhofsgebäude, Bahndamm*

2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bahntrasse Euskirchen-Düren ist im Gebietsentwicklungsplan als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand, Bedarfsplanungen)“ gekennzeichnet.

2.4 Flächennutzungsplan

Der in den Jahren 2002 bis 2004 aufgestellte Flächennutzungsplan wurde im Frühjahr 2005 vom RP Köln genehmigt. Er stellt das Firmengelände der Agrargenossenschaft und der östlich daran anschließenden Gärtnerei als Gewerbefläche dar.

Wenn auch der Anlass für den Bebauungsplan eine angestrebte, bestimmte Betriebsart ist, soll der Bebauungsplan auch andere Nutzungen ermöglichen.

Für den vorhandenen Gewerbestandort wird auf Bebauungsplanebene - analog zur vorhandenen und geplanten Nutzung - kein „normales“ Gewerbegebiet, sondern lediglich landwirtschaftliches Gewerbe angestrebt, d.h. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Ein "normales" Gewerbegebiet ist hier nicht erwünscht, da dafür kein örtlicher Bedarf besteht und die Verkehrslage bei einer Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Bahnhofstraße ungünstig ist. Für dieses Gewerbe bietet die Stadt Zülpich andere Gebiete an, insbesondere im Umkreis der Kernstadt.

Andererseits ist es das Ziel der Stadt, die Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen und auch den Rahmen für eventuelle weitere Entwicklungen oder Umstellungen zu bieten.

Die Festsetzung eines "normalen" Gewerbegebietes mit der starken Einschränkung auf ländliches Gewerbe, d.h. Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten, eigenständigen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie eine enge Beschränkung der Gewerbebetriebe selbst auf solche, die mit der Landwirtschaft in Verbindung stehen, würde den Typ des Gewerbegebietes aushöhlen und in Frage stellen. Es würde sich die Frage stellen, ob dies nicht ein unzulässiger "Etikettenschwindel" wäre.

Deshalb ist die Festsetzung eines Sondergebietes für landwirtschaftliches Gewerbe die klarere Lösung.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Gewerbestandort Dürscheven sowohl für den baulichen Bestand (bislang Gewerbliche Bauflächendarstellung) als auch für die geplante Erweiterungsfläche (bislang Fläche für die Landwirtschaft „Acker-, Grün- und Kulturland u.ä.“) eine Darstellung als Sondergebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ vor. Diese Flächendarstellung umfasst auch den Bereich der Gärtnerei, die zwar Bestandsschutz genießt, aber in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO unzulässig wäre.

2.5 Landschaftsplan

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, das östlich an die Gewerbebetriebe angrenzt und den Bereich der Bleibachaue umfasst.

Der Landschaftsplan Zülpich wird zur Zeit neu aufgestellt. Es liegen noch keine planerischen Aussagen vor.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Geprüft wurde die Sichtbarkeit der Siloanlagen im Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Vorentwurfs und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Die Gutachten sind als Anhang beigefügt.

Für 3 im Fern- und Nahbereich des Bauvorhabens liegende Standorte wurden konstruierte Simulationen (Fotomontagen) erarbeitet.

Ergebnis:

- Das Bauvorhaben hat insgesamt nur eine beschränkte visuelle Wirkung, da vorhandene Grünzäsuren in der Landschaft (z.B. Bahndamm, B 56n, A 1, Bleibachaue) und Visierbrüche zur Rothbachaue das Blickfeld stark begrenzen. Am weitesten ist die Sichtbarkeit nach Süden – Enzen.
- Durch die deutlich höheren neuen Silos (max. 30 m hoch) erweitert sich die Sichtbarkeit beträchtlich, allerdings im Wesentlichen auf Gebiete, die im Abstand von 2 km oder mehr liegen. Eine Ausnahme ist der Randbereich zur Autobahn A1 zwischen der Bahnlinie im Süden und

Frauenberg im Norden. Sein südlicher Teil liegt im Abstand von ca. 1.000 m.

- Die Sichtbarkeit der Silos ist von den Hauptstraßen aus gering (Ausnahme B 56n). Von der Dammlage der B 56n aus wäre das Bauvorhaben gut einsehbar, wenn nicht die dichte Böschungsbepflanzung wäre. Es liegt zudem nicht im Hauptblickfeld des Autofahrers, sondern am Blickfeldrand.
- Das Wohngebiet Bahnhofstraße /Sankt-Gereon-Straße ist visuell am stärksten vom Bauvorhaben betroffen, allerdings:
 - Je näher man Richtung Bahndamm kommt, desto größer ist der Abschirmungseffekt durch die vorhandenen Silos und die hohen Birken und Pappeln.
 - Das Bauvorhaben liegt nicht im Hauptsichtfeld der Bewohner.
 - Die Grundstücke sind stark eingegrünt.
- Die Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild kann durch eine allseitige riegelartige Eingrünung in Verbindung mit ergänzenden hohen Baumpflanzungen, insbesondere für die Wahrnehmung aus der Nähe, verbessert werden.

3. Verkehrserschließung

3.1 Äußere Erschließung

Voraussetzung für die Erweiterung des heutigen Betriebes der Buir-Bliesheimer-Genossenschaft ist eine äußere Verkehrsanbindung, die dem zeitweise beträchtlichen Verkehrsaufkommen gerecht wird.

Bereits im Rahmen der FNP-Änderung wird die gesicherte Erschließung des Plangebietes von der Bezirksplanungsbehörde als Voraussetzung für ein Sondergebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ gefordert. „Es muss jedoch aus städtebaulicher Sicht sichergestellt sein, dass bereits im Flächennutzungsplanverfahren die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz untersucht wird... Um eine Vereinbarkeit der Planung mit dem § 1 Abs. 6 Ziff.1 BauGB zu gewährleisten, ist eine entsprechend leistungsfähige Anbindung außerhalb der Ortslage Dürscheven bereits im Flächennutzungsplanverfahren nachzuweisen.“ (Schreiben vom 16.06. 2005).

Die Prüfung erfolgte mit folgendem Ergebnis:

(1) Der Verkehr soll nicht über die Bahnhofstraße geführt werden¹. Auch heute wird von Seiten der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft gewünscht, dass die Anlieferer die von der L 61 abgehende Erschließungsstraße benutzen. Die Genossenschaft hat allerdings keine Möglichkeiten, dies durchzusetzen und muss hinnehmen, dass einige Anlieferer die Bahnhofstraße benutzen. Die damit verbundene Störung des Wohngebietes an der Bahnhofstraße wird von der Genossenschaft bedauert.

¹ siehe auch AB Stadtverkehr, Stellungnahme zur Verkehrserschließung, Köln, 06.05

Inwieweit die Bahnhofstraße gesperrt oder eine Befahrung durch Lastzüge über die Straßengestaltung oder über verkehrslenkende Maßnahmen erschwert wird, braucht der vorliegende Bebauungsplan nicht zu regeln, da dieses Problem nicht von ihm erzeugt worden ist. Zur Regelung haben die Stadt und die Straßenverkehrsbehörde - unabhängig vom Bebauungsplan - verschiedene Möglichkeiten.

(2) Die Anbindung des Betriebes über den nördlich bis zur Landesstraße L 61 führenden Wirtschaftsweg ist infolge des Ausbaues mehrerer Begegnungsstellen in den vergangenen Jahren für das heutige Verkehrsaufkommen ausreichend. Selbst bei einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind keine neuen Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die Begegnungsstellen befinden sich innerhalb der Wegeparzelle, sodass auch in Zukunft, entsprechend einem möglicherweise steigenden Verkehrsaufkommen, noch einige Begegnungsstellen zusätzlich eingerichtet werden können. Nach Aussage des Straßenverkehrsamtes Euskirchen ist die heutige Erschließung für den Betrieb ausreichend. Da der Betriebe der Landwirtschaft dient, gehört sein Verkehr zu den auf den Wirtschaftswegen zulässigen land- und forstwirtschaftlichen Verkehren. Die Höhe des Verkehrsaufkommens ist bei Wirtschaftswegen rechtlich nicht von Bedeutung.

Da durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaftliches Gewerbe“ auch in Zukunft sichergestellt ist, dass der Verkehr im weiteren Sinne zum landwirtschaftlichen Verkehr gehört, kann die heutige Erschließung über den Wirtschaftsweg auch in Zukunft beibehalten werden.

Zur ausreichenden Erschließung eines Vorhabens gehört, dass die Zuwegung den Ziel- und Quellverkehr ohne Schädigung des Wegezustandes aufnehmen kann. (BverwG 13.2.76 – IV C 53.74 zitiert nach BauR 5/2003, S. 668). Insofern ist der Betrieb heute und in Zukunft erschlossen.

(3) Von Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen, wird der verkehrsgerechte Ausbau der Anbindung mit einer Linksabbiegespur gefordert. Die Erschließungsstraße selbst könnte dann zur Stadtstraße gewidmet oder durch eine "Sondernutzungserlaubnis" von Straßen NRW für den Verkehr des Sondergebietes geöffnet werden. Aufgrund der Aussage des Straßenverkehrsamtes bedeutet die Variante „Sondernutzung“ die geringste Veränderung gegenüber heute. Insbesondere werden keine neuen Abkürzungsverkehre zwischen der L 61 und der Ortslage Dürscheven eröffnet, die die Wohngebiete stören könnten.

Zur Sicherung eines verkehrsgerechten Ausbaues ist eine entsprechende Festsetzung des Knotenbereichs im Bebauungsplan erforderlich. Aus dieser gehen auch die zusätzlich benötigten Grundstückflächen hervor. Aufgrund der insgesamt großzügig dimensionierten Parzellenbreiten der Landesstraße und des Wirtschaftswegs sind nur schmale Ergänzungsflächen erforderlich.

Beim Ausbau des Knotens ist nach RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Knotenpunkte) der Knotenpunkttyp 2 zugrunde zu legen, da die L 61 durch eine geplante Anbindung an die B 56n in Zukunft ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen hat als heute. Der ansonsten in

Frage kommende, weniger Fläche beanspruchende Typ 3 ist daher nicht möglich.

Die Bahnhofstraße würde damit auch in Zukunft den Charakter einer Wohnstraße behalten.



Bahnhofstraße mit Bahnunterführung Vorhandener Wirtschaftsweg (teilversiegelt)

Soweit der Ausbau der Einmündung und andere Baumaßnahmen erforderlich werden, werden die Kosten von der Agrargenossenschaft getragen. Dazu wird Näheres in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Zülpich geregelt.

3.2 Innere Erschließung

Die Verteilung der Verkehre innerhalb des Sondergebiets erfolgt nach den betrieblichen Erfordernissen. Es handelt sich dabei nicht um öffentliche Verkehrsflächen, sodass auf eine Festsetzung entfällt.

3.3 Verkehrsaufkommen

Mit der Vergrößerung der Lagerkapazitäten ist auch eine Vergrößerung der Anlieferungen verbunden. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Zahl der Anlieferungen nicht proportional zur Lagerkapazität wächst, weil durch den erkennbaren Rückgang kleinerer Fahrzeuge bei gleicher Fahrzeugzahl ein höheres Volumen angeliefert werden kann.

Das Verkehrsaufkommen unterliegt starken saisonalen Schwankungen, da es sich insbesondere auf die Erntezeit konzentriert und in dieser Zeit, nach den bisherigen Erfahrungen, die gesetzliche Tageszeit (6:00 morgens bis 22:00 abends) ausgenutzt wird und vereinzelt auch nachts Anlieferungen vorkommen.

Hinzu kommt, dass die Anlieferung aus verschiedenen Richtungen erfolgt, wobei nach einem Ausbau des Anschlussweges an die L 61 in Zukunft davon ausgegangen wird, dass über diesen 80 % des Verkehrsaufkommens abgewickelt werden. Die übrigen 20 % erfolgen über die Wirtschaftswege im Norden und Nordwesten.

In den Spitzenstunden des Regelfalls, also nicht unter Zugrundelegung der wenigen Tage, die als seltene Ereignisse anzusehen sind, wird von folgenden Werten ausgegangen:

- 250 Lieferfahrzeuge pro Tag bzw. bis zu zehn Lieferfahrzeuge nachts.
- Davon entfallen auf die neue Zufahrt 80 %, entsprechend 200 Lieferfahrzeuge tags und 8 Lieferfahrzeuge nachts.
- Unter Berücksichtigung der Hin- und Rückfahrt ergibt sich eine Belastung von 400 Fahrten tags und 16 Fahrten nachts.
- Unter Berücksichtigung einer an den Spitzentagen 16-stündigen Anlieferung ergibt sich bei 400 Fahrten am Tag eine Belastung von 25 Fahrzeugen /Stunde in beiden Richtungen.

4. Bebauungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes ist die Entwicklung eines „normalen“ Gewerbegebiet in Dürscheven städtebaulich nicht gewünscht. Andererseits soll die betrieblich notwendige Erweiterung der bestehenden Anlagen der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft hier ermöglicht werden.

Eine Verlegung in eines der Gewerbegebiete in Zülpich wäre angesichts der hohen Investitionen, die für die bestehende Anlage erfolgten, wirtschaftlich nicht vertretbar. Zur wirtschaftlich starken Stellung der Landwirtschaft in der Zülpicher Börde gehört auch eine der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung folgende Ausstattung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten.

Mit der Festsetzung der vorhandenen und geplanten Nutzungen als Sondergebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ ist ein auf landwirtschaftliches Gewerbe beschränktes Gewerbegebiet geplant. So können - außer dem landwirtschaftlichen Gewerbe - alle im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie z.B. Gewerbebetrieben aller Art, Vergnügungsstätten, eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, etc. ausgeschlossen werden. Damit vermindern sich mögliche negative Auswirkungen des Gebietes auf die Umgebung.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von landwirtschaftlichem Gewerbe und zugehöriger Nutzungen.

Zulässig sind:

- Betriebe zur Sammlung, Be- und Verarbeitung pflanzlicher landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich Vertrieb der dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebsmittel,
- Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse,
- Gartenbaubetriebe,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Läden mit Verkauf an letzte Verbraucher, soweit es sich überwiegend um den Verkauf von örtlich hergestellten und örtlich be- oder verarbeiteten Waren handelt und die Einrichtungen gegenüber dem Hauptbetrieb untergeordnet sind.

Gemäß BauNVO-Kommentar „Fickert/Fieseler“²¹ und des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) gehören z.B. folgende Nutzungen zu den „Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“:

„Molkereien, milchverarbeitende Betriebe, Käsereien, Mühlen für Getreide und Öl, Brennereien, Kartoffelschälbetriebe, Keltereien, Mostereien, Sägewerke, Getreidespeicher, Silos, Holzverarbeitungsbetriebe, Eiersammel- und -verwertungsstellen sowie sonstige landwirtschaftliche Absatzgenossenschaften, Brauereien, Schlachthaus, Wurstfabrik, Kartoffeldämpfungsanlagen, Tabak- und Konservenfabriken, Grünfüttertrocknungsanlagen, jedoch keine Verarbeitungsstätten für Hochseefischereierzeugnisse.“

Von diesen beispielhaft aufgeführten Betriebsarten kommen hier aufgrund der textlichen Festsetzungen solche Betriebe nicht in Frage, die sich mit der Sammlung und Be- und Verarbeitung tierischer Produkte beschäftigen.

Die Gliederung unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NW³ in Anlehnung an § 1 (4) BauNVO.

Nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4. 1998 und der dazu gehörigen Abstandsliste können u.a. Gewerbe- und Industriegebiete nach Art der zulässigen Nutzung, nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Dies ist auch für Sondergebiete möglich.

Mit diesen die zulässigen Nutzungen präzisierenden und einschränkenden Festsetzungen soll ein verträgliches Miteinander von Wohnen und ländlichem Gewerbe unterstützt werden. Bei der Anwendung der Abstandsliste ist nämlich davon auszugehen, dass „bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.“

² Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, § 5, 12.1.

³ MBI. NRW.S 744/SMBI. NRW. 283

Eine sinngemäße Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen erscheint sinnvoll, da in ihm die langjährigen Erfahrungen der Gewerbeaufsichtsämter und der Genehmigungsbehörden bezüglich des Emissionsverhaltens von Betrieben umgesetzt sind. Die Gliederung der Baugebiete nach Abstandserlass bietet somit die Möglichkeit, wesentliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruch für die Nachbargebiete von vornherein zu vermeiden. Insofern wird durch diese Gliederung das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei der Neuplanung des Sondergebietes bereits in wesentlichen Teilen erfüllt. Gleichzeitig ist für ansiedlungswillige Betriebe durch den Abstandserlass bereits eine relativ genaue Aussage zu ihrer Zulässigkeit gegeben, was Standortentscheidungen wesentlich erleichtert.

Bei der Anwendung der Abstandsliste im vorliegenden Fall sind folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

1. In der Abstandsliste ist vom landwirtschaftlichen Gewerbe nur eine kleine Zahl von Betriebs- oder Anlagearten aufgeführt. Von diesen entfallen solche, die sich mit der Sammlung und Be- und Verarbeitung von tierischen Produkten beschäftigen, da nach dem Textteil im Sondergebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die sich mit pflanzlichen Produkten beschäftigen.
2. Der Abstandserlass gilt i. d. R. für die Abstände zu Reinen Wohngebieten. Geringere Mindestabstände gelten bereits zu Allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Besonderen Wohngebieten (diese Betriebsarten sind in der u.a. Tabelle des Abstandserlasses mit (*) gekennzeichnet). Hier läge der Abstand zwischen dem östlichsten Grundstück an der Sankt-Gereon-Straße und der Bauungsplangrenze bei 60 m und bis zum nördlichen Ende des Bauungsplanes bei 300 m.
Das Sondergebiet würde in Teilgebiete von 100 m und 200 m Abstand aufgeteilt, die - vereinfacht - von Südwesten nach Nordosten verlaufen.
3. Es sind jedoch auch Abstände zu Misch- und Dorfgebieten zu berücksichtigen. Dies betrifft das Wohnhaus „Am Bahnhof 2“, das nahe der Südwestgrenze etwa in der Mitte der Längsseite des Plangebietes steht. Der Abstand zu Sondergebiet und Anlagen der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft beträgt zwischen 30 m – 200 m.
Das Plangebiet würde in Teilgebiete von 100 m und 200 m Abstand aufgeteilt, die – wegen der geringen Entfernung bogenförmig und i.w. von Nordwesten nach Südosten verlaufen und in denen andere Betriebsarten zulässig wären als bei der Gliederung nach dem Abstand vom Wohngebiet Sankt-Gereon-Straße aus.
4. Bei bestimmten, gekennzeichneten Betriebsarten ist der Abstand durch Lärmemissionen begründet. Bei diesen kann zu Wohngebie-

ten die nächst niedrigere Abstandklasse, zu Misch- und Dorfgebieten die um zwei Stufen niedrigere Abstandklasse gewählt werden. Darüber hinaus ist zu Misch- oder Dorfgebieten eine Einzelfallprüfung erforderlich, falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann (siehe Ziffer 2.2.2.5). Aufgrund des fast unmittelbar an der Grenze des Sondergebietes gelegenen Wohnhauses „Am Bahnhof 2“, befindet sich etwa die Hälfte des Sondergebiets innerhalb des 100 m-Abstandes, sodass hier in jedem Falle Einzelfallprüfungen erforderlich sind.

Ergebnis:

Aufgrund der Vielzahl von Anforderungen (Wohngebiet, Mischgebiet), der geringen Zahl in Frage kommender Betriebsarten und der Gliederung des Gebietes in Bezug auf zwei unterschiedliche Standorte mit unterschiedlicher Empfindlichkeit ist eine textliche Festsetzung unter Anwendung der Abstandsliste in diesem Falle nicht mit der erforderlichen Klarheit möglich.

Um dennoch eine Übersicht über denkbare Betriebsarten nach der Abstandsliste zu geben, werden diese informativ im Folgenden aufgeführt:

Abstands-kategorie	Abstand zu Wohn-gebieten (m)	Lfd. Nr.	Betriebsart	Folgerungen für Bebauungs-plan
I	1.500			Nicht zulässig
II	1.000			s.o.
III	700			s.o.
IV	500	67	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt	Nur über Einzelgutachten möglich
		69	Anlagen zur Trocknung von Grünfütter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbst gewonnenem Grünfütter im landwirtschaftlichen Betrieb	s.o.
		73	Offene oder unvollständig geschlossener Anlagen zum Be- oder Entladen von Schutzgütern, die im trockenen Zustand stauben können ..., soweit 200 t Schuttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können...	s.o.
V	300	116	Anlagen zur Verarbeitung von Kartoff-	Nur über Ein-

			<p>feln, Gemüse... für die menschliche Ernährung, soweit 1 t dieser Nahrungsmittel je Tag oder mehr durch Erwärmen verarbeitet wird...</p> <p>Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen</p>	<p>zelgutachten möglich</p> <p>s.o.</p>
VI	200	123		
		164	Malzdarren	Unterschreitung durch Einzelgutachten möglich
		165	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)	s.o.
		187	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)	s.o.
		191	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schuttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schuttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb	s.o.
VII	100	192-212		Keine landwirtschaftlichen Betriebsarten aufgeführt

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 liegt ca. 10 % unter der Obergrenze der im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässigen GRZ (0,8).

4.3 Höhenfestsetzung

Für das Sondergebiet erfolgt eine Höhenstaffelung in 4 Teilbereiche entsprechend dem Vorhaben der Agrargenossenschaft.

Im Bereich 1 sind mit einer Firsthöhe von max. 30,0 m die höchsten baulichen Anlagen zulässig. In diesem Bereich sind die neuen Siloanlagen vorgesehen. Nach Süden Richtung Ortslage Dürscheven ist dem Bereich 1 der Teilbereich Bereich 2 vorgelagert, in dem die max. zulässige Firsthöhe auf 20,0 m begrenzt ist.

Der Teilbereich 3 umfasst den bereits mit Siloanlagen und hallenartigen Gebäuden bebauten Bereich der Agrargenossenschaft.

Der Teilbereich 4 bildet den Übergang zum benachbarten Areal der Gärtnerei. Für die in diesem Bereich vorhandenen /geplanten hallenartigen Gebäude reicht eine max. Firsthöhe von 15,0 m aus.

Die Höhen sind nach BauGB entweder mit ihren Bezugspunkten festzusetzen oder als absolute Höhen über NN.

Die Kartenunterlage enthält Höhenangaben in einem örtlichen Höhensystem, das 161,40 m über HNH liegt. Die HNH-Höhen lassen sich damit leicht berechnen, z.B. 10,50 m Höhenangabe im Plan (örtliches System) entsprechen $10,50 + 161,40 = 171,90$ m HNH. (Einmessung ö.b. Vermessungsingenieur F. Schorstein, Düren).

Das Betriebsgelände liegt geringfügig höher als der Erschließungsweg und hat eine durchschnittliche Höhe von rund 171,90 über NN. Sie ist sowohl im Osten, im Bereich der Feuerlösch tanks, wie im mittleren Bereich, der bestehenden Siloanlagen, als auch im nordwestlichen Bereich der geplanten Siloanlagen, mit nur wenigen Zentimetern Abweichung, anzutreffen.

Bezogen auf die 171,90 m über NN als Betriebshöhe und einer Höhe von 30 m für die Silos ergibt sich für den Bereich 1 eine max. zulässige Höhe von 201,90 m über NN, die im Bebauungsplan auf 202,0 m über NN geringfügig abgerundet wurde.

Entsprechend ergeben sich bei den übrigen Bereichen die folgenden Maximalwerte:

Bereich 2	H 20 m	192,0 über NN
Bereich 3	H 25 m	198,0 über NN
Bereich 4	H 15 m	187,00 über NN

4.4 Begrünungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Grundlagen

Dem Konzept der Begrünungs- /Ausgleichsmaßnahmen liegt der Landespflegerische Fachbeitrag des Büros punctum, Dr. Rombach, Bonn, zu Grunde. Innerhalb des Plangebietes werden durch die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in die ökologischen Verhältnisse und das Landschaftsbild verringert. Insbesondere geht es dabei um die Eingrünung der durch den Bebauungsplan möglichen großen Gebäude und baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin. Dabei ist berücksichtigt, dass der Flächennutzungsplan mit dem Sondergebiet“ Landwirtschaftliches Gewerbe“ über die Bebauungsgrenze hinaus geht und auch die Gärtnerei umfasst. Daher ist zu dieser Seite nur ein Pflanzstreifen vorgesehen, der eine stärkere Beschattung der Nachbarflächen vermeidet und dennoch die baulichen Anlagen gestalterisch in die Landschaft einbindet.

Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind 3 Pflanzflächen am Rande des Sondergebietes mit unterschiedlichen Bepflanzungsanforderungen festgesetzt.

Fläche A, auf der Nordwestseite und der Südwestseite:

Hier sind Eschen (*Fraxinus excelsior*) im Abstand von 10 m als Abschirmung der Gebäude zu pflanzen. Die Esche gehört zu den standorttypischen, relativ schnell wachsenden Arten, sodass bereits nach wenigen Jahren eine merkliche Eingrünung erreicht wird.

Fläche B, westlicher Abschnitt an der Nordostgrenze und an der Nordwestgrenze:

Hier sind die bis zu 30 m hohen baulichen Anlagen (Silos) - so weit dies möglich ist - einzugrünen. Dafür sind Pyramideneichen vorgesehen, die im Abstand von 10 m zu pflanzen sind. Da die Pyramideneichen relativ langsam wachsen, sind dazwischen Pyramidenpappeln (*Populus nigra var. italica*), vorgesehen, die schnellwüchsig sind und bereits nach 10 Jahren eine deutliche Wirkung im Landschaftsbild erzielen können. Beim Heranwachsen der Pyramideneichen auf eine ansehnliche Größe sollen die Pappeln entfernt werden.

Fläche C, zur Gärtnerei hin

Hier sind aus den o.a. Gründen nur Büsche und mittelhohe Bäume mit Arten aus der potenziellen natürlichen Vegetation vorgesehen.

Auf allen festgesetzten Pflanzflächen sind die hohen Bäume mit Unterpflanzung durch standorttypische Sträucher und Büsche zu ergänzen.

Der trotz dieser Pflanzmaßnahmen nicht ausgleichbare Anteil der Eingriffe wird über eine Vereinbarung mit der Stadt im Bereich des Sinzenicher Bruches extern ausgeglichen.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben mit einer großen Baumasse und einer beträchtlichen Höhe möglich. Sie sind weithin sichtbar und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die nähere Umgebung. Die Baumassen können sich, insbesondere durch unterschiedliche Farbgebung, mehr oder weniger störend darstellen.

Um eine möglichst geringe Störung der Neubauten auf das nähere Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen.

Dachflächen

Nur dunkle, nicht reflektierende Materialien von schiefergrau bis rotbraun sind zulässig.

Fassadenflächen

Bauliche Anlagen über 15 m Höhe sind in heller Farbgebung auszuführen. Dauerhaft glänzende Oberflächenmaterialien und grelle Farben sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Einfriedigungen sind zur freien Landschaft hin nur in oder hinter Buschreihen bzw. lebenden Hecken von mindestens 3,0 m Höhe zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung

Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Fischer GmbH, Erftstadt, erarbeitet. Es legt die Grundflächenzahl 0,7 zugrunde und geht von einer gedrosselten Ableitung der Niederschlagswässer zum Bleibach mit 100 m/s aus, wobei eine Rückhaltung in einem Stauraumkanal von 140 m³ und 2 Absetzschächte von ca. 10 m³ diesem vorgeschaltet ist. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Hof- und Fahrflächen wird separat gesammelt und durch einen Absetzschacht vorgereinigt.

Im Bereich des bestehenden und geplanten Betriebsgeländes ist auf den Flächen, von denen ein Niederschlagswasserabfluss Richtung Regenwasserkanalisation erfolgen kann, kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zulässig. Die Niederschlagswasserabflüsse von Flächen, auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind analog zur heutigen Situation einer gesonderten Behandlung zuzuführen.

Diese Art der Entwässerung erscheint genehmigungsfähig. Weitere Einzelheiten können im Rahmen der Baumaßnahmen noch ermittelt und bestimmt werden.

Schmutzwasser

das Schmutzwasser wird an die Kanalisation angeschlossen und der nahe gelegenen Kläranlage zugeführt. Es ist mit nur geringen Erhöhungen des Volumens zu rechnen.

5.2 Sonstige Erschließungsanlagen

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Telekommunikation ist vorhanden.

5.3 Gebietsinterne Leitungsführung

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens festgelegt. Sie ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

6. Immissionen

6.1 Immissionen von Betriebsanlagen

Im Sondergebiet können sich unterschiedliche Betriebsarten ansiedeln mit sehr unterschiedlichen Emissionen. Diese sind meistens durch mehr oder weniger aufwändige technische Verfahren und Vorkehrungen zu mindern. Wie im Kap. 4.1 „Art der Nutzung“ näher erläutert, sind einige wenige in Frage kommende Betriebsarten auch im Abstanderlass NW erfasst, sodass für diese im Regelfall auch Beurteilungen der Emissionen möglich sind. Aufgrund der Nähe des Mischgebietes „Am Bahnhof 2“ werden jedoch für die meisten neuen Betriebsarten Einzelgutachten erforderlich sein.

Da die angestrebten Nutzung mit der Erweiterung der Siloanlage bereits bekannt ist, konnten hierfür auch die zu erwartenden Immissionen und die Immissionsschutzmaßnahmen ermittelt werden. Dies ist verfahrensrechtlich erst Teil des Bauantrags. Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens konnten jedoch insoweit in den Bebauungsplan einbezogen werden, als sich aus ihnen die Immissionssituation für eine bestimmte Anlage beurteilen lässt. Die „Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft e.G.“ (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, Lingen, 30.06. 2005) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wird die angestrebte Erweiterung auf 15 Siloanlagen mit zugehörigen Gebläsen, Trogförderern usw. sowie ein Rückbau der „Annahme II mit zugehöriger Lagerhalle und Kühlgeräten und eine Erweiterung der Annahme IV auf zwei Annahmestraßen“ zugrundegelegt. Daraus ergibt sich im Regelbetrieb beim nächstgelegenen Immissionspunkt Am Bahnhof 2 eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB(A). Relevante Quellen für die Immissionen sind u.a. das vorhandene, ungedämmte Dach des Siloturms wie auch die geplanten hochliegenden Redler der neuen Siloanlage. Durch eine Reduzierung der Schallabstrahlung des Siloturmdaches um mindestens 10 dB(A) sowie erhöhte Anforderungen an die geplanten hochliegenden Trogkettenförderer der Siloanlage mit einer Reduzierung von ebenfalls 10 dB(A) ist davon auszugehen, dass an diesem kritischsten Punkt die Immissionsrichtwerte tags bzw. nachts eingehalten werden können.

Es sind auch andere, weitere Reduzierungen durch technische Maßnahmen möglich.

Damit ist sichergestellt, dass die beabsichtigte Vergrößerung der Siloanlage und der Lagerkapazität an diesem Standort unter Berücksichtigung der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen möglich ist.

6.2 Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Eine das Umfeld berücksichtigende Einordnung des Sondergebietes in die Umgebung erfordert auch den Nachweis, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit den empfindlichen Nutzungen der Umgebung verträglich ist.

Dazu sind Schätzwerte auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen den Prognosen zugrunde zu legen.

Bisher wurden während die Erntezeit im Durchschnitt 100 Lieferfahrzeuge pro Tag gezählt (an Spitzentagen - als seltene Ereignisse - bis zu 250 Lieferfahrzeugen pro Tag). Davon entfielen 80 % auf den jetzt als Hauptzufahrtsstraße in den Bebauungsplan übernommenen Wirtschaftsweg mit Anschluss an die L 61.

Die Immissionsbetrachtungen sind nicht auf seltene Ereignisse, sondern auf Spitzenwerte im Regelbetrieb zu beziehen.

Bei 200 Anlieferungen, also 400 Fahrten (Hin- und Rückfahrt) über die neue Zufahrtstraße - dies entspricht einer Verdoppelung des bisherigen Aufkommens - und einer Verteilung über 16 Stunden (6:00 – 22:00) ist nach Berechnungen des Ingenieurbüros Zech am Wohngebäude der Gärtnerei auf den straßenzugewandten Fassaden mit einem Wert von 58 dB(A) zu rechnen. Dies liegt unter den Orientierungswerten für Mischgebiete von 60 dB(A).

Die Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und der Sankt-Gereon-Straße ist von der neuen Zufahrtstraße ca. 150 m weit entfernt. Dies entspricht einer Lärminderung von 9 dB(A), sodass hier auch der Orientierungswert für Allgemeine und Reine Wohngebiete nach DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Hinzukommt, dass die am weitesten nördlich gelegenen Wohngrundstücke durch den Bahndamm zusätzlich abgeschirmt werden.

Damit bestehen für das Sondergebiet aus Sicht der zu erwartenden Verkehrsbelastung in Bezug auf die Immissionen keine Bedenken.

7. Natur und Landschaft

Die ökologisch-landschaftlichen Inhalte des Umweltberichts einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden vom „Büro für ökologische Fachfragen, punctum“, Dr. Rombach, Bonn, erbracht.

Die Ermittlungstiefe richtet sich nach den vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten Anforderungen:

„Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der straßenrechtlichen Fachplanung hat der Senat bereits entschieden, dass Ermittlungen nur durchzuführen sind, soweit sie für eine sachgerechte Planungsentscheidung erforderlich sind. Die Eingriffsregelung diene nicht einer allgemeinen Bestandsaufnahme. Es werde häufig nicht erforderlich sein, die von einem Vorhaben betroffenen Tier- und Pflanzenarten vollständig zu erfassen. Es könne vielmehr ausreichen, für den Untersuchungsraum besonders bedeutsame Repräsentanten an Tier- und Pflanzengruppen festzustellen und für die Bewertung bestimmte Indikationsgruppen heranzuziehen. Im Einzelfall könnten Rückschlüsse auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetationsstrukturen (und vorhandenen Literaturangaben) methodisch hinreichend sein. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereichs sei, desto eher könne auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden. Gebe es dagegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders seltener Arten, werde dem im Rahmen der Ermittlungen nachzugehen sein. [BVerwG, Beschluss vom 21.2.1997-4 B 177.96, in Baurecht 1997,459]

Diese Rechtsprechung ist ohne weiteres auf die Belange von Natur und Landschaft und die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung übertragbar. Mit den genannten Grundsätzen ist die generelle Forderung des Normenkontrollgerichts nach einer „standortgerechten Ist-Aufnahme“, mit der typisierende methodisch abgesicherte Rückschlüsse auf die Tierwelt anhand vorgefundenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden, nicht vereinbar.“

BVerwG 30.01 2003- 4 CN 14.01, in Baurecht 2003 Heft 8 Seite 1181f)

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Erweiterung eines vorhandenen Betriebs und damit der Sicherung des landwirtschaftlichen Gewerbestandorts Dürscheven. Die notwendigen Betriebserweiterungen sind auf dem bisherigen Betriebsgrundstück nicht möglich.

Durch die geplante, ergänzende Bebauung werden lediglich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen überplant. Eine Vielfalt der Arten von Flora und Fauna wurde hier nicht angetroffen. Es überwiegen die weit verbreiteten Arten einer intensiv genutzten Kulturlandschaft. Geschützte Biotopstrukturen sind beim Sondergebiet selbst nicht betroffen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung der Bürger und Träger öffentliche Belange nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB ist beim Ausbau der Erschließungsstraße zur Landesstraße 61 hin der wertvollen Flora und Fau-

na in der Bleibachau ein besonderes Augenmerk zu schenken. Außerdem müssen die Eingriffe in das Landschaftsbild bewertet und ausgeglichen werden.

Von Erftverband wurde angeregt, Ausgleichsmaßnahmen so vorzusehen, dass die angestrebte Verbesserung der Wasserqualität des Bleibachs gefördert wird.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen sind zwei Besonderheiten berücksichtigt: Zum einen gibt es aufgrund einer Baugenehmigung aus dem Jahre 1997 innerhalb des Sondergebiets vorgesehene Ausgleichsflächen, die im neuen Bebauungsplan nicht mehr übernommen worden sind. Der Ausgleich für diese Flächen wurde gesondert ermittelt und in die neuen Ausgleichsflächenberechnung mit einbezogen.

Weiterhin war zu berücksichtigen, dass bereits fünf Silos mit einer Höhe von 27 m mit dazugehörigen Ausgleichsflächen genehmigt waren. Dies verringert den Eingriff in das Landschaftsbild insofern, als die nach Bebauungsplan größere Höhe der Siloanlagen und die größere Zahl zwar einen Vergrößerung des Eingriffs in die Landschaft darstellt, der jedoch nicht so groß ist, wie bei einer erstmaligen Errichtung der großen Silos.

Minimierung des Eingriffs

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu minimieren. Dem Ziel einer Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

a) Sondergebiet

Begrenzung der Zahl der Grundstückszufahrten, so dass ein Maximum der Randbereiche des Plangebietes für eine optisch und ökologisch wirksame Eingrünung genutzt werden kann.

b) Zufahrtsstraße

Anlage von Ausweichstellen außerhalb der Bleibachau unter Inkaufnahme von Kompromissen bei der Verkehrsabwicklung in Spitzenzeiten (Einrichtungsverkehr in der Aue, Wartestellen an Auenrand).

Ausgleich des Eingriffs

Zur ökologischen Aufwertung, aber insbesondere auch aus landschaftsästhetischen Gründen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Randliche Eingrünung des Plangebietes mit Heckenpflanzungen und hochwachsenden Bäumen.
- Standortgerechte Begrünung der nicht für eine gewerbliche Nutzung benötigten Grundstücksteile des Plangebietes.

Der gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag nicht innerhalb des Baugebiets ausgleichbare Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer ca. 6.448 m² großen externen Ausgleichsfläche im Bereich des Sinzenicher Bruchs nahe dem Sportplatz (Gemarkung Sinzenich, Flur 17, Flurstück 7) kompensiert (Aufwertung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland).

8. Umweltbericht

8.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollten sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern.

Es haben sich geäußert:

Behörden, Träger öffentlicher Belange	Berücksichtigung
Das Landesamt für Bodendenkmalpflege, dass <ul style="list-style-type: none"> im Plangebiet noch keine Untersuchungen im Hinblick auf Bodendenkmäler stattgefunden haben. 	Hinweis im Textteil
Die Kreisverwaltung Euskirchen Untere Landschaftsbehörde <ul style="list-style-type: none"> Forderung nach detaillierter Eingriffs-/Ausgleichsberechnung unter Berücksichtigung der Eingriffe für die Erschließung 	Untersuchung im LPB. Der LPB ist Bestandteil des Umweltberichts und des Bebauungsplanes.
Die Kreisverwaltung Euskirchen Untere Wasserbehörde <ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf die Anforderungen an die Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswasser 	Berücksichtigung im Entwässerungskonzept, das Bestandteil des Umweltberichts und des Bebauungsplans ist.
Kreisverband Natur- und Umweltschutz e.V. Euskirchen <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der empfindlichen Bleibachau bei Ausbau der Zufahrtsstraße unter Berücksichtigung wandernder Amphibien Großräumige Ermittlung des Eingriffs in das Landschaftsbild und Ausgleichsmaßnahmen Ermittlung der Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete 	Erfolgte im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag: Keine nennenswerten Auswirkungen wegen unterschiedlicher Aktivitätszeiten. LPB: Mit Ausgleichsmaßnahmen im Plan berücksichtigt Eigenes Immissionsgutachten. Ergebnis: Keine Bedenken wegen WA-Gebiet und MD-Gebiet.
Staatliches Umweltamt Aachen <ul style="list-style-type: none"> Anregung: Gliederung des Plangebietes nach Abstanderlass NRW 	Geprüft: Nicht praktikabel, I wegen unterschiedlicher Abstände Wohngebiet und Mischgebiet
Geringer Grundwasserstand, ca. 3 m	Hinweis im Textteil
Geologischer Dienst NRW	Landschaftspflegerischer

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser ▪ Boden 	Fachbeitrag und Entwässerungskonzept
<p>Erftverband</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweis auf geplante Wasserschutzzone III B und geringer Flurabstand des Grundwassers ▪ Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Wassergüte einzusetzen. 	<p>Hinweis in Textteil</p> <p>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p>

8.2 Beschreibung des Vorhabens	
8.2.1 Inhalte und Ziele	Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes
8.2.2 Festsetzungen des Vorhabens	Sondergebiet für landwirtschaftliches Gewerbe
8.2.3 Standort	Nördlich von Dürscheven, im Anschluss an bestehenden Betrieb GRZ 0,7
8.2.4 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	Bauliche Nutzung einer Ackerfläche im Außenbereich und Überplanung eines bestehenden Betriebes sowie Schaffung der Voraussetzungen für eine Verbesserung der Zu- und Abfahrt Betriebsgelände Bestand: 1,7 ha (davon ca. 70 % versiegelt) Betriebsgelände Planung: 2,8 ha (davon ca. 70 % versiegelt)
8.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung	<p>Insbes. § 1 (5) BauGB: Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze der Länder (Landschaftsgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz NW, Landesforstgesetz NW) präzisiert.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Grundsätze des BauGB in folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Planung wird kein neues Baugebiet geschaffen, sondern nur eine Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs ermöglicht. ▪ Die vorgesehene Nutzung wird auf landwirtschaftliches Gewerbe beschränkt; damit ist „allgemeines“ Gewerbe ausgeschlossen. ▪ Die verkehrliche Erschließung mit Anschluss an die L 61 besteht bereits und muss nur punktuell ausgebaut werden. Damit wird der Bestand insgesamt besser ausgenutzt - Ressourcenschonung. ▪ Die bestehende Belastung durch Verkehre in der Bahnhofstraße kann unabhängig von der Zufahrtsstraße und der hier geplanten Erweiterung des Baugebietes verringert werden. ▪ Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen. ▪ Die Maßnahme dient dazu, dass die Landwirtschaft und das dazugehörige Gewerbe den wirtschaftlichen Anforderungen folgen kann.

8.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens			
8.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands			
Umwelt	Situation	Empfindlichkeit	Bedeutung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere 	<p>s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:</p> <p>Feldflur: Kein Vorkommen gefährdeter Arten</p> <p>Benachbart Bleibach- aue</p>	<p>Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.</p> <p>mittel bis groß</p>	<p>Insgesamt geringe Bedeutung</p> <p>keine baulichen Veränderungen in der Aue oder mit Auswirkungen auf die Aue vorgesehen</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzen 	<p>Feldfrüchte</p>	<p>Keine geschützten Biotope betroffen</p>	<p>Insgesamt geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden 	<p>Ackerbaulich gut nutzbare Braunerden über Löß.</p> <p>Talaue Bleibach: Pseudogleyböden und Pseudo-Braunerden</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit</p>	<p>Insgesamt geringe ökologische Bedeutung, große Bedeutung für die Landwirtschaft</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasser 	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III b des Wasserwerks Oberelvenich. Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand weniger als ca. 3,0 m unter dem Gelände.</p>	<p>Mittlere Empfindlichkeit: Kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen, von denen ein Abfluss Richtung Regenwasserkanal erfolgen kann.</p>	<p>Große Bedeutung bez. Vorkehrungen bei Entwässerungsverfahren und bei tiefgründendem Bauwerken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft 	<p>Keine besonderen Belastungen</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit</p>	<p>Keine Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima 	<p>Subatlantisch, Niederschläge 600 - 650 mm/a</p>	<p>Keine besondere Empfindlichkeit aufgrund der Lage im ländlichen Außenbereich</p>	<p>Insgesamt niedrige Bedeutung</p>

8.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen			
a) status quo			
b) Durchführung der Planung mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf			
Natur <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere ▪ Pflanzen ▪ Boden ▪ Wasser ▪ Luft ▪ Klima ▪ Landschaft ▪ Biologische Vielfalt 	a) Beibehaltung des Status quo		
	Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
	Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag: Weitgehende Beibehaltung der heutigen Nutzung	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Keine Bedeutung
	b) Durchführung der Planung		
	Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
	b1) Bauphase		
	Bodenstruktur: Weitgehende Veränderung	Starke, aber nicht dauerhafte Veränderung s.o.	Geringe Bedeutung
Arten- und Biotopschutz: Verdrängung heutiger Biotoptypen auf Teilflächen	Geringe Veränderung	Geringe Bedeutung	
Landschaftsbild: Verstärkung der Sichtbarkeit im Nahbereich. Weitere Sichtbarkeit in Gebieten im Abstand 1.000 m – 3.000 m kommt hinzu.	Abpflanzung dient eher der Verringerung der Sichtbarkeit im Nahbereich. Geringe weiträumige Wirkung. Örtlich nicht ausgleichbar	Mittlere Bedeutung	
Wasser: Teilversiegelungen, Verdichtungen, Verringerung des Abflusses	Geringe und zeitlich begrenzte Auswirkungen	Geringe Bedeutung	
Klima /Luft: Fahrzeugabgase und Staub	Geringe Erhöhung der Belastung	Vernachlässigbare Bedeutung nach Gutachten	

	<p>b2) Langfristige Veränderungen Bodenversiegelung</p> <p>Arten- und Biotop-schutz: Verlust landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Landschaftsbild: Verstärkung der Sichtbarkeit im Nahbereich. Weitere Sichtbarkeit in Gebieten im Abstand 1.000 m – 3.000 m kommt hinzu.</p> <p>Wasserhaushalt: Verringerung der Neubildung von Grund- und Oberflächenwasser durch Ableitung der Dach und Fahrbahnwässer</p> <p>Klima/Luft: Theoretisch: Geringere Abkühlung, geringere Windbewegung und geringere Luftfeuchtigkeit, mehr Staubentwicklung bei Anlieferverkehr</p>	<p>Deutliche Veränderung</p> <p>Nur Teilausgleich im Gebiet möglich</p> <p>Deutliche Auswirkungen auf Ort- und Landschaftsbild</p> <p>Merkliche lokale Auswirkungen durch Verminderung der Grundwasserneubildung. Dach- und Freiflächenwasser wird gesammelt und dem Bleibach zugeführt.</p> <p>Geringe Auswirkungen, z.T. nur zeitlich eng begrenzt</p>	<p>Interner ökologischer Ausgleich erfolgt teilweise. Versiegelung nicht ausgleichbar durch Entsiegelungen</p> <p>Verbleibendes Defizit wird extern ausgeglichen</p> <p>Mittlere Bedeutung</p> <p>Mittlere Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p>
<p>Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten</p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>Keine Bedeutung</p>

<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p> <p>▪ Zu erwartende Emissionen</p>	a) Beibehaltung des Status quo		
	Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
	Unverändert	-	Keine Bedeutung
	b) Durchführung der Planung		
	Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
<p>▪ Zu erwartende Emissionen</p>	<p>b1) Während der Bauzeit: Erhöhte Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte</p>	<p>Aufgrund des großen Abstandes zu Wohngebieten kaum wahrnehmbar Verstärkte Störung der Bleibachaue</p>	<p>Keine Bedeutung Geringe Bedeutung</p>
	<p>b2) Auf Dauer: Lärmemissionen des Sondergebiete vergleichbar einem Gewerbegebiet. Verträglichkeit gewährleistet durch Abstand zu nächstem Wohngebiet (ca. 50 m) und Gutachten im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Keine Überschreitung der Orientierungswerte für die benachbarten Wohngebiete und das Dorf-/ Mischgebiet zu erwarten. Geringfügig verstärkte Störung der Biotope in der Bleibachaue</p>	<p>Mittlere Bedeutung, Konflikte sind lösbar. Einhaltung der Grenzwerte im Betrieb ist Aufgabe der Ordnungsbehörden. Auswirkungen nicht messbar</p>
	<p><u>Verkehrslärm</u> Berechnung des Verkehrslärms in Gutachten ergibt Auswirkungen im engeren Bereich der Zufahrtsstraße. Betroffen: Wohnhaus Gärtnerei Entlastung des Wohngebietes Bahnhofstraße möglich.</p>	<p>Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Verstärkte Störung der Biotope in der Bleibachaue.</p>	<p>Keine Bedeutung Geringe Bedeutung, s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p>
<p>▪ Abfälle ▪ Abwasser</p>	<p><u>Abwasser und Abfall:</u> Während der Bauzeit: Bei ordnungsgemäßer Arbeitsweise treten keine Wasserverunreinigungen und Ablagerungen von Abfall auf. Auf Dauer Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die</p>	<p>Kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan Keine Auswirkungen Gemäß Entwässerungsgutachten ist ord-</p>	<p>Keine Bedeutung Keine Bedeutung Keine Bedeutung</p>

	Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.	nungsgemäße Entwässerung möglich: gedrosselte Ableitung der Niederschlagswässer zum Bleibach. Anschluss des Schmutzwasser an die Kanalisation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung und Gestaltung von Wasser 	<p><u>Oberflächenwasser:</u> Keine Wasserflächen vorhanden.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Neubildung wird durch Ableitung von Straßenwässern verringert. Dach- und Hofflächenwässer werden gesammelt und dem Bleibach zugeführt. s. Entwässerungsgutachten Gesetzeskonforme Beseitigung ist gesichert. Verunreinigungen des Grundwassers sind damit ausgeschlossen. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung)</p>	<p>Keine Betroffenheit Geringe Auswirkung in Folge Zuleitung zum Bleibach. s. Entwässerungskonzept</p> <p>Geringe Auswirkungen auf Grundwasserneubildung. Keine Auswirkungen auf Grundwasserqualität. s. Entwässerungskonzept</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden 	<p><u>Altlasten:</u> Nicht bekannt, keine Hinweise</p> <p><u>Anreicherung mit Schadstoffen:</u> Nicht zu erwarten</p> <p><u>Versiegelung:</u> moderat (GRZ 0,7)</p> <p><u>Erosionsgefährdung:</u> Nicht gegeben</p>	<p>Keine erhöhte Empfindlichkeit</p> <p>Gewisse Risiken während der Bauzeit sind hinnehmbar</p> <p>Innerhalb des zulässigen Rahmens der BauNVO für Sondergebiete /Gewerbegebiete</p> <p>Keine Betroffenheit</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p> <p>Wird im Rahmen des LPB erfasst und größtenteils ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen erfahrungsgemäß nicht voll ausgeglichen werden.</p> <p>Keine Bedeutung</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft, Klima 	<p><u>Erhöhung von Schadstoffemissionen:</u> Geringfügig. Durch Gebäudeheizung und Verkehr denkbar</p> <p><u>Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete:</u> Nicht gegeben</p> <p><u>Geruchsbelästigungen:</u> Entstehen von Gerüchen bei SO-Gebiet nicht prognostizierbar. Gefahr gering, wegen Lage mit Abstand von Wohngebiet, im Außenbereich und weil Hauptwindrichtung (West, SW, NW) vom Wohngebiet und Mischgebiet fortführt</p> <p><u>Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:</u> Nicht zu erwarten wegen Lage im Außenbereich und Hauptwindrichtung (s.o.).</p>	<p>Keine wesentlichen Auswirkungen</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>Keine wesentlichen Auswirkungen</p> <p>Keine wesentlichen Auswirkungen.</p>	<p>keine Bedeutung</p> <p>Keine Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p> <p>Geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Natur und Landschaft 	<p>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche</p>	<p>Keine wesentlichen Auswirkungen</p>	<p>Geringe Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausblick, Landschaftserleben 	<p>Blickbeziehungen: Aufgrund der Größe und der Lage im Freiraum Auswirkungen auf das Landschaftsbild und weitreichende Blickbeziehungen (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)</p> <p>Verkehr stört Spaziergänger und Radfahrer, stärkere Frequentierung an Wochenenden.</p>	<p>Deutliche Veränderung des Erscheinungsbildes. Praktische Veränderung der Erholungseignung unbedeutend. Veränderungen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Gutachten speziell ermittelt.</p> <p>Störung der Spitzenbelastung auf wenige Wochen während der Erntezeit beschränkt. Durchschnittliche Verkehrsbelastung gering, an Wochenenden eher die Ausnahme.</p>	<p>Mittlere Bedeutung weil Agrarlandschaft</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf Erhaltung des Ausblicks.</p> <p>Einbeziehung in Abwägung und Ausgleichmaßnahmen</p> <p>Keine Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen 	<p>Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>	<p>Keine Bedeutung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 	<p>Nicht gegeben</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>	<p>Keine Bedeutung</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmale, Denkmalbereiche ▪ Sonstige Objekte ▪ Vernichtung wirtschaftlicher Werte 	<p>Nicht erkennbar, im Verfahren nicht benannt</p> <p>Zufahrtsstraße zur L 61</p> <p>Nicht vorgesehen</p>	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Ausbau der Einmündung mit geringfügiger Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen</p> <p>Keine Betroffenheit</p>	<p>Keine Bedeutung</p> <p>Bedingung von Straßen NRW. Im Bebauungsplan geregelt</p> <p>Keine Bedeutung</p>
Zusammenfassende Bewertung	<p>Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering. Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.</p> <p>Die Eingriffe in das Landschaftsbild können örtlich nicht ausgeglichen werden. Die zusätzlich versiegelten Flächen können nur durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen bislang unversiegelter Flächen ausgeglichen werden, nicht jedoch durch gleich große Entsiegelung befestigter Flächen. Ein externer Ausgleich ist erforderlich. Hierfür ist eine Fläche im Bereich des Sinzenicher Bruchs vorgesehen.</p>		

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen			
Beschreibung der Maßnahmen zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Wirkungen	Bewertung	Bedeutung
	<p>Siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag</p> <p>Zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gehört die Inanspruchnahme von Freiraum mit dem Verlust der Nutzpflanzen und der Vertreibung der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere die Bodenversiegelung Potenzielle Immissionen im Umfeld.</p>	<p>Kleine Flächen, z.T. Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen</p>	<p>Geringe Bedeutung</p>
Vermeidungsmaßnahmen	<p><u>Beschränkung der GRZ</u></p> <p><u>Immissionen</u> Der Schutz von Immissionen durch Betriebe im Sondergebiet ist im Rahmen von Bauanträgen nachzuweisen.</p> <p><u>Abfall und Abwasser</u> Befolgung der gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>Geringere Versiegelung</p> <p>Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Keine Auswirkungen</p>	<p>Geringe Bedeutung</p> <p>Mittlere Bedeutung, Konflikt gelöst</p> <p>Keine Bedeutung</p>

Verringerungsmaßnahmen	Keine neuen Ausweichstellen in der Bleibach- aue	Zufahrt am Rand des wertvollen Biotops bleibt unverändert.	Keine Bedeutung
Ausgleichsmaßnahmen	s. LPB Pflanzgebote für Bäume und Sträucher entlang der Gebietsgrenzen s. Plan und textliche Festsetzungen	Ein Teil des Ausgleichs kann im Gebiet geleistet werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Gebietes in Abstimmung mit der Stadt Zülpich realisiert.	Ausgleich im gesetzlichen Rahmen
Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	Dauerhafte Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung. Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.	Versiegelung kann zwar nicht – mangels Verfügbarkeit – durch Entsiegelungen an anderer Stelle kompensiert werden, aber durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen.	Konflikt kann weitgehend gelöst werden.
Nutzung erneuerbare Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Solarkollektoren zulässig. SO-Gebiet ist aufgrund offener (unbekannter) Betriebsarten keine Nutzungsart, bei der sich dieses Thema aufdrängt. Konkrete Forderungen zur Energieeinsparung werden durch die EnEV unabhängig vom Bebauungsplan erhoben.	Die Solarnutzung ist aufgrund des geringen Baumbestandes gut möglich.	Keine Bedeutung
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	Keine Betroffenheit. Siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Keine Betroffenheit	Keine Bedeutung
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten	Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. ein Kurgebiet. Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.	Keine besondere Empfindlichkeit gegeben	Keine Bedeutung
8.3.4 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten der nachteiligen Umweltauswirkungen			
Anderweitige Lösungsmöglichkeiten Varianten / Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelteinwirkungen	Aufgrund der konkreten Anforderungen des bestehenden Betriebes drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht auf. <u>Nullvariante:</u> s.o. <u>Standortauswahl</u> Aufgrund erheblicher Kapitalbindung im bestehenden Betrieb ist anderer Standort keine realistische Alternative. <u>Gewählte Nutzung</u> Ausweisung als Sondergebiet für landwirtschaftliches Gewerbe schränkt Nutzungsmöglichkeiten und damit auch Umweltauswirkungen gezielt ein.		

8.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
Die Prüfmethode orientieren sich an den gesetzlichen Vorschriften und deren zugehörigen Verordnungen und Richtlinien. Sie werden in den Gutachten jeweils angegeben. Der Kenntnisstand und die Methoden sind für die Behandlung des Vorhabens ausreichend.

8.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis)
Keine

8.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)			
Betrifft: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Unerwartete erhebliche</u> Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung Nicht: Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden. ▪ Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes ▪ Abstände einer Überprüfung 			
Überwachungsmaßnahmen aufgrund	Unvorhergesehene umweltrelevante Auswirkungen	Prüfkriterium Schwellen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erheblichkeit ▪ Spürbare Wertminderungen ▪ Gesundheitsgefährdung 	Konsequenzen
1. Angaben von Behörden im Bebauungsplanverfahren (§ 4c Satz 2 BauGB)	Keine Angaben im Bebauungsplanverfahren erhalten.		3 Jahre nach Fertigstellung des Baugebietes: Nachfrage bei Umweltbehörden und Einbeziehung in Überprüfung

Überwachungsmaßnahmen aufgrund	Unvorhergesehene umweltrelevante Auswirkungen	Prüfkriterium Schwellen: ▪ Erheblichkeit ▪ Spürbare Wertminderungen ▪ Gesundheitsgefährdung	Konsequenzen
2. Prognosegrundlagen des Umweltberichts			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsaufkommen: Verdoppelung der heutigen Zahlen zugrunde gelegt. 	<p>3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes: Prüfung erheblicher Erweiterungen, wenn ja: Prüfung, ob Störungen vom Lieferverkehr der Zufahrtsstraße ausgehen, z.B. Bereich Bahnhofstraße</p>	<p>Verkehrsaufkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wesentliche Veränderungen gegenüber Annahme im Lärmgutachten? ▪ Überschreitung von Schwellen (s.o.) erkennbar? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschilderung ▪ Veränderungen an Straßengestaltung prüfen ▪ Gründe für Überschreitung prüfen ▪ Verkehrliche Einschränkungen prüfen ▪ Zusätzliche aktive oder passive Maßnahmen prüfen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauung 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung 	<p>Störende Nutzung in SO-Gebiet: nicht bebauungsplan-konforme Nutzung ist nur als Verstoß denkbar</p>		<p>Zuständigkeit der Ordnungsbehörden, nicht Aufgabe des Monitoring</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima 	<p>Bei legaler Nutzung sind umweltrelevante Auswirkungen nicht vorstellbar.</p>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige 	-	-	-
Umweltschützende Maßnahmen nach Bebauungsplan			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bepflanzung 	<p>Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht messbar.</p>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutz 	s.o.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ sonstige 	Keine vorgesehen		
3. Informationen aus der Öffentlichkeit	3 Jahre nach Fertigstellung des Gebietes: Konkrete Beschwerden der Anlieger, Eigentümer, Sonstiger?	Prüfung von Art und Häufigkeit sowie evtl. Überschreitung von Schwellen (s.o.)	<p>Einbeziehung der zuständigen Ordnungsbehörden</p> <p>Überprüfung des Bebauungsplanes</p>

8.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan soll der Betrieb der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft sich erweitern und auf die absehbaren und zukünftigen Marktgegebenheiten einstellen können.

Auswirkungen auf Menschen und Natur- und Landschaft ergeben sich durch folgende Faktoren:

Betriebliche Anlagen im Sondergebiet und darin begründete Immissionen im Wohngebiet an der Bahnhofstraße und den als Misch- bzw. Dorfgebieten einzuordnenden Wohnhäusern der Gärtnerei südöstlich des Sondergebietes und Am Bahnhof 2, südwestlich des SO-Gebietes:

Diese Gebiete werden durch ihren Abstand (Wohngebiet) und durch notwendige gutachterliche Nachweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geschützt.

Zu- und Abfahrtsverkehre über die Zufahrtsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L 61:

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr werden Immissionsgrenzwerte und Orientierungswerte an den o.a. Wohnhäusern /Wohngebieten selbst bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens nicht überschritten.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird über einen heutigen Wirtschaftsweg abgewickelt, der nur in einer Breite von ca. 3,0 m befestigt ist. Ausweichstellen bestehen an den Kreuzungen mit den Wirtschaftswegen und an 3 weiteren Stellen. Für einen verstärkten Verkehr ist eine Aufweitung der Einmündung und die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 61 erforderlich. Dies wird im Bebauungsplan gesichert. Die entsprechenden Eingriffe sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

Eine evtl. erforderliche Ausweichstelle darf nicht innerhalb der Bleibachaue eingerichtet werden. (s. Textteil).

Der stärkste Eingriff ist der Eingriff in das Landschaftsbild durch die geplanten hohen Siloanlagen. Er wurde im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und kann nur zu einem geringen Teil vor Ort ausgeglichen werden.

Der sonstige Eingriff in die Umwelt durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, z.T. vor Ort, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die zusätzlich versiegelten Flächen können nur durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen bislang unversiegelter Flächen ausgeglichen werden, nicht jedoch durch Entsiegelung externer Flächen, da diese zur Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Der verbleibende, nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichbare Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Bereich des Sinzenicher Bruchs ausgeglichen.

9. Abwägung der im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen

Umweltmedien	Kurzbeschreibung	Abwägung	Mögliche weitergehende Kompensationsmaßnahmen
<p>9.1 Ökologischer Ausgleich</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit Stadt und Unterer Landschaftsbehörde</p>	<p>Durch die Bebauung ergibt sich einschließlich der im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen gemäß landespflegerischem Fachbeitrag ein <u>ökologisches Defizit von 3.163 Wertpunkten</u>. Der prognostizierte Eingriff in Natur und Landschaft ist damit innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Bewertungsverfahren nicht ausgleichbar. Es sind daher weitergehende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.</p>	<p>Der externe Ausgleich erfolgt auf einer ca. 6.448 m² großen Fläche im Bereich des Sinzenicher Bruchs (nähe Sportplatz). Die Fläche ist so gewählt, dass sie verhältnismäßig schnell umgesetzt werden kann. Deshalb liegt sie nicht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.</p>	<p>Keine</p>
<p>9.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu erwartende Immissionen/ Emissionen 	<p>Immissionen durch SO-Gebiet und Zu- und Abfahrtsverkehr</p>	<p>Die Immissionen werden unterhalb der Grenzwerte liegen. Sie sind damit gering und werden hingenommen.</p>	<p>Folgende Maßnahmen wurden wie folgt in die Abwägung einbezogen:</p> <p>Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen: - Kein Anlass</p> <p>Verringerung des Verkehrsaufkommens in der Bahnhofstraße: Durch Beschilderung und verkehrsberuhigenden Ausbau. - Möglich, aus Planung ergibt sich jedoch kein Erfordernis.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung und Gestaltung von Wasser 	<p>Im Rahmen der gesetzlichen Auflagen</p>	<p>Gemäß Entwässerungsgutachten wird das Nie-</p>	<p>Keine</p>

	gem. § 51a LWG.	derschlagswasser in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt dem Bleibach zugeleitet, wobei das verschmutzte Niederschlagswasser der Hof- und Fahrflächen separat gesammelt und vorgereinigt wird.	
▪ Ausblick, Landschaftserleben	Verschlechterung infolge von Großobjekten (Silos)	Nicht schutzwürdig, da kein Recht auf freie Aussicht. Randeingrünung mildert im Nahbereich die Veränderung etwas.	Keine Möglichkeiten vor Ort, externer Ausgleich vorgesehen
9.3 Vermeidungsmaßnahmen von Immissionen	Einschränkung auf SO-Gebiet „Landwirtschaftliches Gewerbe“ anstatt GE-Gebiet. Berücksichtigung des Umfeldes gesetzlich geregelt. Lösung im Bauantrag.	Weitere Maßnahmen nicht erforderlich	
9.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Voraussetzungen in Bezug auf Solarenergie gegeben.	Solarenergetische Nutzung der Dachflächen ist möglich.	Weitere Alternativen/Varianten: Heizung mit erneuerbaren Energien oder BHW: möglich, jedoch nicht naheliegend. Eine Südorientierung der Baukörper ist ideal für aktive und passive Solarnutzung. Weitere Forderungen in Bezug auf Gebäude s. Energiesparverordnung
9.5 Beschreibung der Maßnahmen zu den erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen	Bodenversiegelung	Gering, wird hingenommen	Alternativen: Verzicht auf Bauvorhaben. Entsiegelung an anderer Stelle: Keine Möglichkeit

10. Bodenordnung

Um die beabsichtigte Planung für das Sondergebiet zu realisieren, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Für die Realisierung einer aufgeweiteten Einmündung der Zufahrtsstraße in die L 61 sowie für die Einrichtung einer Linksabbiegerspur ist der Erwerb kleiner landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass dies auf freiwilliger Basis möglich ist.

Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Stadt ein Umlegungsverfahren nach BauGB einleiten.