

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 B - Lommersdorf, Neuhofer Straße 17 - der Gemeinde Blankenheim**

## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und die hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde.

### **2.0 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Lommersdorf an der Neuhofer Straße. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Der Bereich befindet sich zum Teil innerhalb der Ortslagenabrundungssatzung von Lommersdorf und zum Teil außerhalb.

Zur Neuhofer Straße ist das Gebiet mit einer Gaststätte mit Pension bebaut. Die Kegelbahn der Gaststätte reicht vorwiegend unterirdisch bis in hinteren Grundstücksbereich.

Die Betriebsinhaber betreiben die Gaststätte mit Pension bereits seit über 15 Jahren. Die Gaststätte ist überregional bekannt und trägt durch die zahlreichen Gäste, insbesondere Motorradfahrer, in den Sommermonaten zur Förderung des Tourismus in Blankenheim bei. Im rückwärtigen Bereich des Plangeltungsbereiches (Gartenbereich) wurde in den 80er Jahren eine Westernstadtkulisse (Dekorationsbauten) errichtet. Sie erstreckt sich entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen. Im Nordwesten des Bereiches stehen die baulichen Anlagen auf der Kegelbahn. Der Abstand zum angrenzenden Grundstück variiert zwischen ca. 0,5 m und 2,50 m. Die baulichen Anlagen im Süden des Grundstückes stehen direkt auf der Grenze. Es handelt sich um eingeschossige einfache Holzgebäude. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ist nicht erkennbar. Das Freigelände selbst ist gärtnerisch gestaltet mit einem Gartenteich und heimischen Gehölzen.

Die Westernstadtkulisse mit Freifläche diente in den früheren Jahren bis zu 3 mal jährlich für Westernveranstaltungen mit Live-Musik. Diese Veranstaltungen wurden im Ort positiv angenommen. Im weiteren werden die Gäste in den Sommermonaten bei guter Witterung auch draußen bewirtet.

Aufgrund eines Missverständnisses wurde für die baulichen Anlagen (Dekorationsbauten) zunächst keine Baugenehmigung beantragt. Eine nachträgliche Genehmigung der Anlagen (Antrag vom 26.06.2000) wurde vom Kreis Euskirchen mit Schreiben vom 26.10.2005 und von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 04.01.2007 abgelehnt, da eine Genehmigungsgrundlage gemäß § 34 BauGB nicht gegeben ist.

Zur Sicherung des Betriebes wird daher ein Bauleitplanverfahren angestrebt, mit dem Ziel die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern. Im weiteren wird eine Nutzung des Gartenbereiches als Biergarten angestrebt. Gewählt wird das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP), um die vorhandenen und auch zukünftig ge-

planten Nutzungen auf das konkrete Vorhaben zu beschränken. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Bebauung der sehr tiefen Gartengrundstücke der umliegenden Grundstücke mit einer Erschließung über die Wegeparzelle im Nordosten des Bereiches überlegt werden, werden die Betriebseigentümer sich an diesem Verfahren beteiligen und die Dekorationsbauten beseitigen.

### **3.0 Plangeltungsbereich und Bestand**

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Lommersdorf, Flur 15, Flurstück Nr. 64 und 115 mit einer Fläche von ca. 2.190 qm. Das Plangebiet ist zur Neuhofer Straße mit einer Gaststätte mit Pension bebaut. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke (Gartenbereich) wurde in den 80er Jahren eine Westernstadtkulisse errichtet.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine dörfliche vorwiegend zweigeschossige Bebauung (Wohngebäude und ehem. landwirtschaftliche Nebengebäude) entlang der Neuhofer Straße und der Aremberger Straße.

### **3.0 Städtebauliche Planung**

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Westernstadtkulisse im rückwärtigen (östlichen) Plangebietsbereich sowie das Betreiben einer Außengastronomie (Biergarten). Da die baulichen Anlagen auf den angrenzenden Grundstücken, die ebenfalls zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb der Ortslagenabrundungssatzung liegen, Abstandsflächen auslösen werden zu den Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Abstandsfläche ist auf angrenzenden Grundstücken gemäß dem bauordnungsrechtlich zulässigen Rahmen weiterhin möglich, d.h. dass untergeordnete Gebäude gemäß 65 BauONRW dort errichtet werden können.

Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben die Unterschreitung der Abstandsflächen bisher akzeptiert und dargelegt, dass sie nicht durch die baulichen Anlagen beeinträchtigt werden. Die Eigentümer des angrenzenden Flurstücks Nr. 109, Gemarkung Lommersdorf, Flur 15 haben sich bereit erklärt, eine Freiflächenbaulast eintragen zu lassen. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauONRW erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Zuge der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen vorgelegt.

Die betroffenen Grundstücke liegen, wie bereits erwähnt, zum Teil im baurechtlichen Außenbereich. Eine Veränderung dieser bauplanungsrechtlichen Situation ist zur Zeit nicht vorgesehen. Sollten die rückwärtigen Grundstücksflächen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine mögliche Bebauung herangezogen werden, werden die Dekorationsbauten im Plangebiet entfernt. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die vorhandenen Baukörper, mit einem geringen Spielraum bei der Baugrenzenfestsetzung, festgesetzt.

Das Plangebiet ist von der Neuhoferstraße erschlossen. Im weiteren kann der rückwärtige Grundstücksbereich über die Wirtschaftswegparzelle erreicht werden, zur der auch Notausgänge vorhanden sind.

Die angestrebte Nutzung des Gartenbereiches als Biergarten wurde gutachterlich durch das Büro Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin (April 2007) untersucht.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tageszeit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Gemäß der Frei-

zeitlärmmrichtlinie NRW und des Landes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Nutzung einer Außengastronomie die Tageszeit von 06.00 Uhr – 24.00 Uhr zu betrachten.

Bezüglich der Beschallungsanlage (Radio-Kassettenrecorder) und Parkplatznutzung ist der Tageszeitraum von 06.00 Uhr – 22.00 Uhr maßgeblich.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine Bewirtung von Gästen im Außenbereich von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht **generell** möglich ist. Musik sowie An- und Abfahrten auf dem Parkplatz sind **jedoch nur** bis 22.00 Uhr möglich.

Westernveranstaltungen mit Live-Musik dürfen nicht mehr durchgeführt werden.

Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbericht wird hingewiesen.

#### 4.0 Planinhalte

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur und der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Die bestehende Gaststätte mit Pension wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Im rückwärtigen Bereich (Westernstadtkulisse) sind nur eingeschossige Gebäude ohne Räume für den dauernden Aufenthalt von Personen zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind die Wände als Gebäudeabschlusswand auszubilden, um den notwendigen Brandschutz zu gewährleisten. Alternativ sind Freiflächenbaulasten denkbar.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der beabsichtigten Dichte mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

##### 4.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Plangeltungsbereich ist bereits erschlossen.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie ~~und Gas~~ ist gesichert. Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

##### 4.4 Außengastronomie

Eine Bewirtung von Gästen im Garten bzw. vor der Gaststätte (Außengastronomie) darf gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens in der Zeit von 06.00 Uhr bis 24.00 Uhr stattfinden. Eine Beschallung mit Radio-Kassettenrecorder ist bis maximal 22.00 Uhr zulässig. Ebenso ist die Nutzung des Parkplatzes vor dem Gebäude nur bis 22.00 Uhr zulässig. **Um hier eine einheitliche Regelung zu erreichen, wird der Betrieb einer Außengastronomie generell auf 22.00 Uhr begrenzt.**

Offene Feuerstellen (Lagerfeuer) sowie die Nutzung der Dekorationsbauten (z.B. zum Übernachten) werden ausgeschlossen, bzw. sind nach geltendem Recht ohnehin nicht zulässig.

## **5.0 Auswirkungen des Bauleitplanes**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die zulässigen Immissionswerte für Mischgebietes werden gemäß den getroffenen Festsetzungen an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten.

Die angrenzenden Nachbarn haben bisher eine Unterschreitung der Abstandsflächen in Kauf genommen. Hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigungen wurden bisher nicht vorgetragen und sind nicht erkennbar. Die betroffenen Grundstücksbereiche der Nachbarn liegen vorwiegend im baurechtlichen Außenbereich und werden gärtnerisch genutzt. Eine Veränderung dieser bauplanungsrechtlichen Situation zeichnet sich derzeit nicht ab.

### **5.2 Umweltauswirkungen**

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung dargestellt.

## Teil 2: Umweltbericht

### 1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge. Hinsichtlich der Zielvorgaben anderer Planungen sind in die Prüfung einzustellen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete mit ihren Schutz und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen (bzw. Festsetzungen) von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen. Unter dem Stichwort Umweltvorsorge sind die Aspekte „Abfälle und Abwässer“ sowie „Erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ darzulegen.

#### Grundlagen und Methodik

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz).	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) von 2002. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts	Städtebauliche Eingriffsregelung. Arten- und Biotopschutz.

Fachgesetze	Umweltrelevante Ziele
und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG-NRW)	
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Berechnungsverfahren"  Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissi- onen bei Freizeitanlagen	Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte zur Beurteilung von Geräuschimmissio- nen für städtebauliche Planungen.  Freizeitlärmrichtlinie Regelungen zur Freizeitnutzungen wäh- rend der Tageszeit.
Bundesbodenschutz- und Altlastenver- ordnung (BBodSchV) von 1999	Die BBodSchV enthält Prüfwerte zur Be- urteilung von Bodenbelastungen und Nut- zungsverträglichkeiten.

## 2.0 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die im Gartenbereich entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen errichteten Dekorationsbauten, unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Maßgaben, bestehen bleiben können. Im weiteren wird die Nutzung des Gartens als Biergarten angestrebt.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.185 qm, die sich wie folgt zusammensetzt:

Bebaute Flächen (Gaststätte / Kegelbahn)	~ 630 qm
Bebaute Flächen (Dekorationsbauten)	~ 145 qm
Parkplatz	~ 190 qm
Garten (Freifläche)	~ 1.220 qm

## 3.0 Ausweisungen des Landschaftsplans, Ziele des Umweltschutzes

### Landschaftsplan

Der rückwärtige (nordöstliche) Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Blankenheim (Stand Satzungsbeschluss Juni 2007). Der Landschaftsplan stellt den Bereich als temporäres Landschaftsschutzgebiet dar. Es handelt sich damit um einen Bereich für den der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht. Gemäß § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW sind die Darstellungen der Flächennutzungspläne zu beachten. Dies geschieht durch eine temporäre Festsetzung, die eine vorübergehende Erhaltung der Landschaft zum Gegenstand hat. Mit Inkrafttreten eines nachfolgenden Bebauungsplanes oder vergleichbarer Satzungen tritt die Festsetzung „Landschaftsschutz“ außer Kraft.

## Ziele des Umweltschutzes

Im Baugesetzbuch (BauGB) werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz festgelegt (§ 1a BauGB). Sie sind neben den in § 1 BauGB benannten Grundsätzen als die zentralen, im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen zu verstehen.

Nach § 1 a BauGB sind als Vorschriften anzuwenden:

- Der sparsame Umgang mit Grund und Boden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- Die Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung (Immissionsschutz).

## 4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

#### Bestand

Das Plangebiet ist zur Neuhofer Straße bebaut, der Garten ist mit Dekorationsbauten entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen bebaut. Diese Bauten stehen zum Teil auf dem Dach der vorhandenen Kegelbahn. Der Garten selbst stellt sich als Rasenfläche mit Gartenteich und einem Gehölzbestand am Teich dar.

#### Zu erwartende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Planvorhabens könnten die vorhandenen Dekorationsbauten erhalten werden und es könnte in den Sommermonaten eine Außengastronomie (Biergarten) betrieben werden.

Die Auswirkungen der Planungsabsichten auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht<sup>1</sup>. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgte nach den einschlägigen Verwaltungsvorschriften und DIN-Normen.

Die Gaststätte mit Pension hat mit Ausnahme des Ruhetags (Dienstag) von ca. 10.00 Uhr bis 14.30 Uhr und von ca. 16.30 Uhr bis 01.00 Uhr geöffnet.

Für das Betreiben einer Außengastronomie wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

#### während der Tageszeit:

Maximal 50 Personen im Bereich der Außengastronomie des Gartens (Westernstadt) während der Zeit von 16.00 Uhr bis 24.00 Uhr (8 Stunden) und maximal 20 Personen im Bereich der Außengastronomie des Eingangareals zwischen 10.00 Uhr und 20.00 Uhr (10 Stunden, sicherheitshalber ohne Berücksichtigung der Mittagspause) an Werk- sowie an Sonn- und Feiertagen. Dies entspricht einer intensiven Nutzung der Außengastronomie.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 B „Neuhofer Straße 17“ der Gemeinde Blankenheim, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, April 2007

- Zur Hintergrundbeschallung wurde für die Außengastronomie im Bereich der Westernstadt zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) Musik zugrunde gelegt. Dies erfolgt durch ein Tonwiedergabegerät (Radio-Kassettenrecorder) im Thekenbereich des Ausschankes. Basierend auf Messungen sowie von Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben wurde ein Schalleistungspegel von 90 dB(A) angesetzt.
- Zur Parkplatznutzung wurden im Rahmen einer Maximalabschätzung 200 Motorradbewegungen zur Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) angesetzt. Dies entspricht 100 Motorradanfahrten und 100 Motorrad Abfahrten.

#### während der Nachtzeit:

- Aufgrund der nicht betriebenen Außengastronomie in der Nachtzeit wurde diese nicht weiter untersucht.

Zur Berechnung der Geräuschimmission wurde die Außengastronomie als Flächenquelle mit einer relativen Höhe von 1,2 m über Boden berücksichtigt. Gemäß VDI 3770 wurde für 50 % der anwesenden Personen von „Sprechen gehoben“ mit einem Schalleistungspegel von 70 dB pro Person ausgegangen (hier 25 sprechende Personen im Bereich der Westernstadt und 10 sprechende Personen im Bereich des Eingansareals).

Hinsichtlich des Parkplatzes wurde der Schallemissionspegel gemäß Parkplatzlärmstudie ermittelt. Es wurde ein Schalleistungspegel (bezogen auf den Beurteilungszeitraum von 16 Stunden zur Tageszeit) von 82,1 dB(A) angesetzt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete zur Tageszeit von 60 dB(A) an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Gemäß der Freizeitlärmrichtlinie NRW und des Landes-Immissionsschutzgesetzes ist für die Nutzung einer Außengastronomie die Tageszeit von 06.00 Uhr – 24.00 Uhr zu betrachten. Bezüglich der Beschallungsanlage und Parkplatznutzung ist der Tageszeitraum von 06.00 Uhr – 22.00 Uhr zu berücksichtigen. ***Um eine einheitliche Regelung (Beschallung, Parkplatznutzung) zu erreichen wird der Betrieb der Außengastronomie generell auf 22.00 Uhr begrenzt.***

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Bewirtung von Gästen im Außenbereich von 6.00 Uhr bis ~~24.00 Uhr~~ **22.00 Uhr** aus schalltechnischer Sicht möglich ist. ~~Musik und An- und Abfahrten auf dem Parkplatz sind bis 22.00 Uhr möglich.~~ Live-Musik sowie das Abbrennen von Lagerfeuern werden ausgeschlossen.

## 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### **Bestand**

Das Gebiet ist entlang der Neuhofer Straße bebaut. Vor dem Gebäude befindet sich der befestigte Parkplatz der Gaststätte. Der Garten im rückwärtigen Bereich des Gebietes ist zum Teil mit Dekorationsbauten (Westernstadtkulisse) bebaut. Der übrige Bereich ist gärtnerisch (Rasen, Teich und Gehölze) genutzt.

### **Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung**

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die Dekorationsbauten im Gartenbereich des Plangelungsbereiches planungsrechtlich zu sichern. Da die baulichen Anlagen bereits vorhanden sind, erfolgt aktuell kein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird jedoch die Situation ohne diese baulichen Anlagen betrachtet.

### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Um die ökologische Wertigkeit des Gebietes heute und vor Errichtung der baulichen Anlagen darzustellen, wird eine Bilanzierung durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006.

#### **A. Zustand des Untersuchungsraumes vor Errichtung der Dekorationsbauten**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert
1	1.1	Bebaute Flächen und Parkplatz	820	0	1	0	0
2	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	1.365	2	1	2	2.730
<b>Gesamtflächenwert Bestand</b>			<b>2.185</b>				<b>2.730</b>

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert
1	1.1	Bebaute Fläche und Parkplatz	820	0	1	0	0
2	1.1	Dekorationsbauten	145	0	1	0	0
3	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	1.220	2	1	2	2.440
<b>Gesamtflächenwert Planung</b>			<b>2.185</b>				<b>2.440</b>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein rechnerischer Eingriff in Natur und Landschaft von – 290 Biotopwertpunkten entsteht.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Garten umgesetzt werden. Festgesetzt wird die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Laub- oder Obstgehölzen.

Eine faunistische Untersuchung und Darstellung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund aktuell bestehender Vorbelastungen durch Verkehrswege, den Gaststättenbetrieb und der angrenzenden baulichen Nutzungen ist nicht von einer erheblichen, nachhaltigen Störung des Lebensraums für die Fauna auszugehen.

### 4.3 Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Böden im Bereich der Gemeinde Blankenheim sind überwiegend flach bis mittelgründig. Charakteristisch sind Braunerden, Braunerden-Rendzinen, Rendzinen und Kalksteinrotlehme, teilweise auch Pseudogleye.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

#### Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung

Durch die zusätzliche Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen. Da durch die vorliegende Planung eine zusätzliche Versiegelung von lediglich 145 qm planungsrechtlich gesichert wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 4.3 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Fließgewässer sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

#### Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

### 4.4 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestand

Das Plangebiet gehört zu dem Klimabereich Nordwestdeutschland, der durch maritime Luftmassen stark beeinflusst wird und den Typ des niederschlagreichen Mittelgebirges darstellt. Das Klima zeichnet sich durch relativ milde Winter und nicht zu kühle Sommer aus. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 6,7 bis 7,3 °C auf den Hochflächen und bei 7,5 bis 8,0 °C in den Tälern.

Die jährlichen Niederschlagshöhen nehmen von Westen nach Osten ab und erreichen durchschnittlich zwischen 700 mm und 800 mm pro Jahr.

#### Zu erwartende Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen Ausmaße des Vorhabens werden keine Auswirkungen auf das lokale Klima erwartet.

### 4.5 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

#### Bestand

Das Landschaftsbild im Plangebiet und in dessen Umfeld charakterisiert sich u.a. durch die bestehende dörfliche Bebauung und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

### **Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild bei Durchführung der Planung**

Großräumig sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Das Ortsbild wird durch die Dekorationsbauten, die sich in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes erstrecken, im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beeinflusst.

## **4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

### **Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Als Sachgüter sind neben den angrenzenden Verkehrswegen, die angrenzende Wohnbebauung und der vorhandene Gastronomiebetrieb zu nennen.

### **Zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung**

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **4.7 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

## **5.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

**Aus der Beschreibung der Umweltbelange ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:**

### **Schutzgut Mensch**

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der angrenzenden Wohnnutzung werden folgende Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

#### Außergastronomie

Außergastronomie in der Zeit von 06.00 Uhr bis maximal ~~24.00 Uhr~~ **22.00 Uhr**.

Hintergrundbeschallung mit einem Radio-Kassettenrecorder im Thekenbereich von 06.00 bis 22.00 Uhr. Veranstaltungen mit Live-Musik sind nicht zulässig.

Offene Feuerstätten sind nicht zulässig.

#### Parkplatz:

Parkplatznutzung in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

## **6.0 Zusätzliche Angaben**

### **Abfälle und Abwasser**

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung bereits an die vorhandene Ortskanalisation angeschlossen.

Die anfallenden Abfälle werden in das vorhandene System der Entsorgung eingebunden.

## **7.0 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Alternativstandorte wurden nicht geprüft.

## **8.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes vor und nach dem möglichen baulichen Eingriff wurde anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006 ermittelt.

Das Schallgutachten wurde im Wesentlichen anhand der Bestimmungen der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-5 – 8827.5 – (V Nr.) vom 23. Oktober 2006. „Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen und der Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ erstellt.

## **9.0 Monitoring**

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert und nach Herstellung durch die Gemeinde Blankenheim abgenommen.

## **10.0 Zusammenfassung**

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht mit seinen Darlegungen und Bewertungen ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 B „Neuhofstraße 17“ in Lommersdorf sowie der vorliegenden Fachgutachten. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 10 B ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die im rückwärtigen Grundstücksbereich errichteten Dekorationsbauten, bei Nachweis der brandschutztechnischen Erfordernisse, bestehen bleiben können und eine Außengastronomie betrieben werden darf.

Mit Realisierung der vorliegenden Planung wird sich rechnerisch der Versiegelungsgrad im Gebiet geringfügig erhöhen. Damit verbunden sind die Auswirkungen auf das Bodengefüge und den Naturhaushalt. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und

Landschaft werden innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Anpflanzung von 2 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen erfolgen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird die Einhaltung der gültigen Richt- und Grenzwerte des Schallschutzes für die angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen gewährleistet.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt bzw. berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: 11. Juli 2007

Geändert: 16. Juni 2008

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind **fett und kursiv** dargestellt bzw. ~~durchgestrichen~~.