

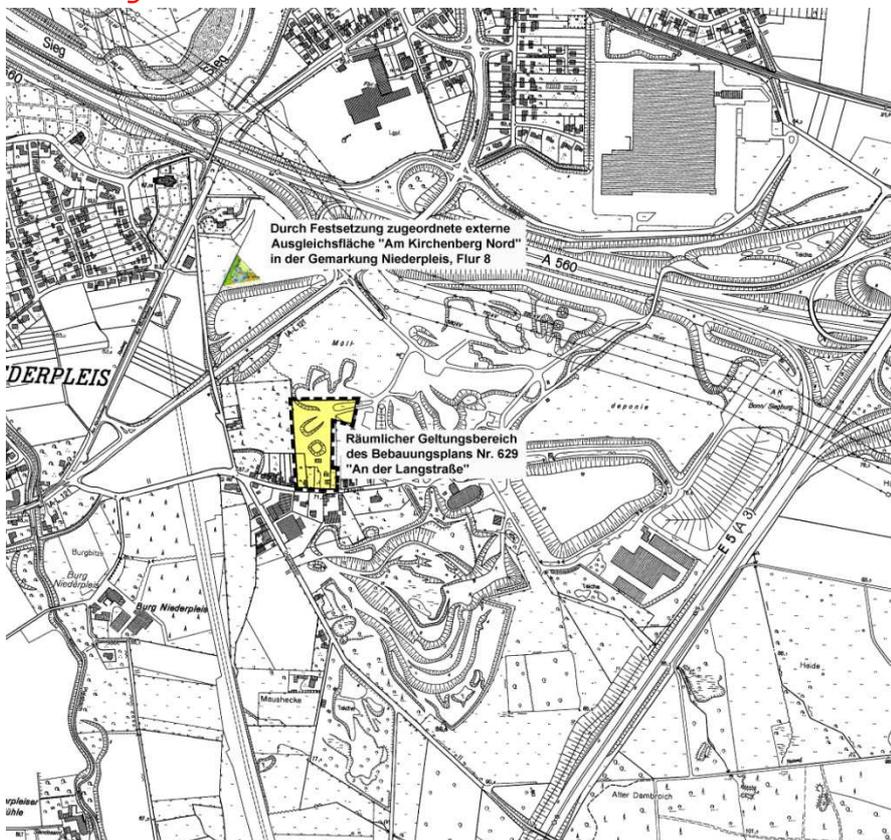
# Stadt Sankt Augustin

## Bebauungsplan Nr. 629

### „An der Langstraße“

## Begründung – Teil 1 – Satzung

*Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind durch Streichung bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht.*



Sankt Augustin, Mai 2015

*Änderungen und Ergänzungen im September 2015*



|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG   | 1  |
| 2   | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS   | 1  |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich  | 1  |
| 2.2 | Beschreibung des Plangebiets  | 2  |
| 3   | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VORGABEN UND RESTRIKTIONEN   | 2  |
| 3.1 | Regionalplan  | 2  |
| 3.2 | Flächennutzungsplan   | 3  |
| 3.3 | Landschaftsplan   | 5  |
| 3.4 | Biotopkataster und geschützte Biotope   | 6  |
| 3.5 | Natur- und Artenschutz  | 6  |
| 3.6 | Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin  | 8  |
| 3.7 | Planfeststellungsbeschluss Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis  | 8  |
| 3.8 | Entwässerung  | 10 |
| 4   | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN  | 12 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung   | 12 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung   | 18 |
| 4.3 | Bauweise und Baugrenzen   | 20 |
| 4.4 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  | 20 |
| 4.5 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 21 |
| 4.6 | Leitungsrecht   | 24 |
| 4.7 | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen   | 24 |
| 5   | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN   | 24 |
| 6   | HINWEISE  | 25 |
| 7   | UMWELTBELANGE   | 25 |
| 8   | FLÄCHENBILANZ   | 31 |

### Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Derzeitige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sankt Augustin | 4  |
| Abbildung 2: | Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans                                     | 4  |
| Abbildung 3: | Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“  | 14 |

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung gewerblicher und gemischter Nutzungen auf dem südlichen Teilstück der (ehemaligen) Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis und einer unmittelbar angrenzenden Grundstücksfläche der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) an der Langstraße (Bereich der Haus Nr. 16) geschaffen werden.

*Planungsanlass*

Auf einer Teilfläche von 1,2 ha des ehemaligen Deponiegeländes sollen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches je ein Betrieb zur Altkleidersammlung und -sortierung und zur Kaminholzherstellung, Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Holz und Streusalz sowie Stellflächen für Personen- und Lastkraftwagen, Container und Sammelbehälter entstehen. Im südlichen Plangebietsteil an der Langstraße ist die Errichtung eines Bürogebäudes für eigene Zwecke der RSAG geplant.

*Vorhaben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG)*

Die Vorhaben setzen die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Sankt Augustin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) voraus, da die geplanten Nutzungen unter den aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht bzw. nur teilweise zulässig wären:

*Planerfordernis*

Der Plangebietsteil an der Langstraße ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt; In diesem Bereich wäre zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit planungsrechtlich § 34 (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. Innenbereich) – zugrunde zu legen.

Mit etwa 40 m Abstand zur Langstraße weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Plangebiet nördlich der Langstraße derzeit Grünflächen aus; Die Zulässigkeit einer davon abweichenden Nutzung und Bebauung wäre auf Grundlage von § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen und planungsrechtlich aktuell nicht zulässig und umsetzbar.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 hat eine Fläche von insgesamt rund 1,5 ha und umfasst in der Gemarkung Niederpleis, Flur 8 die Flurstücke Nr. 10, 18 und 19 an der Langstraße sowie Teile der Flurstücke Nr. 9 und 17, die auf dem ehemaligen Deponiegelände liegen.

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs bildet eine Böschungskante innerhalb des Deponiegeländes, das sich über das Plangebiet hinaus weiter Richtung Norden und Osten erstreckt. Im Süden begrenzt die Langstraße den Planstandort.

Während im Nordwesten eine Waldfläche in Insellage an das Plangebiet angrenzt, sind die westlich und östlich benachbarten Grundstücksflächen an der Langstraße bebaut und werden zu Wohnzwecken und als Gärten genutzt; Der Mindestabstand der Plangebietsgrenze zu den bestehenden Wohngebäuden beträgt nach Westen rund drei Meter und nach Osten rund 13,00 m.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs richtet sich einerseits danach, welche Fläche zur Bewältigung des planerischen Konfliktpotenzials aus Sicht der Plan gebenden Kommune bei der Bauleitplanung einzubeziehen ist. Andererseits basiert sie auf dem von dem Unternehmen formulierten Flächenbedarf zur Realisierung des Planvorhabens.

## 2.2 Beschreibung des Plangebiets

Die Flächen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs sind – aufgrund der Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses zur Oberflächenversiegelung für die Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis – bereits größtenteils wasserundurchlässig befestigt; Ausnahmen bestehen in einem bestehenden Entwässerungsgraben und zwei Teilflächen im Nordosten und im Westen des geplanten Sondergebiets mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 2.800 qm.

Ein ehemaliges Wohnhaus im südlichen Plangebietsteil wurde zwischenzeitlich beseitigt. Östlich daran angrenzend liegen derzeit unbebaute Grundstücksflächen, die teilweise unbefestigt (Offenland) und teilweise geschottert sind. In diesem Bereich befinden sich vier Bäume, die aktuell aufgrund ihres Stammumfangs von mehr als 0,50 m durch die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin geschützt sind.

## 3 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Restriktionen

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg ist der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 629 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der nördliche Teil, der sich im Bereich der Zentraldeponie Sankt Augustin befindet, ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und liegt am Rande eines sog. „Regionalen Grünzugs“.

Bereits im Jahre 2005 bestanden Planungen für eine Nutzung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 als Betriebshof der RSAG. Aufgrund der Vereinbarung im sog. Friedensvertrag zwischen Stadt und RSAG, der Randlage der Fläche im regionalen Grünzug und der ursprünglich geplanten Sondernutzung "Betriebshof der Müllabfuhr" konnte im Jahre 2005 seitens der Bezirksregierung, Dez. 32 bestätigt werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehe. Da der Betriebshof der RSAG letztlich aber an einem anderen Standort realisiert wurde, kam die Planung in Sankt Augustin nicht zur Umsetzung.

*Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Die aktuelle Planung für eine Altkleider-Sortieranlage mit Umladestation sowie für eine Kaminholzherstellung am Planstandort wird – in einem immissionsschutz- und planungsrechtlich vertretbaren Umfang – seitens der Oberen Planungsbehörde positiv betrachtet. Die Entwicklung einer Baufläche auf dem ehemaligen Deponiegelände ist aus Sicht der Regionalplanungsbehörde möglich, da sie eine Nachnutzung der vorhandenen Deponie-Infrastruktur darstellt.

Die Bezirksregierung Köln hatte im Rahmen einer Vorabstimmung zu den aktuellen Planungsabsichten im Januar 2013 Vorgaben bzw. Voraussetzungen formuliert, unter denen die Anpassung der – gegenüber dem ursprünglichen Planvorhaben – zu überarbeitenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bestätigt werden könnte. Demnach sollte in dem regionalplanerisch besonders bedeutsamen, nördlichen Plangebietsteil, der sich in Randlage des "Regionalen Grünzugs" befindet und in der die geplanten Nutzungen Altkleidersammlung und -sortierung und Kaminholzherstellung vorgesehen sind, die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung planungsrechtlich geprüft werden.

*Landesplanerische Anpassungsbestätigung in Aussicht gestellt*

Dieser Forderung ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Rechnung getragen worden und die Bezirksregierung Köln hat der Stadt Sankt Augustin mit Schreiben vom 9. Januar 2014 die landesplanerische Anpassungsbestätigung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) erteilt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahre 2009 stellt im nördlichen Plangebietsteil „Grünfläche“ und an der Langstraße „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Abs. 2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes nicht (mehr) den aktuellen Planzielsetzungen der Stadt Sankt Augustin entsprechen, führt diese für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes die 5. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch.

Die bisherige Darstellung einer „Grünfläche“ wird dabei in „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Altkleider-Sortieranlage und Umladestation, Kaminholzherstellung“ geändert.

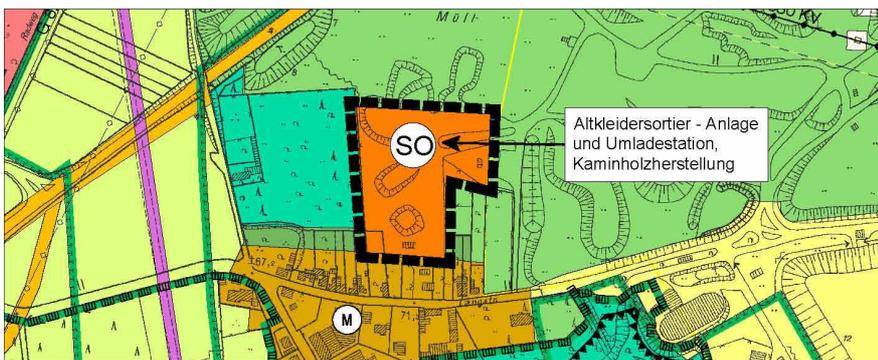
Abbildung 1: Derzeitige Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sankt Augustin



alte Darstellung

 Grünfläche

Abbildung 2: Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans



Zeichenerklärung

Maßstab 1:5.000

 Sonderbaufläche

Quelle: 5. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Sankt Augustin, Oktober 2014 (nicht maßstäbliche Verkleinerung)

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin“ (Stand 2. Änderung August 2007) zeigt die übergeordneten landschaftsökologisch bedeutsamen Verbindungen des Raumes auf.

Für den Bereich der Zentraldeponie Niederpleis, einschließlich der Abgrabungsflächen östlich und westlich der BAB 3, nennt er als Entwicklungsziel (3) die „Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“. Die Konkretisierung der Planung sieht für den Bereich Mülldeponie Niederpleis die Schaffung von Biotopen vor. Durch die Anpflanzung bodenständiger Gehölze, der Aufforstung von Teilflächen sowie der Erhaltung offener Flächen sollen unterschiedlich strukturierte Bereiche entwickelt werden. Durch die genehmigte und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Rekultivierung der Zentraldeponie Niederpleis wird diese Zielsetzung erfüllt.

Südlich des Plangebietes, weiter nordwestlich entlang der BAB 560 und nahezu der gesamte südöstliche und südliche Raum mit Pleisbachtal, Dambroicher und Birlinghovener Wald ist als Entwicklungsziel (1) die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. In der Festsetzungskarte sind südlich der Langstraße bis zum Naturschutzgebiet (NSG) Niederpleis keine Festsetzungen dargestellt.

Die Abgrenzung des NSG ist im Norden deckungsgleich mit der Kullisse des FFH-Gebietes. Mit Änderung des Landschaftsplans Nr. 7 "Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin" wurde das Naturschutzgebiet in Richtung Südosten bis zum Lärmschutzwall entlang der BAB 3 erweitert. Die nördliche Abgrenzung blieb unverändert.

Für das NSG Niederpleis legt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel (8) „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Die Herrichtung der Tongrube (im Falle der Fortführung des Abbaus) sowie die Optimierung und Pflege der entstandenen Lebensräume werden im vorliegenden Landschaftsplan in den Festsetzungen für das Naturschutzgebiet „Tongrube Niederpleis“ gesondert geregelt.

Für den Bereich südlich der Langstraße bis zum Naturschutzgebiet (NSG) Tongrube Niederpleis enthält die Festsetzungskarte keine Festsetzungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siegburg, Troisdorf, St. Augustin" (Stand 2. Änd. August 2007), das südwestlich der Ölgartenstraße beginnt.

### 3.4 Biotopkataster und geschützte Biotope

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines großräumigen Verbundsystems.

Durch die Biotopkartierung NRW wurde südlich der Siedlung an der Langstraße folgender, landesweit bedeutsamer Biotop erfasst:

- BK-5209-902 „NSG Tongrube Niederpleis“

Eine Überschneidung mit dem Plangebiet liegt nicht vor.

Jedoch ist der o. g. Landschaftsbestandteil im Plangebietsumfeld von Bedeutung für bestehende funktionale und ökologische Vernetzungsbeziehungen und für ggf. notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen

### 3.5 Natur- und Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 18.12.2007, geändert und ist im März 2010 in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51).

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Für das Plangebiet selbst wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete aufgeführt.

In einer Entfernung von etwa 65 m südlich der Plangebietsabgrenzung liegt das NSG „Tongrube Niederpleis“, das vom Land Nord-

rhein-Westfalen als FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“ gemeldet wurde.<sup>1</sup>

Die Schutzbelange des FFH-Gebietes werden in der FFH-Erheblichkeitsabschätzung<sup>2</sup>, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet wurde, berücksichtigt.

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; Möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen Umfeld mit dem Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu rechnen war, sind dazu faunistische Daten im Gelände erhoben und eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden.

Durch die Bauleitplanung werden demnach nicht (unmittelbar) betroffen:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sowie Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes und
- nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete.

Die Belange des Artenschutzes sind in einer Artenschutzprüfung abgearbeitet und spezielle Maßnahmen in das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept aufgenommen worden.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die beschriebenen Maßnahmen ebenfalls dafür sorgen, dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt für das südlich gelegene, gemeldete FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“ nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für schutzrelevante Arten und deren Lebensräume verbunden sind.

---

<sup>1</sup> Die Abgrenzung der in dieser Liste geführten Gebiete kann in der Internetpräsentation des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW abgerufen werden.

<sup>2</sup> Vgl. „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ Sankt Augustin/Niederpleis“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Oktober 2014

Details hinsichtlich von Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ Sankt Augustin/Niederpleis“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Oktober 2014 zu entnehmen.

Gemäß der Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll in Baugenehmigungen für Vorhaben im Plangeltungsbereich folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

### **3.6 Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 01.01.2002 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne.

Im Plangebiet befinden sich vier Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,50 m. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin sind diese Bäume zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und gegen schädliche Einwirkungen zu schützen. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und entsprechender Ersatz zu pflanzen.

### **3.7 Planfeststellungsbeschluss Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis**

Der nördliche Plangebietsteil liegt über einer (ehemaligen) Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Aushubmaterial. Die Planfeststellung der Zentralmülldeponie Sankt Augustin Niederpleis ist durch Beschluss vom 26.01.1983 erfolgt.

Gegenstand des Änderungs- bzw. Genehmigungsbescheids der Bezirksregierung Köln vom 13.07.2000 für das ehemalige Deponiege- lände war u. a. die bituminöse Oberflächenabdichtung für den Teil- bereich nördlich der Deponiestraße (ca. 10,5 ha) und einer sog. Ge- werbefläche im Südwesten einschließlich deren Erschließung (davon Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 rund 1,5 ha bzw. Son- dergebiet rund 1,2 ha). Der Planfeststellungsbeschluss sah außerdem vor, dass ein Rekultivierungskonzept vorgelegt werden sollte, das derzeit in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und dem Rhein-Sieg Kreis angepasst wird.

Nach Vorgabe der oberen Verwaltungsbehörde war die Oberflä- chenabdichtung in mineralischer Form durchzuführen. Der nördli- che Teil des Plangeltungsbereichs ist dementsprechend über etwa 0,8 ha bituminös abgedichtet worden. Umlaufend wurden Entwä- serungsgräben für eine differenzierte Oberflächenentwässerung errichtet.

Diese Gegebenheiten erfordern in dem im Plan festgestellten Teil des festgesetzten Sondergebiets ggf. besondere Maßnahmen bei der Gründung und Bauausführung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die rechtzeitig vor Baubeginn mit der für die Genehmi- gung der Deponie und deren Rekultivierung zuständigen Behörde abzustimmen sind. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses vom 26.01.1983 ein- schließlich seiner Änderungsgenehmigungen ist außerdem die De- ponieentwässerung. Demnach ist Niederschlagswasser von befahr- baren Frei- und Betriebsflächen im Geltungsbereich der Planfeststel- lung einer mechanischen Behandlung und anschließenden Versicke- rung zuzuführen. Niederschlagswasser von den übrigen Dachflä- chen ist über das bestehende Graben- und Sickerbeckensystem der Deponieentwässerung einer Versickerung zuzuführen.

Die Rekultivierungskonzeption für die Zentraldeponie ist auf der Grundlage der Planung zur Oberflächensanierung, des Landschafts- planes sowie der ermittelten Entwicklungspotenziale für Natur- haushalt und Landschaft erfolgt. Der Rekultivierungsplan setzt die übergeordneten Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für den Bereich der Deponie unter Berücksichtigung der großräumigen landschaftsökologischen Anforderungen um.

Nach der Oberflächensanierung stellt nun die gesamte Rekultivie- rungsfläche einen relativ offenen Grünzug mit wichtigen Funktio- nen im Biotopverbund zu den angrenzenden Bereichen - Grube „Am Kirchenberg“, Tongrube Niederpleis - und einen großflächigen be- siedelbaren Lebensraumkomplex dar.

Zentrale Maßnahmen zur Schaffung unterschiedlich strukturierter Bereiche und Verbindung der Biotope sind:

*Oberflächenabdichtung bzw.  
-sanierung der Zentraldeponie*

*Deponieentwässerung*

*Oberflächensanierung Zentral-  
deponie, Rekultivierungskonzept*

- Entwicklung strukturreicher Gebüsch mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- eingeschränktes Zulassen sukzessiver Prozesse
- Entwicklung artenreicher Grünlandbiotope mittlerer Standorte, magerer Ausprägung
- Offenhaltung der Flächen durch extensive Nutzung bzw. Pflege
- Entwicklung artenreicher Säume und strukturreicher Übergangsbereiche
- -Einbindung und naturnahe Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung
- Schaffung von Sonderstandorten für die im Gesamtgebiet bisher nachgewiesenen Habichtskrautsippen
- Schaffung von Stillgewässern und Erhalt besonderer, sandiger Böschungen als Teillebensräume für Amphibien, insbesondere Kreuzkröte
- Förderung und Schutz der Amphibienwanderung im Bereich der Sanierung und in Verbindung zu den angrenzenden Bereichen mit entsprechenden Amphibienvorkommen.

Eine starke Gliederung der offenen Flächen durch Gehölzstrukturen und Sukzessionsbereiche führt zu einer Ausbildung von strukturreichen Grenzlinien und ermöglicht funktionsökologische Vernetzungen, die für eine artenreiche Fauna und Flora notwendig sind.

Im Plangebiet selbst sind zur Eingrünung der Gewerbefläche und der Erschließungsstraße dichte Strauchhecken vorgesehen, die in strukturreiche Gebüsch übergehen. Entlang der Entwässerungsgräben ist die Entwicklung von artenreichen Säumen vorgesehen.

### 3.8 Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutzwassers, das von dem geplanten Verwaltungsgebäude der RSAG innerhalb des Mischgebiets anfällt, kann über den Anschluss an den öffentlichen Misch- oder Schmutzwasserkanal in der Langstraße gesichert werden. Auch das Schmutzwasser aus den nördlich davon geplanten Sondernutzungen (Altkleidersammlung und -sortierung, Kaminholzherstellung, Lagerplatz) ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

*Schmutzwasser*

Auf Grundlage der Vorhabenkonzeption der RSAG zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geht die Stadt Sankt Augustin davon aus, dass der öffentliche Kanal in der Langstraße ausreichende Kapazität zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers bietet. Der Nachweis ist anhand der konkreten Abwassermengen im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bebauungsplan Nr. 629 unter Vorsorgegesichtspunkten auf die zu beachtenden rechtlichen Vorgaben hingewiesen:

*Niederschlagswasser*

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

*Rechtliche Vorgaben*

Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW. 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachtlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Die wasserrechtlich Erlaubnis bzw. notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

*Nachweispflicht auf Genehmigungsebene, wasserrechtliche Erlaubnis*

Nach dem o. g. Trennerlass unterteilt sich das Niederschlagswasser in Dachflächenwasser und Oberflächenwasser.

*Trennerlass*

Dachflächenwasser, das lt. Anlage 1 des o. g. Trennerlasses als unbelastetes Niederschlagswasser der Kategorie I einzustufen ist, kann im vorliegenden Planungsfall über die bestehenden Gräben in die Sickerbecken der angrenzenden Deponie geführt werden. Oberflächenwasser, das mindestens als schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie II einzustufen ist, wie z. B. von Hofflächen mit geringem Kfz-Verkehr, bedarf zuvor einer Behandlung.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des § 19g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgegangen wird (Kategorie III), u. a. Lager-, Abfüll- und Umschlagplätze für diese Stoffe, muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 des o. g. Trennerlasses bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden. Eine Versickerung ist nur ausnahmsweise und nach Vorbehandlung statthaft (siehe „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswasser-Gesetzes“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 (IV B 5 - 673/2-29010 / IV B 6 - 031 002 0901))).

Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf einen derzeit geplanten Lagerplatz für Streusalz innerhalb des Sondergebiets und zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen dementsprechend fest, dass Flächen in den Teilen des Sondergebiets, die

für Vorhaben (Betriebe, Anlagen und Nutzungen) genutzt werden sollen, von denen Wasser gefährdende Stoffe freigesetzt werden können, vollständig zu versiegeln sind.

Die Entwässerung der bituminös abgedichteten Flächen innerhalb des Sondergebiets erfolgt über einen eigens dafür angelegten Kanal (Deponieentwässerung), dessen Trassenverlauf im Plangebiet dargestellt ist. Das Abwasser wird zu einem Vorklärbecken geführt und danach in Sickerbecken auf dem angrenzenden Deponiegelände eingeleitet und dort beseitigt. Somit kann festgestellt werden, dass unbelastetes und schwach belastetes Oberflächenwasser durch Anlagen auf eigenen Grundstücksflächen der RSAG behandelt und versickert werden.

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers richtet sich nach o. g. rechtlichen Vorgaben und ist auf Genehmigungsebene - bezogen auf Vorhaben bzw. Grundstücke im Plangeltungsbereich - nachzuweisen. Eine Unterscheidung nach den festgesetzten Baugebieten ist dabei nicht zwingend erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass die Beseitigung des anfallenden Dachflächen- und Oberflächenwassers auf eigenen Grundstücksflächen sowie technisch ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist, kann somit z. B. auch das Niederschlagswasser aus dem Mischgebiet über die Entwässerungsanlagen im Sondergebiet und auf dem angrenzenden Deponiegelände erfolgen.

Bei einer gemeinsamen Entwässerungskonzeption für die festgesetzten Baugebiete im Plangeltungsbereich hat die Grundstückseigentümerin allerdings bei Veräußerung von Grundstücksteilflächen, z. B. durch grundbuchrechtliche Sicherung und/oder privatrechtliche Vereinbarungen, dafür Sorge zu tragen, dass die Abwasserbeseitigung dauerhaft gewährleistet bleibt.

*Dauerhafte Sicherung der Abwasserbeseitigung*

## **4 Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im südlichen Plangebietsteil setzt der sog. Angebotsbebauungsplan Nr. 629 bis in etwa 40 m Tiefe ab der Langstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die festgesetzte Baugebietskategorie folgt einerseits der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und den faktisch vorzufindenden Nutzungen im Plangebietsumfeld. Andererseits bleibt damit die Möglichkeit einer anderweitigen, nach den folgenden Festsetzungen zulässigen Nutzung im Mischgebiet bestehen – unabhängig von einer Verwirklichung des aktuell geplanten Vorhabens der RSAG, die hier einen Verwaltungsneubau für eigene Zwecke plant.

*Mischgebiet (MI)*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

Der Ausschluss begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht der Stadt Sankt Augustin, üblicherweise flächenintensive und/oder stark verkehrserzeugende Nutzungen wie z. B. Einzelhandelsbetriebe am Standort zu vermeiden, die mit der vorherrschend kleinteiligen Wohn- und Mischnutzung im Plangebietsumfeld kaum zu vereinbaren sind und die aus stadtgestalterischen und strukturellen Gründen am Standort planerisch unerwünscht sind. Gleichzeitig soll potenziellen Nutzungskonflikten zwischen dem bestehenden (Wohn-) Umfeld und sonstigen Nutzungen im Plangebiet wie z. B. (nächtlichen) Lärmbelastigungen durch Besucher von Vergnügungsstätten usw. vorgebeugt werden.

Nutzungen, die auch an anderen bzw. an hierfür besser geeigneten Standorten und Baugebieten in der Stadt angesiedelt werden können, werden ebenfalls im Plangeltungsbereich ausgeschlossen. Dazu gehören u. a. Gartenbaubetriebe aufgrund des – im Vergleich zu dem i. d. R. hohen Flächenbedarf dieser Nutzungsart – relativ geringen Mischgebietsanteils von ca. 3.000 qm im Plangebiet. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen aufgrund der räumlichen Randlage des Plangebiets und der für Anlieger bemessenen verkehrlichen Erschließung durch die Langstraße sowie wegen der von dieser Nutzungsart in der Regel ausgehenden Emissionen.

Durch den vollständigen Ausschluss der gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet wird einerseits der (Stadt-) Randlage des Plangeltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft und der vergleichsweise geringen Flächengröße des Mischgebiets Rechnung getragen. Andererseits kann es durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten im Bereich des Plangebiets kommen. Als Folge solcher Niveauabsenkungen entstehen häufig sogenannte „Trading-Down-Effekte“, die im Geltungsbereich und seinem Umfeld vermieden werden sollen.

Die Festsetzungen ermöglichen planungsrechtlich die Ansiedlung gemischter Nutzungen – z. B. aus Büros, sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen – die sich in den bestehenden „Nutzungsmix“ im Plangebietsumfeld einpassen. ~~Innerhalb des Mischgebiets sind insgesamt zehn Besucherstellplätze geplant;~~

*zulässige und unzulässige Nutzungen*

*Vermeidung von planerischen Konflikten durch Ausschluss bestimmter Nutzungen*

*Gartenbaubetriebe und Tankstellen*

*sowie Vergnügungsstätten im MI unzulässig*

*künftig planungsrechtlich zulässige Nutzungsmischung passt sich in das Umfeld ein*



eine der Voraussetzungen für die einzuholende, landesplanerische Zustimmung zu dem Planvorhaben dar.

Demnach ist bei der bauleitplanerischen Steuerung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet am Rande bzw. teilweise innerhalb eines landesplanerisch ausgewiesenen sog. Regionalen Grünzugs liegt und deshalb z. B. die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet nicht ermöglicht werden soll.

*landesplanerische Vorgaben*

Gleichwohl kann der Ansiedlung bestimmter gewerblich betriebener Nutzungen zugestimmt werden, insbesondere solcher, die dem Tätigkeitsschwerpunkt „Entsorgung und Verwertung“ im Bereich der Zentraldeponie Sankt Augustin funktional „nahestehen“. Zudem nimmt das festzusetzende bzw. festgesetzte Sondergebiet eine vergleichsweise geringe Fläche von ca. 1,2 ha ein, sodass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Die beabsichtigte Beschränkung auf die Zulässigkeit bestimmter (gewerblicher) Nutzungen erfordert bauleitplanerisch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“, da sich das Baugebiet im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

*Beschränkung auf bestimmte (gewerbliche) Nutzungen*

Daneben ist zu berücksichtigen, dass die alternativ in Betracht zu ziehende Festsetzung eines Gewerbegebiets – bei gleichzeitigem Ausschluss fast sämtlicher, gemäß § 8 BauNVO darin allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen – dazu führen würde, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nicht gewahrt werden könnte und die Festsetzung damit in Widerspruch zu den Vorgaben des § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO stünde. Die Festsetzung eines Sondergebiets ermöglicht dagegen, die zulässigen Nutzungen im Einzelnen „positiv“ und nicht durch Ausschluss zu bestimmen.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die Festsetzung der darin im Einzelnen zulässigen Nutzungen orientieren sich einerseits an den mit der Landesplanung abgestimmten Vorgaben und folgen andererseits den seitens der RSAG formulierten Nutzungsanforderungen für die (bauliche) Entwicklung ihrer Grundstücksflächen.

*Zweckbestimmung „Altkleidersammlung und -sortierung, Kaminholzherstellung und Lagerplatz“*

Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Betrieben zur Altkleidersammlung und -sortierung und Kaminholzherstellung sowie zur Lagerung von Baustoffen, Holz und Streusalz dienen; Ebenfalls zulässig sollen Stellflächen für Personen- und Lastkraftwagen, Container und Sammelbehälter sein. Die zulässigen Stellflächen für Personen- und Lastkraftwagen schließen die Flächen für den notwendigen Stellplatznachweis der zulässigen Betriebe auf dem Grundstück ein.

Die Betriebe zur Altkleidersammlung und -sortierung und Kaminholzherstellung sind innerhalb der zeichnerisch durch Baugrenzen

festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Nordwesten des Sondergebiets vorgesehen; Die Flächen in den nordöstlichen und südlichen Teilen des Sondergebiets können dagegen – unter Einhaltung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 – für Nutzungen außerhalb von Gebäuden, d. h. als Lager- und Stellflächen, genutzt werden.

Unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Rheinland<sup>3</sup> erarbeitet. Darin wurden einerseits die Lärmemissionen durch überörtliche Verkehrswege in räumlicher Nähe ermittelt, die auf das Plangebiet einwirken. Andererseits wurden die Schallemissionen prognostiziert, die von den beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplangebiet voraussichtlich auf schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen im Umfeld einwirken werden. Verkehrs- und Gewerbelärm waren dabei (und sind stets) getrennt zu betrachten.

*Vorbeugender Immissionsschutz*

Der Betrieb für die Kaminholzherstellung soll im mittleren Bereich des Sondergebietes erfolgen; Dafür sind unter anderem der Betrieb einer elektrohydraulischen Spaltmaschine in einer Halle und einer Motorsäge auf der Freifläche geplant. Die Sammlung und Sortierung von Altkleidern ist im nördlichen Bereich des Sondergebietes geplant. Hier ist u. a. die Anlieferung der Altkleider an vier Lkw-Brücken geplant. Zudem soll im nordöstlichen Bereich des Sondergebietes eine Lagerfläche für Baumaterial, Leercontainer und Hack-schnitzel entstehen, wodurch es zu einem Freiflächenverkehr mit mehreren Lkw, Sattelzügen, Radladern etc. im Sondergebiet kommt.

*Gewerbelärm*

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten, die von den geplanten Betrieben ausgehen können, wurden für das Sondergebiet – auf Grundlage der auf die geplanten Nutzungen bezogenen schalltechnischen Untersuchung des TÜV Rheinland im Rahmen der Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbenutzungen im Plangebietsumfeld – zulässige Emissionskontingente (LEK) nach der DIN 45691 ermittelt.

*Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Sondergebiet*

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Emissionskontingente durch die Vorhaben ist (unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten) sichergestellt, dass keine unzulässigen, erheblich belästigenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebietsumfeld einwirken.

*Vermeidung unzulässiger Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld*

Dies ist Rahmen des nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dasselbe gilt für die Beurtei-

*Nachweispflicht auf Genehmigungsebene*

---

<sup>3</sup> „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb einer Holzaufbereitung und einer Umladestation für Altkleider sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 629 „An der Langstraße“ in Sankt Augustin, TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH, TÜV-Bericht Nr. 936/21225937/03 vom 17.09.2014

lung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des festgesetzten Mischgebiets.

Durch den Verkehrslärm kommt es in dem geplanten Mischgebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (4):

*Verkehrslärmvorbelastung*

Verkehrslärmimmissionen werden allgemein nach den RLS 90 (Richtlinien für Lärmschutz an Straßen) berechnet. Das Berechnungsverfahren ist in diesem Regelwerk detailliert beschrieben. Danach werden zunächst Emissionspegel in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens und des Straßenzustands berechnet, aus denen unter Berücksichtigung des Geländes die Immissionspegel an bestimmten Immissionspunkten ermittelt werden.

Entsprechend der so für das Plangebiet ermittelten Vorbelastung durch Verkehrslärm der L 121 und 143 sowie der BAB 3 und 560 wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Verkehrslärm – sog. Lärmpegelbereich III).

*Kennzeichnung des Plangebiets als Lärmpegelbereich III*

Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB außerdem festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629 die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'<sub>w</sub>, res) gemäß der Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, zu errichten sind.

*Schallschutz*

Im Lärmpegelbereich III ist gegenüber heute üblichen Bauweisen für (gewerbliche) Nutzungen in der Regel kein erhöhter Aufwand zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen (innerhalb der Gebäude) erforderlich. Darüber hinaus können bereits im Rahmen der Gebäudeplanung, z. B. durch die Stellung des Baukörpers und die Ausrichtung bzw. Anordnung der Gebäudeöffnungen, Möglichkeiten des passiven Schallschutzes genutzt werden. Gleichwohl bleibt festzustellen, dass Nutzungen auf den Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden, wie z. B. Terrassen, Freisitze und Gärten einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt sein werden.

Der Plangeltungsbereich liegt weder in einem festgesetzten Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn, noch wird er von Fluglärmemissionen des Flugplatzes Hangelar betroffen, der sich in ca. sechs Kilometer Entfernung befindet.

*keine Fluglärmemissionen*

Eine Belastung durch Fluglärm kann daher im Plangeltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Gebäude in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

*Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN in den Baugebieten*

Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan außerdem eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse (II) fest. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung – unabhängig von einer bestimmten Dachform – in das bauliche Umfeld einfügt.

*Anzahl der Geschosse im Mischgebiet*

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für dieses Baugebiet ausgeschöpft. Mit der Festsetzung wird einerseits einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Andererseits kann, insbesondere angesichts zu erfüllender Stellplatznachweise, die Forderung nach einer möglichst hohen Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen erfüllt werden.

*Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 im MI*

Mit Ausnahme des bestehenden Entwässerungsgrabens bzw. einer Teilfläche von rund 1.400 qm im Westen/Südwesten und einer Fläche mit weiteren ca. 1.400 qm im Nordosten des festgesetzten Sondergebiets ist der weitaus größte Teil dieses Baugebiets bereits wasserundurchlässig befestigt; Das begründet sich in dem Planfeststellungsbeschluss für die Zentraldeponie Sankt Augustin Niederpleis und die darin enthaltenen Vorgaben über die Oberflächensanierung.

*Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 im SO*

Im Sondergebiet wird gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze von 0,8 für dieses Baugebiet eine erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Durch die Festsetzung soll im Nordosten des Baugebiets eine Lagerfläche mit unmittelbarem Anschluss an die äußere (Privatstraßen-) Erschließung ermöglicht werden, die aufgrund ihrer künftigen Nutzung unter Vorsorgegesichtspunkten evtl. ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen sein wird.

Die festgesetzte GRZ von 0,9 in dem Sondergebiet begründet sich aus der besonderen planerischen Ausgangslage und den Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses für die Oberflächenbefestigung des Deponiegeländes und für die differenzierte Abwasserbeseitigung in diesem Bereich.

*Fläche SO = ca. 11.941 qm;  
Berechnungsbeispiel:  
SO x GRZ 0,8 = ca. 9.553 qm,  
SO x GRZ 0,9 = ca. 10.747 qm*

Die Vorgaben stellen Einschränkungen für die Nutzung innerhalb des geplanten Sondergebiets dar, die im Verhältnis zu der Möglichkeit zu sehen sind, eine zusätzliche, für Lagernutzungen und/oder als Stellfläche evtl. zu versiegelnde Fläche zu schaffen; Die Potenzialfläche weist darüber hinaus im Vergleich zu der nach GRZ 0,8 überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet rechnerisch ei-

nen relativ geringen Umfang auf, d. h. im Vergleich ergibt sich eine Differenz von 1.194 qm.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO, durch die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, weil durch die Festsetzung lediglich eine erweiterte Nutzung befestigter Bodenflächen außerhalb festgesetzter Baugrenzen erreicht werden soll; Aus der Festsetzung kann sich keine unverträgliche bauliche Dichte durch Baukörper ergeben, denn die zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche innerhalb festgesetzter Baugrenzen nimmt weniger als die Hälfte der Sondergebietsfläche ein.

Da gerade im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren, kann über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden. Aus diesem Grund werden die zulässigen baulichen Höhen in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan bestimmte Höhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten; Das Höchstmaß wird hierdurch absolut bestimmt.

*maximale Höhe baulicher Anlagen  
in m ü. NHN (OK)*

Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude; Bei geneigten Dächern ist die (Haupt-) Firsthöhe und bei Flachdächern ist i. d. R. die Hauptgesimshöhe für die Einhaltung der maximalen Höhe maßgebend.

Die Bauhöhen orientieren sich zum einen an dem bestehenden Umfeld und zum anderen an den im Gewerbebau üblichen und erforderlichen Höhen. Die Höhe baulicher Anlagen und Gebäude (Oberkante) wird im Bebauungsplan mit maximal 80,00 m über NHN in beiden Baugebieten bestimmt; Über dem bestehenden Geländeneiveau von rund 70,50 m bis 71,00 m über NHN ergibt sich daraus eine mögliche Gebäudehöhe von ca. 9,00 m bis 9,50 m.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen und Gebäude kann im Sondergebiet ausnahmsweise um maximal 3,0 m auf bis zu 30% der Grundfläche überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Ausbauten wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten.; ~~Die festgesetzten Höhen können ausnahmsweise ebenso von Windkraftanlagen, Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Einrichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist, überschritten werden.~~

*Ausnahmeregelung im Sondergebiet*

Die Festsetzung trägt dem teilweise auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens auftauchenden Erfordernis solcher Bauteile Rechnung.

Die Ausnahmeregelung soll ermöglichen, dass entsprechende Anfragen aus der Bauherrenschaft Berücksichtigung finden können, ohne dass regelmäßig Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden müssen.

#### 4.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von drei bis überwiegend fünf Metern zur Langstraße als öffentlicher Erschließungsstraße; Der Abstand zu den festgesetzten Pflanzgebotsflächen im Plangebiet beträgt ebenfalls fünf Meter. Zu der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche sind mindestens zehn Meter Abstand eingehalten.

Die festgesetzten Baugrenzen erlauben innerhalb des Sondergebiets die Errichtung der zulässigen Betriebe und gewähren einen maßvollen Spielraum für die Gebäudeanordnung; Zu der innerhalb von Baugrenzen überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet wird ein Abstand von 55 m eingehalten. Die Tiefe des sog. Baufensters im Mischgebiet an der Langstraße orientiert sich mit 20,00 m an der umgebenden Bebauung.

*Baugrenzen*

Um eine im Vergleich zum Umfeld unmaßstäbliche Länge der Bebauung im Mischgebiet zu vermeiden, wird hier ergänzend „offene Bauweise (o)“ festgesetzt. Gleichwohl ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen, unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet auch hier Spielraum für die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück.

*offene Bauweise im Mischgebiet*

#### 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB setzt der Bebauungsplan im Mischgebiet entlang der Langstraße durch Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. ~~Dabei weicht die festgesetzte Randsignatur im Bebauungsplan auf einer Länge von rund 35 m um etwa eine Stellplatztiefe von der Langstraße zurück. Dadurch wird im Mischgebiet die Unterbringung einer Reihe mit Parktaschen möglich, die unmittelbar an der Langstraße liegen und direkt von dort angefahren werden können.~~

~~Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass an dem geplanten Verwaltungsgebäude der RSAG unmittelbar an der Langstraße Stellplätze für Besucher in einer begrenzten Anzahl bereitgestellt werden können, die verträglich für das öffentliche Straßennetz ist.~~

*Gleichzeitig Mit der Festsetzung* soll aus straßenverkehrstechnischen und Immissionsschutzgründen (auch) planungsrechtlich gesichert

werden, dass die Erschließung der geplanten **Mitarbeiterstellplätze Stellplätze** in den straßenabgewandten Grundstücksteilen ausschließlich über das Deponiegelände erfolgt. Dies wird außerdem vertraglich zwischen der Plangeberin und der Grundstückseigentümerin gesichert.

Die Festsetzung leitet sich aus den Eigentumsverhältnissen und der Vorhabenkonzeption der RSAG für ihre Grundstücksflächen im Geltungsbereich ab, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannt sind bzw. waren.

Bei einer gemeinsamen Erschließungskonzeption für die festgesetzten Baugebiete im Plangeltungsbereich hat die Grundstückseigentümerin allerdings bei Veräußerung von Grundstücksteilflächen, z. B. durch grundbuchrechtliche Sicherung und/oder privatrechtliche Vereinbarungen, dafür Sorge zu tragen, dass die verkehrliche Erschließung dauerhaft gewährleistet bleibt.

Bei einer Aufteilung des Mischgebiets, z. B. in kleinere Einzelgrundstücke, und mit dem denkbaren Ziel, diese – unabhängig von dem angrenzenden Sondergebiet - jeweils von der Langstraße zu erschließen, kann gleichwohl eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans erforderlich werden.

#### 4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen dienen der Grundstücksgestaltung, der Einbindung in das Umfeld und teilweise zugleich dem Artenschutz:

Der Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ führt zu (erweiterten) baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerische Fachbeitrag erstellt.

*Naturschutzrechtlich relevanter Eingriff, Ausgleichserfordernis*

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen).

Vorgaben des § 15 BNatSchG zur Festsetzung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen sowie zur Auswahl der Kompensationsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachhaltigen Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine orts-/landschaftsgerechte Einbindung der Plangebietsflächen sorgen sollen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Eingriffe zu rund einem Drittel durch entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Für einen vollständigen Ausgleich sind zusätzlich funktionsgerechte Maßnahmen auf externen Flächen durchgeführt werden.

*Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan*

Dementsprechend werden den Eingriffen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 47.154 Ökowertpunkte (ÖWB) aus dem Flächen- und Maßnahmenpool der Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) - Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich der Geländeauffüllung „Kirchenberg Nord“ in Sankt Augustin-Niederpleis, Gemarkung Niederpleis, Flur 8, Flurstück 88 und 90 - als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Die Flächen und Maßnahmen sind von der Eingriffsverursacherin auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 629 durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durchführung und Erhaltungspflicht hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs werden darüber hinaus vertraglich zwischen Plangeberin und Grundstückseigentümerin gesichert.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über die sog. Zuordnungsfestsetzung rechtsverbindlich geklärt, wie (und wo) die Plangeberin beabsichtigt, das Ausgleichserfordernis für die zu erwartenden Eingriffe durch die Planrealisierung zu decken.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aufgrund entsprechenden Artenvorkommens im nahen Plangebietsumfeld als Wanderkorridor für Lurche einzurichten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten:

*Amphibienleitsystem,  
Wanderkorridore für Lurche*

Dazu ist die Sohle des bestehenden, offenen Entwässerungsgrabens innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche durch die Anlage von Vertiefungen oder kleinen Schwellen zu strukturieren. Auf einem Anteil von insgesamt 5 % der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind an den Rändern des Entwässerungsgrabens mehrmals und in unregelmäßigen Abständen große Steine, Steinplatten, kleine Lesesteinhaufen und Totholz anzuordnen. Der bestehende Entwässerungsgraben ist in dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereich mit Landschaftsrasen einzusäen und mit Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bebauungsplan darüber hinaus festgesetzt, dass unmittelbar entlang der Langstraße sowie innerhalb der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ein permanentes Amphibienleitsystem zu errichten ist:

Die Wanderkorridore für Amphibien - dazu gehören *insbesondere* Entwässerungsgraben und Eingrünungshecken - entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind durch das Aufstellen spezieller Leitwände, wie z. B. durch Setzen sog. L-Steine, so gegenüber den baulich genutzten Teilen der Baugebiete abzugrenzen, dass ein Überwinden durch Amphibien verhindert wird.

An der Langstraße im Mischgebiet ~~ist empfohlen es sich~~, das Amphibienleitsystem - *insbesondere unter dem Gesichtspunkt einer barrierefreien und möglichst pflegeleichten Gestaltung der Außenanlagen* - als sog. Stopprinne auszubilden. *Eine solche Rinne kann die im Bereich der Zufahrtendes geplanten Gebäudezugangs an der Langstraße die Funktion der Leitwände übernimmtübernehmen, ohne selbst zu einem Hindernis oder zu einer „Stolperfalle“ zu werden, was bei einer alternativen Ausführung als Graben oder durch Setzen sog. L-Steine an dieser Stelle nicht auszuschließen wäre. und ohne Tötungsrisiko für die Tiere überfahren werden kann.*

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind außerdem Eingrünungshecken aus standortheimischen Bäumen und/oder Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

*Heckenpflanzung*

Die Maßnahme dient dem Sichtschutz gegenüber der benachbarten Bebauung, der landschaftsökologischen Aufwertung der Baugebiete und gleichzeitig als Wanderkorridor für Lurche.

Innerhalb des Mischgebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich zu der festgesetzten Anpflanzung von Sichtschutzhecken – mindestens acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient als Ersatzpflanzung für wegfallende Bäume im Mischgebiet sowie der Grundstücksbegrünung und damit einer Ortsbild gerechten Einbettung der Neubebauung in das Umfeld.

*Grundstücksbegrünung im Mischgebiet*

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren und Verdichtung zu schützen. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass jedem Einzelbaum ausreichend Vegetationsraum zur Verfügung steht und die Zufuhr von Wasser, Luft und Nährstoffen, die für ein gesundes Pflanzenwachstum notwendig sind, langfristig gesichert bleibt.

Die festgesetzte Pflanzenauswahl (Wildgehölze) orientiert sich an dem potenziell natürlichen Artenvorkommen am Standort. Mit dem Ziel, eine ausreichende Qualität und Lebensdauer der Bepflanzung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan außerdem fest, dass das Pflanzmaterial die Anforderungen nach DIN 18916<sup>4</sup> erfüllen und den

*Pflanzenauswahl*

<sup>4</sup> DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., August 2002.

Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen muss. Um die gewünschte grünordnerische Gestaltung auch langfristig zu erhalten, sind Pflanzenausfälle jeweils standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

#### 4.6 Leitungsrecht

An der südwestlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan im Mischgebiet ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 17 in der Gemarkung Niederpleis, Flur 8 – d. h. zugunsten des Sondergebiets – in einer Breite von 8,00 m fest.

Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass ggf. notwendig werdende Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebiets, z. B. zur Abwasserbeseitigung, über das Mischgebiet an das öffentliche Kanalnetz in der Langstraße angeschlossen werden können. Dabei sichert die Festsetzung im Bebauungsplan allein noch nicht das Recht selbst, dies erfolgt durch entsprechende Eintragung im Grundbuch.

Die in dem Bereich ebenfalls festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind auf den, im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegenden, Verlauf und die Sicherheitsvorkehrungen für notwendige Leitungen abzustimmen (z. B. durch entsprechende Pflanzenauswahl und Schutz der Leitungen vor Wurzelschäden).

Die Errichtung von Versorgungsleitungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird im Bebauungsplan Nr. 629 ausdrücklich zugelassen, wobei die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber bei der Bepflanzung zu berücksichtigen sind.

#### 4.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung und des im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichs III ist der Plangeltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet worden.

### 5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beur-

teilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. In den Bebauungsplan Nr. 629 sind daher nachrichtlich übernommen:

- der Planfeststellungsbeschluss vom 26.01.1983 einschließlich seiner Änderungsgenehmigungen vom 13.07.2000 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80) und 15.01.2004 (AZ.: 52.21.1(8.14)49/80)
- die Lage des Plangeltungsbereichs im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn im Anflugsektor 32 L (zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe im Plangebiet 168 m über NHN, dies gilt auch für Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) sowie
- die Baumschutzsatzung der Stadt Sankt Augustin vom 01.01.2002.

## 6 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

## 7 Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Bebauungsplanaufstellung u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

*rechtliche Grundlagen*

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09. 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), regelt mit den §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung Umwelt schützender Belange in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht festgehalten wurden. Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4

*Umweltbericht*

und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert.<sup>5</sup>

Im Ergebnis führt die Umsetzung des Bebauungsplans danach zu unvermeidbaren erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Weniger erheblich sind dagegen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Landschaftsbild. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere durch immissionschutzregelnde Festsetzungen vermieden.

*Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*

Aus der Umweltprüfung und den begleitenden (Vor-) Untersuchungen zum Artenschutz und zur FFH-Verträglichkeit sind in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 629 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet worden. Diese ergeben sich teilweise aus dem Bundesnaturschutzgesetz selbst und werden teilweise durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen bestimmt sowie vertraglich abgesichert.

Bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild gehören dazu z. B. Festsetzungen über Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie über die Errichtung eines Amphibienleitsystems und die Gestaltung von Wanderkorridoren für Lurche im Plangebiet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind u. a. zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt, die auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan gründen. Durch die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente in dem Sondergebiet und der zulässigen Lärmrichtwerte der TA Lärm für benachbarte, schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen durch die Mischgebietsnutzung werden unzumutbare Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden; Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens fachgutachtlich zu erbringen.

Für die Plangebietsflächen, die durch Verkehrslärm von öffentlichen Verkehrsflächen vorbelastet sind, wurden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Form der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Die festgesetzten Baugrenzen liegen demnach innerhalb einer Fläche, für die die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III zu erfüllen sind. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24

---

<sup>5</sup> „Stadt Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“, Begründung - Teil 2 Umweltbericht“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Oktober 2014

BauGB setzt der Bebauungsplan deshalb fest, dass die Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Fläche entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, zu errichten sind.

Entlang der Langstraße setzt der Bebauungsplan ferner „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Durch diese Festsetzung sowie durch die vertragliche Sicherung bezüglich der verkehrlichen Haupteinschließung des Plangebiets über das Deponiegelände werden Belastungen von Anwohnern durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zum und vom Plangeltungsbereich weitestgehend vermieden.

Die o. g. Festsetzungen berücksichtigen schutzwürdige Nutzungen im Umfeld und tragen dazu bei, gesunde Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich zu schaffen und dauerhaft zu sichern.

Zwischen dem Schutzgut Mensch und den betroffenen Schutzgütern Landschaft, Boden, Wasser, Lebensräume, Klima/Luft bestehen indirekte Wechselbeziehungen, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der betroffenen Bevölkerung haben werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangeltungsbereichs zum FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“ (Entfernung zwischen ca. 65-240 m) war im Rahmen der Umweltprüfung eine FFH-Vorprüfung erforderlich. In der FFH-Vorprüfung<sup>6</sup> wurde eine überschlägige Prognose im Sinne einer Abschätzung vorgenommen und geklärt, ob erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten eintreten können.

*FFH-Vorprüfung bzw. -  
Erheblichkeitsabschätzung*

Sie hat – nach Auswertung der Bestandserhebungen für Biototypen und Fauna, der schutzgebietsrelevanten Daten sowie mehrerer Ortsbegehungen – ergeben, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 629 "An der Langstraße" bei Berücksichtigung der aus der Untersuchung abgeleiteten landschaftspflegerischen Maßnahmen weder mit erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet DE-5209-302 "Tongrube Niederpleis", noch für schutzrelevante Arten und deren Lebensräume verbunden ist.

Die Verträglichkeit mit den gebietsspezifischen Erhaltungszielen kann daher als gegeben betrachtet werden. Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der bau- und betriebsbedingten kleinräumigen Wirkungszone sind außerdem keine Kumulationswirkungen mit anderen genehmigten Vorhaben zu erwarten.

---

<sup>6</sup> „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“ Sankt Augustin/Niederpleis“, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Oktober 2014

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer Artenschutzprüfung abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen in das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan aufgenommen. Zur Erörterung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen wurde insbesondere die Baufläche in dem geplanten Mischgebiet im Süden des Bebauungsplans untersucht, da hier Gehölze zu roden sind und das Baufeld freizumachen ist. Die mit Bitumen befestigte Fläche sowie die direkt angrenzenden Bereiche wurden nach Zauneidechsen und Kreuzkröten abgesucht. Für die Überprüfung eines angenommenen Rotmilan-Brutplatzes wurde die Untersuchungsfläche im Jahre 2014 nach Westen erweitert. Bei den ergänzenden Begehungen wurde auch das Umfeld im Hinblick auf bemerkenswerte Vogelvorkommen betrachtet und das aktuell vorkommende Artenspektrum der Avifauna dokumentiert.

#### *Artenschutzprüfung*

In Nordrhein-Westfalen werden im Zuge der Artenschutzprüfung die nicht planungsrelevanten Arten grundsätzlich nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten handelt es sich um weitverbreitete heimische Vogelarten, die nicht auf den Roten Listen des Bundes oder des Landes geführt werden (sog. Allerweltsarten). Es wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den geplanten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

Der überwiegende Teil der festgestellten Vogelarten im Plangebiet ist den nicht planungsrelevanten Arten zuzuordnen. Auch nach einer Gehölzbeseitigung im Zuge der Planrealisierung werden im Umfeld ausreichend Strukturen für die Anlage von Brutstätten zur Verfügung stehen, sodass die lokalen Populationen auch weiterhin in einem günstigen Zustand verbleiben werden. Nach der Entwicklung der angepflanzten Gehölze (Hecke, Einzelbäume) werden außerdem wieder gleichwertige Nisthabitate bereitstehen.

Aufgrund der guten Reproduktion der Amphibien-Populationen von Gelbbauchunke und Kammmolch im Gebiet der Tongrube Niederpleis und der breiten Lücken in der südlichen Bebauung der Langstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere auf der Suche nach neuen Lebensräumen auch den Bereich des Plangebietes nördlich der Langstraße erreichen und abgelagerte Materialhaufen als Tagesverstecke aufsuchen. Ebenso ist eine Zuwanderung von Zauneidechsen zumindest langfristig mit Entwicklung der Reaktivierungsflächen möglich. Durch die Verladung der Materialien und den betriebsbedingten Verkehr im Plangeltungsbereich besteht daher eine gewisse Gefährdung für diese eingewanderten, streng geschützten Arten.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu ihrem Schutz vor (Wanderkorridore, Amphibienleitsystem). Unter Einbeziehung der im landschaftspflegerischen Fachbei-

trag dargelegten Vermeidungsmaßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement werden durch die Realisierung von Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 629 "An der Langstraße" keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst; Ein Ausnahmeverfahren ist daher nicht erforderlich.

Auf Grundlage der im Umweltbericht zusammengestellten Daten, der Projektbeschreibung und dem landschaftspflegerischen Maßnahmenkonzept ist zu erwarten, dass durch die ermöglichten Baumaßnahmen:

1. eine Besiedlung der Betriebsflächen durch Amphibien und Reptilien weitestgehend verhindert wird,
2. keine planungsrelevanten Arten verletzen oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, beschädigt oder zerstört werden,
3. keine streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden sowie
4. keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten beschädigt oder zerstört werden.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach Vorschrift des BauGB abzuarbeiten. Dies entspricht der Forderung des § 1 BNatSchG nach dauerhafter Sicherung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Die Errichtung eines Betriebsgebäudes sowie der Anlagen zur Altkleidersammlung und -sortierung sowie zur Kaminholzherstellung und Lagerplätze stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Verursacher eines Eingriffs sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der Bauleitplanung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 629 erstellt mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

*Verträglichkeit der Bauleitplanung*

*landschaftspflegerischer  
Fachbeitrag*

*naturschutzrechtliche  
Eingriffsregelung*

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Erfassung der Lebensräume im Plangebiet durch den beauftragten Landschaftsplaner zurück.

*Ermittlung von  
Eingriff und Ausgleich*

Die quantitative Ermittlung des Eingriffsumfangs und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wurden in Anlehnung an das Biotopwertverfahren von Dankwart (1991b) vorgenommen; Die modifizierte Anwendung folgt den Ausführungen zum Verfahren „Kompensation Blau“ (Aggerverband und Rhein-Sieg-Kreis, 2008).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Davon erfasst wird der als Mischgebiet festgesetzte südliche Plangebietsteil an der Langstraße; Die Teilfläche von rund 3.000 qm ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung planungsrechtlich als sog. „Innenbereich“ im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsbedarf im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt, dass der naturschutzrechtlich relevante Eingriff nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann. Für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs werden daher zusätzlich Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereichs benötigt.

Der ermittelte Eingriff wird auf Flächen, die sich im Besitz der RSAG befinden, kompensiert werden. Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Geländeauffüllung „Kirchenberg Nord“ in Sankt Augustin-Niederpleis, Gemarkung Niederpleis, Flur 8, Flurstück 88 und 90 zu den Eingriffen im Plangeltungsbereich erfolgt durch entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

*Kompensationsmaßnahmen  
außerhalb des Plangebiets*

Die Ausgleichsmaßnahme/Rekultivierungsfläche hat eine Flächengröße von mehr als zwei Hektar und soll nach Fertigstellung folgende Biotoptypen und Strukturen aufweisen:

- Artenreiches Grünland mittlerer Tümpelzone für Kreuz-  
Standorte, magere Ausprägung      kröten
- Krautsäume und Brachen                      Kleingewässer
- Xerotherme Flächen für die Zau-      Hecke aus Pioniergehöl-  
neidechsen                                      zen
- Kies-Sand-Böschungen

Die Verpflichtung der Eingriffsverursacherin zur Durchführung, zu Pflege und zum Erhalt der Kompensationsmaßnahmen wird außerdem vertraglich mit der Stadt Sankt Augustin geregelt. Dasselbe gilt für die Sicherung und die Verpflichtung der Grundstückseigentümerin zur Umsetzung der aus fachgutachtlicher Sicht notwendigen artenschutz- und ausgleichsrelevanten Maßnahmen.

## 8 Flächenbilanz

| <b>Nutzung</b>  | <b>Flächen in qm, ca.</b> |
|---|---------------------------|
| Sondergebiet  | <b>11.941</b>             |
| <i>davon Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>                                  | 536                       |
| <i>davon Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>                                 | 141                       |
| Mischgebiet   | <b>3.079</b>              |
| <i>davon Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</i>                                 | 586                       |
| <b>Räumlicher Geltungsbereich des<br/>Bebauungsplans Nr. 629, gesamt ca. 1,5 ha</b> | <b>15.020</b>             |