BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

INHALTSÜBERSICHT

		Seite
1.	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs.1 BauGB	1
2.	Geltungsbereich	1
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
4.	Bestehendes Planungsrecht	1
5.	Wasserschutzzone	1
6.	Altlasten	1
7.	Anlass für die 1. vereinfachte Änderung und erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
8.	Begründung der Planinhalte	3
8.1	Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung ‚Holzpelletsammelheizung‘	3
8.2	Erschließung	3
8.3	Ver- und Entsorgung	3
8.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
8.5	Auswirkungen auf die Tierwelt	4
8.6	Belange von Natur und Landschaft	4
8.7	Umweltbelange	4
9.	Durchführung der Planung	5
10.	Bodenordnende Maßnahmen	5
11.	Hinweise	5

1. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB –durchgeführt, da durch die Änderung
a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.

Da die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 606/1,1. Änderung im Südosten des Plangebietes, zwischen der Rethelstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze der rechtsverbindlichen Planfassung.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 670 m²

Das Plangebiet ist in der Planzeichnung schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Bereich des Bebauungsplangebietes W – Wohnbauflächen dar.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung besteht die seit dem 26.05.2010 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1. Die 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich ‚öffentliche Parkplätze' (P) und Straßenbegleitgrün fest.

5. Wasserschutzzone III B

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Maindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

6. Altlasten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 606/1 „Pleiser Acker" der Stadt Sankt Augustin liegt innerhalb einer Altstandortfläche. Es handelt sich dabei um das ehemalige Produktionsgelände einer Ziegelei, die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/119 registriert ist.
Die Registrierung beruht auf einer umfangreichen, historischen Beurteilung des Flächenbereiches im Rahmen einer 1990 durchgeführten umweltgeologischen Untersuchung für das Bauvorhaben der CONTERRA GmbH.

Auf einer Teilfläche des hier vorliegenden Bebauungsplangebietes wurden künstliche Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,75 m u OK Gel. von überwiegend umlagertem Erdaushub, Abrissschutt der ehemaligen Ziegelei mit geringen Anteilen an Schlacke, Asche und Beton angetroffen. Die Beurteilung der Bodenluft wurde als vollkommen unauffällig eingestuft. Aufgrund der, ebenfalls als unauffällig zu bezeichnenden Bodenansprache, wurde auf eine chemische Analyse der künstlichen Auffüllungen verzichtet. Jedoch wurden aufgrund der künstlichen Auffüllungen geotechnische Empfehlungen (hinsichtlich Gründung) abgegeben. Im Zuge der Bodenprofilansprache der Rammkernsondierungen weist der Gutachter zudem darauf hin, dass ein geeigneter Oberboden (Mutterboden) nicht flächendeckend vorhanden ist.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606/1 ist für die Wohnbebauung weiteres Bodengutachten (OWS Ingenieurgeologen) erstellt worden. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgte die Prüfung der weiteren Verwertung / Entsorgung der anfallenden Auffüllungen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in der Stellungnahme der OWS Ingenieurgeologen vom 13.05.2009 dargelegt.
Aus dem Bereich der festgestellten Auffüllungen sind labortechnische Untersuchungen nach dem Parameterkatalog der "LAGA-Boden", Eluat und Feststoff durchgeführt worden.
Als Ergebnis dieser Prüfung ist festgestellt worden, dass die untersuchten Auffüllungen unter Verwendung der Abfallschlüsselnummern 17 05 04 Boden und Steine entsorgt oder einer nach den Angaben der LAGA Mitteilungen Nr. 20 entsprechenden, geeigneten Verwertung (im eingeschränkten offenen Einbau [wasserdurchlässige Bauweise]) zugeführt werden können.

7. Anlass für die 1. vereinfachte Änderung und für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 606/1, 1. Änderung ‚Pleiser Acker'.

Im Rahmen der Planaufstellung dieser 1. Änderung sind verschiedene Energieformen für die Warmwasser- und Heizwasserbereitung untersucht worden. Eine Festlegung der Heizform trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan jedoch nicht.

Mit der Konkretisierung der Planung ist auch die Energieversorgung für die Wohnbebauung festgelegt worden. Danach sollen für die Wärmeenergiegewinnung erneuerbare Energien in Form einer Holzpelletheizung zum Einsatz kommen. Unter Berücksichtigung der Pelletheizung und einer hochwertigen Dämmung der Gebäudehülle sollen innerhalb des Plangebietes KfW-55[1]-Häuser errichtet werden.

Als Standort für die geplante bauliche Anlage war zunächst das Flurstück 2821 im Eingangsbereich des Plangebiets vorgesehen.
Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auslegung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind von Anwohnern der Mülldorfer Straße Bedenken zu dem geplanten Heizkraftwerk vorgetragen worden. Obwohl bereits im Vorfeld der 1. Öffentlichen Auslegung der Nachweis der Verträglichkeit der Anlage geführt wurde, hat mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung eine erneute Prüfung mit dem Ergebnis stattgefunden, den bisherigen Standort in der Nachbarschaft zum Wohnhaus Mülldorfer Straße 14 aufzugeben und die Anlage weiter nach Norden zu verschieben.
Hierdurch wird der Abstand zu den nächstgelegenen bestehenden Wohnhäusern auf ca. 35 m bzw. 47 m vergrößert und dadurch der visuelle Eindruck für die Anlieger gemindert.
Mit der erneuten öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung und der Verlegung der Holzpelletsammelheizung wird das Ziel verfolgt, die Akzeptanz der dezentralen Wärme-

[1] der Jahres-Primärenergiebedarf beträgt max. 55% der nach $EnEV_{2007}$ zulässigen Werte

versorgung mit regenerativen Energien in der Bevölkerung, vor allem in der Nachbarschaft zu erhöhen.

8. Begründung der Planinhalte

8.1 Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung ‚Holzpelletsammelheizung'

Der Bebauungsplan setzt im Norden des Änderungsbereichs eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Holzpelletsammelheizung' fest.

Mit der Festsetzung sollen an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Holzpelletsammelheizung geschaffen werden.

Gegenüber der Planfassung der 1. Öffentlichen Auslegung ist der Standort für die Anlage in nördlicher Richtung verschoben worden. Hierdurch wird die räumliche Distanz zu den nächstgelegenen bestehenden Wohnhäusern auf ca. 35 m bzw. 47 m vergrößert.

Die bauliche Anlage wird exakt nach den projektierten Außenmaßen durch eine Baulinie in ihrer flächigen Ausdehnung bestimmt. Hinsichtlich der zulässigen Höhe setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,5 m über vorh. Gelände fest.

8.2 Erschließung

Der Standort für die geplante Heizungsanlage wurde gegenüber der Planfassung aus der 1. Öffentlichen Auslegung in nördlicher Richtung um ca. 25 m bis hinter den Kurvenbereich der Planstraße verschoben. Die Verlagerung des Standortes ist aus Gründen des Nachbarschutzes erfolgt (s. hierzu die Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung).

Es ist Ziel der Planung, die Holzpelletheizung möglichst nah zum Eingangsbereich des Plangebietes hin zu orientieren. Mit der Verschiebung in nördlicher Richtung ist das Ziel nicht gefährdet, da sich der neue Standort nach wie vor im Nahbereich zur Mülldorfer Straße befindet. Bei künftigen Wartungen bzw. notwendigen Versorgungen der Anlage mit Holzpellets wird eine Durchfahrung des Plangebietes vermieden und somit die geringstmögliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnbebauung erwartet.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss lediglich für das Bebauungsplangebiet ergänzt werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 606/1 – Pleiser Acker befindet sich in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Augustin. Die Entwässerung ist für diesen Bereich im Mischsystem vorgesehen.

Durch die kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine erstmalige Bebauung eines Grundstückes. Somit findet § 55 WHG und § 51 a LWG keine Anwendung. Das Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich wird daher gemäß der genehmigten Kanalnetzplanung in den Mischwasserkanal eingeleitet.

8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Frage der Verträglichkeit einer Holzpelletsammelheizung im Wohngebiet war Gegenstand eines schalltechnischen Prognosegutachtens (GRANER & PARTNER). Hierbei wurde auf der Grundlage der Angaben des Betreibers der Holzpelletsammelheizung, der Energieversorgung Offenbach (EVO), und den Vorschriften und Richtlinien zum Schallschutz in der Bauleitplanung ermittelt, dass von der Versorgungsanlage die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet während der Tages- und Nachtzeiträume unterschritten, also eingehalten werden.
Unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 3.1) kann somit der Betrieb im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen.

Bezüglich der Geruchs- und Feinstaubemissionen ist die Anlage mit einer Gesamtleistung von 180 kW genehmigungsfrei. Der Betrieb, die Beschaffenheit und die Errichtung von Kleinfeuerungsanlagen ist in der 1. Verordnung zum Bundesimmisionsschutzgesetz (BimSchG) geregelt, die im März 2010 verabschiedet wurde. Die Verordnung legt Grenzwerte in 2 Stufen fest, für bestehende und jetzt errichtete Anlagen und für Anlagen, die ab 2015 neu installiert werden. Die geplante Versorgungsanlage unterschreitet sowohl die derzeit geltenden Grenzwerte für Feinstaub von 60 mg/m^3 als auch die ab 2015 geltenden Grenzwerte von 20 mg/m^3. Die Holzpresslinge, die in der Anlage verfeuert werden, werden unter hohem Druck und ohne Zusatz chemischer Bindemittel hergestellt. Ihre Verbrennung ist CO_2-neutral, sie sind als regenerativer Brennstoff ein Beitrag zum Klimaschutz.

8.5 Auswirkungen auf die Tierwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 606/1, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 26.05.2010) ist u.a. geprüft worden inwieweit sich die Realisierung des Bauvorhabens auf den Artenschutz auswirkt (HAACKEN + HAMMERMANN, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, August 2009).

Die Gutachter haben nach der Feststellung der planungsrelevanten Arten, Kenntnissen aus deren Ansprüchen an Lebensräume sowie der heutigen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen berichtet, dass in Hinsicht auf den § 42 (1) 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, dass es bei Umsetzung des Bauvorhabens zu erheblichen Störungen streng geschützter Tiere kommen wird, so dass sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtern würde. Exemplare der besonders geschützten Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wurden nicht vorgefunden, so dass ein Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) 3 BNatSchG nicht gegeben ist. Selbst im Falle eines Vorkommens wäre die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 42 (5) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insgesamt ist festgestellt worden, dass aufgrund der Größe und Lage der Fläche die Umsetzung der Bebauungsplanung nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der beschriebenen Vogelarten führen wird. In der Umgebung sind geeignete und ausreichende Ausweichquartiere vorhanden, in die die Tiere überwechseln können.

8.6 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie in Punkt 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

8.7 Umweltbelange

Im ‚vereinfachten Verfahren' nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

9. Durchführung der Planung

Die Planung findet auf Grundstücken statt, die im Privatbesitz sind. Kosten entstehen der Stadt hierdurch nicht. Die Erschließung ist vorhanden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gemäß § 46 BauGB ist nicht erforderlich.

11. Hinweise

Zum Schutz des Bodens und der Bodendenkmäler sind im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen unter der Ziffer C Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Hinweise auf den Altstandort und der Entsorgung des belasteten Bodens, auf die Wasserschutzzone und zu den Kampfmitteln.

Im Auftrag der Stadt Sankt Augustin
Grevenbroich, den 29.03.2010

La Città Stadtplanung
Heinrich Schneider
Broichstraße 10
41516 Grevenbroich