



## Begründung mit Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis	1
1.1 Anlass	1
1.2 Ziel und Zweck der Planung	1
1.3 Planungserfordernis	2
2. Beschreibung des Plangebietes	2
2.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	2
2.2 Baustruktur und Nutzung	4
2.3 Natur und Landschaft	5
2.4 Verkehr	5
2.5 Stadttechnische Erschließung	6
3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen	6
4. Planung	8
4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	8
4.2 Begründung der Planinhalte	10
4.2.1 Geltungsbereich	10
4.2.2 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet	10
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Nebenanlagen	12
4.2.5 Private Grünfläche, Erhalt der Einzelbäume, Grünordnung, Umweltschutz	13
4.2.6 Örtliche Bauvorschrift	14
5. Umweltbericht	14
5.0 Allgemeines	14
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	15
5.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	16
5.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung, Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	17
5.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.3.2 Schutzgut Boden	19
5.3.3 Schutzgut Wasser	20
5.3.4 Schutzgut Klima	21
5.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Naherholung	22
5.3.6 Schutzgut Mensch – Gewerbliche Emissionen	23
5.3.7 Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, Kfz- bedingte Luftschadstoffe	23
5.3.8 Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder	24
5.3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24



5.4	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	25
	Prognose (Planfall)	
5.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	25
5.4.2	Schutzgut Boden (auch Bodendenkmalpflege) .....	27
5.4.3	Schutzgut Wasser.....	28
5.4.4	Schutzgut Luft und Klima.....	29
5.4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Naherholung.....	30
5.4.6	Schutzgut Mensch – Gewerbliche Emissionen .....	31
5.4.7	Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, Kfz- bedingte Luftschadstoffe.....	33
5.4.8	Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder .....	33
5.4.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	33
5.4.10	Fazit .....	34
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	34
	der Planung (Nullvariante)	
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	35
	der nachteiligen Umweltauswirkungen	
5.7	Vorhabenalternativen und Auswahlgründe .....	35
5.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	35
	bei der Umweltprüfung	
5.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben.....	36
	aufgetreten sind	
5.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen .....	36
	Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, Monitoring	
5.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	37
6.	Planverwirklichung.....	38
7.	Literaturverzeichnis.....	39



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

**Anlage 6 Begründung mit Umweltbericht**

**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis**

**1.1 Anlass**

Die Vorhabenträgerin, Frau Regina Lappe, beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb „Anstelburg“ in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen.

**1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung ortsbildprägender Baustruktur

Die Planung ist zunächst im Zusammenhang mit einer generellen Modernisierung und Rationalisierung in der Landwirtschaft zu sehen, die u.a. mit einem Rückzug der Landwirtschaft aus den ländlich geprägten Orten verbunden ist. Die alte Bausubstanz entspricht häufig nicht mehr modernen Produktionsbedingungen oder Hygieneanforderungen. Große Scheunen und Viehställe werden nicht mehr gebraucht. Aufgrund des zunehmenden Verkehrs und der heranrückenden Wohnbebauung wird es auch zunehmend schwierig, die Höfe mit den immer größer werdenden Landmaschinen zu erreichen. Eine Konsequenz dieser Entwicklungen ist die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Betriebe an den Ortsrand.

Häufig gehen mit der landwirtschaftlichen Nutzung auch die charakteristischen Hofanlagen und hofnahen Freiflächen verloren. So geschehen z.B. bei der ehemaligen Voigtsburg südöstlich des Plangebietes (heute Einfamilienhausbebauung). Mit dem Verlust der bäuerlichen Bausubstanz schwindet der Bezug der ländlichen Ansiedlungen zur umgebenden Kulturlandschaft. Das überlieferte Ortsbild wandelt sich. Ähnliches gilt für die bäuerliche Großtierhaltung.

Das landwirtschaftliche Anwesen „Anstelburg“ soll unter weitgehender Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umgebaut werden (Abbruch, Teilabbruch, Sanierung, Neubau).

Die Planung knüpft sowohl in der Nutzung (Großtierhaltung) als auch in der Baustruktur (großmaßstäbliche Wirtschaftsgebäude, kleiner Wohnteil, hofnahe Weiden, innenliegender Wirtschaftshof) an die strukturbildenden Merkmale der alten Anlage an. Die Kontur des Vierkanthofes wird aufgenommen, die eindrucksvolle Eingangsgeste bleibt unverändert (Zufahrtsallee, Weißdornhecke, hofnahe Weiden).

Tiermedizinische Versorgung und Freizeitangebot

Die Planung reagiert außerdem auf die wachsende Bedeutung des Pferdesports bzw. der privaten Pferdehaltung im Rhein-Erft- Kreis. Aufzucht und Pflege von Turnier- und Freizeitpferden haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Der geplante Rehabereich für Pferde bietet medizinische Nachsorge und Pflege für verletzte oder operierte Tiere an. Turnierpferde werden nach einer längeren krankheitsbedingten Ruhepause wieder antrainiert.

Die Einrichtung schließt eine Versorgungslücke zwischen der Intensivtiermedizin und den privaten Pferdehaltern. Außer dem eigentlichen Rehabereich sollen noch ca. 30 herkömmliche Einstellplätze für Pferde in die Anlage integriert werden. Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung im Einzelnen:

- Errichtung einer Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung,
- Erhalt, Umnutzung und Weiterentwicklung einer ortsbildprägenden Hofanlage unter Wahrung einer im weitesten Sinne „landwirtschaftlichen“ Nutzung,
- Ergänzung der Freizeitangebote und Verbesserung der tiermedizinischen Versorgung im Stadtgebiet Kerpen.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

### 1.3 Planungserfordernis

Durch die Nutzungsänderung verliert der Betrieb seinen landwirtschaftlichen Charakter (siehe auch Einschätzung des Staatlichen Umweltamtes v. 01.02.05). Die allgemeinen Anforderungen des § 201 BauGB an einen landwirtschaftlichen Betrieb liegen nicht mehr vor. Das Vorhaben widerspricht daher den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Buir aus dem Jahre 1971, der für diesen Bereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

#### Lage

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortslage Buir, ca. 300 m südlich der Pfarrkirche St. Michael. Es umfasst im Wesentlichen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die angrenzenden Freiflächen der Hofanlage Anstelburg (St. Michael Straße 6).

- im Norden und Osten schließen sich ausgedehnte Parkanlagen an,
- im Süden ist das Plangebiet von der St. Michael Straße begrenzt,
- westlich des Plangebietes schließt sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung am „Neuen Weg“ an (Einfamilienhäuser).

Die Flächen werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wohnhaus, Garten, hofnahe Weiden, Scheune, Werkstatt, Garagen, Abstellflächen). Zur Arrondierung des Betriebsgeländes werden auch Teile des angrenzenden Parks von der Vorhabenträgerin erworben und mit in den Geltungsbereich einbezogen (s.u.).

Die Abgrenzung des Plangebietes ist einem Übersichtsplan (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

#### Grenze des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BU 317 ist wie folgt begrenzt (alle Flurstücke Gemarkung Buir, Flur 11)

- Im Norden: durch die im Detail neu abgesteckte Grenze zwischen den Fl.St.Nr. 1616 (Bauernhof) und dem Fl.St.Nr. 1842 (öffentlicher Park),
- Im Osten: durch die vorhandene Grenze zwischen den Fl.St.Nr. 1922 (Bauernhof) und dem Fl.St.Nr. 1617 (öffentlicher Park, öffentlicher Parkplatz)
- Im Süden: durch die St. Michael Straße
- Im Westen: durch die westliche Grenze des ehem. landwirtschaftlichen Betriebes (Grenze zur benachbarten Wohnbebauung).

Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen (Planzeichen Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir

### Grundstücke im Plangebiet

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur	Flurstücksnummer	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Stand Februar 2006)	
11	1700, teilweise	Garten	
	1814	Landwirtschaftliche Fläche, Grünland	
	1616	Landwirtschaftliche Fläche, Grünland	
	1922	Landwirtschaftliche Fläche, Hof	
	1921	Landwirtschaftliche Fläche, Grünland	
	1842, teilweise	öffentlicher Park, Grünland, Schützenplatz Arrondierung der nördlichen Grenze	
	1554, teilweise	öffentlicher Park, Grünland, Schützenplatz Arrondierung der nördlichen Grenze	
	1618, teilweise	öffentlicher Park, Baumbestand Ausweitung des Weidelandes	

### Veränderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um ca. 1.300 m<sup>2</sup> vergrößert.

Die Vorhabenträgerin ist mit der Bitte an die Stadt Kerpen herangetreten, das zukünftige Betriebsgelände im Nordosten geringfügig zu erweitern, um zusätzliche Freiflächen für die Tiere zu erhalten. Der Bereich ist gegenwärtig Teil des angrenzenden Parks (Wiese, Baumreihe, Altbaumbestand). Der Baumbestand soll erhalten werden. Die Stadt Kerpen hat ihre grundsätzliche Bereitschaft erkennen lassen, die betreffenden Grundstücksteile zu veräußern. Ein entsprechender Beschluss des Haupt – und Finanzausschusses liegt vor.

Die geplante Reithalle soll an der nördlichen Grenze des zukünftigen Betriebsgeländes errichtet werden. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist es hier erforderlich, den Verlauf der Flurstücksgrenze anzupassen. Die Grenzbebauung hat Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des angrenzenden Schützenplatzes.

## **2.2 Baustruktur und Nutzung**

### Strukturwandel im engeren Untersuchungsgebiet

Das landwirtschaftliche Anwesen war bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts an drei Seiten von Grünland und Ackerflächen umgeben. Lediglich die heutige St. Michael Straße war schon damals mit Wohnhäusern bebaut (z.B. Landarbeiterhäuser). Mit der fortschreitenden Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauland rückt zunächst dörflich geprägte Wohnbebauung an das Anwesen heran. Diese Entwicklung erreicht Anfang der 70er Jahre mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Buir ihren vorläufigen Höhepunkt.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird seit den 60er Jahren von der Familie Hemsch geführt. Um den veränderten Anforderungen an eine moderne Betriebsführung gerecht zu werden, wurden wesentliche Betriebsteile an den Ortsrand von Buir verlegt. Dort entstand in unmittelbarer Zuordnung zu den Ackerflächen eine moderne, zweckmäßige Halle zur Lagerung von Feldfrüchten und zum Abstellen der erforderlichen Landmaschinen. Durch die eingeschränkte Nutzbarkeit der alten Bausubstanz und dem schrittweisen Strukturwandel des ehemaligen Dorfes zu einem ländlich geprägten Wohnort ist eine effiziente Betriebsführung am alten Standort langfristig nicht mehr möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird eingestellt.

### Die Hofanlage



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Das Plangebiet umfasst die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die angrenzenden Freiflächen der Hofanlage Anstelburg. Das Anwesen wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Tierhaltung wurde in den letzten Jahren eingeschränkt. Teile der ehemaligen Ställe stehen leer bzw. werden als Abstellraum benutzt. Die verschiedenen Gebäude des Vierkanthofes im Einzelnen:

- Wohnhaus (Umbau 1962),
- ehemaliger Stall (Tierhaltung bis Mitte der 90er Jahre), heute leer, z.T. Maschinenlager, Ackerbaugeräte, Fahrzeuge, Zisternen, im EG: ca. 70 Rinder (Bullenmast), im OG: ca. 4000 Hühner, Futter- und Einstreulager,
- ehemaliger Pferdestall, heute Werkstatt,
- Scheune, Lager (z.B. Zwiebel, Getreide), Garage für Landmaschinen,
- ehemaliger Stall zur Geflügelzucht (Junghennen), heute leer.

Die Gebäude sind zum Teil unterkellert (z.B. Güllegrube im Stall, Vorratskeller im Wohnhaus). Die Innenhoffläche ist vollständig gepflastert. Südlich der eigentlichen Hofanlage befinden sich noch zwei Nebengebäude (ehemaliger Pferdestall, heute Garage, ehemaliger Hühnerstall für 2000 Hühner).

Teile der Stallgebäude stammen aus dem 19. Jahrhundert, die meisten Gebäude wurden jedoch nach dem zweiten Weltkrieg durchgreifend verändert oder durch Neubauten ergänzt bzw. ersetzt. So wurde z.B. bei der Sanierung der Hofscheune nach dem zweiten Weltkrieg die Grundfläche der Scheune nahezu verdoppelt (Erweiterung, Ersatzbau für eine zerstörte Feldscheune am Mühlenweg).

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals Nr. 156 Anstelburg ist noch nicht abgeschlossen.

### **2.3 Natur und Landschaft**

Ausführliche Angaben zur Ökologie können dem Kapitel 5 „Umweltbericht“ entnommen werden.

#### Anstelburg

Der Vierkanthof ist von Grünland (Fettweiden) umgeben, das mit einzelnen alten Laubbäumen bestanden ist (Obstbäume, Rosskastanie, Robinien). Das Grünland diente bis vor kurzem noch fünf Rindern als Weideland. Östlich des Wohnhauses schließt sich ein strukturreicher Obst- und Gemüsegarten an, der sich insbesondere durch mehrere alte Laubbäume auszeichnet (Rotbuchen, Birken, Eichen). An der St. Michael Straße wird das Erscheinungsbild der Hofanlage wesentlich durch die prachtvolle Zufahrtsallee (Linden) und die umlaufende, geschnittene Weißdornhecke geprägt. Die Grundstücksränder im Norden und Osten werden von Gehölzreihen (überwiegend Nadelhölzer) begleitet.

#### Park, Schützenplatz

Die Hofanlage ist im Norden und Osten von einer ausgedehnten Parkanlage mit altem Baumbestand und Rasenflächen umgeben. In diese „grüne Mitte“ des Stadtteils sind u.a. der Kirmes-/Schützenplatz, eine Schule und zwei Kindergärten integriert.

### **2.4 Verkehr**

Die Buslinien 976 und 939 (Haltestelle Kirche, ca. 300 m nördlich des Plangebietes) verbinden das Plangebiet mit den benachbarten Stadtteilen Manheim, Blatzheim und Kerpen sowie mit der benachbarten Stadt Bergheim. Der Bahnhof Buir befindet sich etwa 800 m nordwestlich des Plangebietes. Hier besteht Anschluss an die Deutsche Bundesbahn (Regionalbahn und S-Bahn, Köln - Aachen). Das Anrufsammeltaxi und die Schulbuslinie 966 ergänzen das Netz des ÖPNV.

Das Plangebiet ist über die St.-Michael-Straße und die Broichstraße auf kurzem Wege an das überregionale Hauptstraßennetz angeschlossen (L 327, L 276). Der Anschluss an die Autobahn A 4 ist über die Anschlussstelle Buir möglich (ca. 3,5 km entfernt). Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet ist als gering anzusehen (Wohnsammelstraße,



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Landwirtschaft, einzelne Gewerbebetriebe in der Umgebung). Der zukünftig durch die Umnutzung zu erwartende Verkehr kann ohne Verkehrsgefährdungen oder Behinderungen aufgenommen werden.

Fahrradfahrer nutzen die vorhandenen verkehrssicheren Straßenräume mit. Für Fußgänger stehen ausreichend breite Fußwege zur Verfügung.

## **2.5 Stadttechnische Erschließung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie (Gas, Strom) ist durch vorhandene Leitungstrassen in der St.-Michael-Straße und der Broichstraße gesichert. Etwa 20 m südlich des Plangebietes (St.-Michael-Straße 3) befindet sich ein Unterflurhydrant. Von hier wird die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung aus dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Der Hydrant ist weniger als 300 m vom Gebäude entfernt.

Das Schmutzwasser aus der Hofanlage wird in den Mischwasserkanal in der St.-Michael-Straße eingeleitet. Dieser verfügt über ausreichend Kapazitätsreserven. Grundsätzlich ist mit der Umnutzung keine wesentliche Veränderung der Schmutzwassermenge und der Zusammensetzung des Abwassers zu rechnen. Das Mischwasser wird dem Gruppenklärwerk Kenten zugeführt.

Der Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen sieht für das Plangebiet „teilweise Versickerung bzw. Einleitung“ vor. Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser von den befestigten Hofflächen nach geeigneter Vorreinigung (Schlammfang) der Mischwasserkanalisation zugeführt. Das Dachwasser wird in Vorratsbehältern gespeichert (Einsatz in der Landwirtschaft) bzw. in zwei Sickermulden über belebter Bodenzone versickert. Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse liegen vor. Durch den geplanten Umbau sind keine grundsätzlichen Veränderungen der heutigen Niederschlagswasserbeseitigung zu erwarten. Sonstiges Oberflächenwasser (z.B. von wassergebundenen Decken oder von sonstigen Verkehrsflächen) versickert diffus in den angrenzenden Wiesen.

Der Hausmüll wird ortsüblich abgefahren (graue Tonne, Plastik, Papier). Bioabfall wird auf dem Hof kompostiert. Gewerblicher bzw. besonders überwachungsbedürftiger Abfall fällt nicht an.

## **3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht, sonstige Restriktionen**

### Gebietsentwicklungsplan

Im wirksamen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 05.12.2005 bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen (Anpassungsbestätigung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NW).



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen (1. Änderung) ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie " Fläche für den Gemeinbedarf " dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (51. Änderung des FNP, Sonderbaufläche Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde). Das Plangebiet ist nicht von aktuellen FNP- Änderungen in der Umgebung betroffen.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Buir aus dem Jahre 1971, der für diesen Bereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ und untergeordnet auch „Wohnbaufläche“ (im Südwesten des Plangebietes an der St. Michael Straße), „Fläche für Gemeinbedarf – Schule“ (nordöstliche Ecke des Plangebietes) und „Grünfläche“ (ebd.) festsetzt. Im Überlagerungsbereich wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan BU 317 den o.g. Bebauungsplan ersetzen.

Für die benachbarten Flächen sieht der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Buir folgende Gebietskategorien vor:

- Allgemeines Wohngebiet für die Wohnbebauung an der Straße „Neuer Weg“,
- Fläche für Gemeinbedarf (Schießstand, Festplatz, Parkplatz, Schule, Kirche) für die Freiflächen östlich und nördlich des Plangebietes.

Ca. 40 m südlich des Plangebietes, setzt der Bebauungsplan Nr. BU 4/ 4. Änderung „Broichstraße“ ein Reines Wohngebiet fest (Umnutzung des kommunalen Bauhofs).

Innenbereich

Die sonstige Wohnbebauung südlich des Plangebietes ist aufgrund der ausgeübten Nutzung in der als Maßstab beachtlichen Umgebung als Allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Informelle Planungen, Rahmenplan Buir

Der Rahmenplan Buir aus den 90er Jahren konzentriert sich auf Erweiterungsflächen am südwestlichen Ortsrand. Für das Plangebiet werden keine Planungsvorgaben formuliert.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 3 des Rhein-Erft-Kreises „Bürgewälder“.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kerpen ist zu beachten. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Bäume vorhanden, die unter den Schutz der Satzung fallen.

Lärminderungsplan

Im geltenden Lärminderungsplan der Stadt Kerpen werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Die Untersuchung konzentriert sich auf den Verkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Die ehemalige Burganlage (Bodendenkmal) und Teile der Gebäude bzw. Außenanlagen (Baudenkmal) wurden in den 80er Jahren aufgrund ihres mutmaßlichen Denkmalwertes vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege erfasst (inventarisiert). Nach erneuter Prüfung der vorhandenen Bausubstanz im Jahre 2005 hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege seinen Antrag zur Eintragung in die Denkmalliste zurückgezogen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals Nr. 156 Anstelburg ist noch nicht abgeschlossen.

**4. Planung**

**4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Baustruktur und Nutzung

Das landwirtschaftliche Anwesen „Anstelburg“ soll unter weitgehender Wahrung des bisherigen Erscheinungsbildes in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umgebaut werden (Abbruch, Teilabbruch, Sanierung, Neubau). Die Planung setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Elementen zusammen:

- Abbruch der vorhandenen Hofscheune (Baujahr ca. 1949) und Abbruch der Werkstatt (z.T. marode Bausubstanz, funktional nicht zur Umnutzung geeignet),
- Neubau einer freistehenden Reithalle (20 x 60 m), Neubau einer Reiterstube als Pausenraum für die Belegschaft und Gäste mit kleiner offener Küche, Nebenraum und Sanitär-Einrichtungen (keine öffentlich zugängliche Gaststätte),
- Neubau eines Pferdestalls mit 30 Pferdeboxen zur Pensionstierhaltung inkl. den erforderlichen Pflegebereichen, Sattelkammern, Wasch- und Trockenraum, etc.
- Neubau einer überdachten Führ- und Longier-Anlage (20 m Durchmesser),
- Anlegen eines Außenreitplatzes 20 x 60 m,
- Umbau der vorhandenen Ställe zum Rehabilitationsbereich (10 Pferdeboxen) zur Behandlung von Pferden nach Verletzungen und Operationen. Im Obergeschoss werden die notwendigen Futtermittel in Silos untergebracht. Heu und Stroh wird im EG gelagert,
- Umbau des ehemaligen Pferdestalls (Privatpferde der Vorhabenträgerin),
- Abbruch des ehemaligen Hühnerstalls.

Ferner sind fünf Wohnungen im Dachgeschoss über dem Rehabilitationsbereich geplant. Das bestehende Wohnhaus wird zukünftig von der Betriebsleiterin bewohnt und als Büro genutzt. Die Anlage wird voraussichtlich mit einer Belegschaft aus 4 Mitarbeitern betrieben.

Freiflächen

Nach Ausbau der Anlage stehen noch ca. 8.000 m<sup>2</sup> Weidefläche zur Verfügung, die zu unterschiedlich großen Weidekoppeln abgezaunt werden. In sog. „Paddocks“ (Außenstall, Kleinauslauf) können einzelne Pferde zeitlich begrenzt auch im Freien gehalten werden. Ein umlaufender Wirtschaftsweg an der Grundstücksgrenze dient zur Pflege der Weiden und verhindert außerdem, dass die Tiere zu nahe an die Grundstücksgrenzen herankommen. Ca. 31 Stellplätze für PKW werden südlich der Hofanlage angeordnet. Die Hofanlage wird wie bisher über die Zufahrtsallee von der St. Michael Straße erschlossen.

Immissionsschutz

Die Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung, des Kindergartens und der Schule sowie die besonderen hygienischen Anforderungen an eine tiermedizinische Einrichtung erfordern ein abgestimmtes Konzept zum gewerblichen Immissionsschutz (Lärm, Staub, Gerüche). Bei der Planung wurden die Empfehlungen des Staatlichen Umweltamtes Köln umgesetzt (z.B. zur Lage von Emissionsquellen). Bautechnische Rahmenbedingungen (Firstentlüftung, geschlossene Reithalle, bewässerter Reitplatz, etc.) und eine rücksichtsvolle Betriebsorganisation legen die Grundlage für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Die von der geplanten Anlage ausgehenden Schallemissionen wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose berechnet. Dabei wurden die Geräuschimmissionen durch die Tierhaltung, den Betrieb in der Reithalle, den Betrieb auf den Reitplätzen, den Pkw-Verkehr, sowie die Nebengeräusche durch technische Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betriebsablauf berücksichtigt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorte in der Umgebung deutlich unterschritten werden.

Erschließung, Verkehr

Die stadttechnische Erschließung des Projektes ist gesichert (siehe 2.4). Das Plangebiet ist über die St.-Michael-Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Der projektbedingte Ziel- und Quellverkehr wird sich im Vergleich zur heutigen Situation wandeln (Landmaschinen - PKW) und evtl. auch geringfügig zunehmen. Trotz der guten Erreichbarkeit des Plangebietes mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs, werden zahlreiche Mitarbeiter und Besucher der Anlage den privaten PKW benutzen. An- und Abtransport der Pferde erfolgt ebenfalls mit PKW und Anhänger. Die Pferde, die sich zur Rehabilitation in der Anlage aufhalten, verbleiben i.d.R. mehrere Tage bzw. Wochen. Es ist also nicht davon auszugehen, dass ständig mehrere Anliefervorgänge am Tage stattfinden.

Angesichts der geringen Kapazität der Anlage ist jedoch zu keinem Zeitpunkt mit einer erkennbaren Belastung der Nachbarschaft zu rechnen. Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Im Nachtzeitraum wird sich die Aktivität auf dem Grundstück noch weiter verringern.

## **4.2 Begründung der Planinhalte**

### **4.2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verändert. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, zur Abrundung des Betriebsgeländes etwa 1.300 m<sup>2</sup> zusätzlich von der Stadt Kerpen und einem angrenzenden Gartengrundstück zu erwerben (siehe 2.1).

### **4.2.2 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet**

Erforderlichkeit

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO bringt den planerischen Willen zum Ausdruck, ein Vorhaben planungsrechtlich zu fassen, dass sich in seiner ganz speziellen Kombination verschiedener aufeinander bezogener Nutzungselemente wesentlich von anderen Baugebieten unterscheidet. Die Eingrenzung der zulässigen Nutzung ist erforderlich, um dem Anspruch nach hinreichender Bestimmtheit gerecht zu werden, der sowohl dem Sondergebiet als auch dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu eigen ist.

Tierhaltung und Immissionsschutz, angrenzende Wohnbebauung

Im Interesse einer verträglichen Nachbarschaft wurde ein abgestimmtes Immissionsschutzkonzept erarbeitet, das im Wesentlichen auf folgenden Maßnahmen beruht:

- Umsetzung der Anregungen des Staatlichen Umweltamtes (Verlegung des Außenreitplatzes und des Dungplatzes, Abdeckung des Dungplatzes, Container für Pferdemist, Verzicht auf geruchsintensive Futtermittel wie z.B. Silage),
- hohe hygienische Standards beim Betrieb der Anlage, insbesondere auch im Interesse der zu behandelnden Tiere (Saubерkeit und Trockenheit der Ställe, angemessene Einstreumenge zur besseren Kot-/Harnbindung, regelmäßige Einstreu und Entmistung). Die Haltung von Pferden ist in dieser Hinsicht besonders emissionsarm, da im Vergleich



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ Kerpen-Buir

- zu anderen Tierarten eine größere Einstreumenge verwendet wird. Die Einstreu wird in einem überdachten Lager aufbewahrt und gelangt trocken in die Ställe,
- günstige Stellung der Stallanlage zur Hauptwindrichtung (Quer- und Schräganströmung),
  - ausreichende Höhenlage der Abluftöffnungen (Firstentlüftung),
  - Orientierung weniger stark emittierender Nutzungen zu den angrenzenden Wohnungen (Weiden, Versickerungsbecken, Rehabereich).

Die vorherrschende Windrichtung West/Südwest trägt darüberhinaus zu einer Entspannung der Immissionssituation bei. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass der Geruch ordnungsgemäß gehaltener Pferde weniger unangenehm und belastend wahrgenommen wird, als dies z.B. bei Schweinen und Hühnern der Fall ist.

Der Betrieb der Anlage ist mit den einschlägigen Lärmschutzvorschriften vereinbar. Die Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten.

Die Behörde behält sich vor, die Angaben im Immissionsschutzgutachten durch Messungen zu überprüfen und ggf. geeignete immissionsmindernde Maßnahmen einzuleiten (veränderter Betriebsablauf, Anpassung der Haustechnik, Einhausung besonders emissionsträchtiger Anlagen etc.). Dieser sog. „Auflagenvorbehalt“ bietet sich insbesondere in Fällen prognostischer Bewertung an, um die Genauigkeit der Prognose ggf. zu bestätigen bzw. durch entsprechende Anordnungen Abhilfe zu schaffen.

### Störungsgrad des Sondergebietes, BImSch- Anlage

Der zulässige Störungsgrad bzw. die Störanfälligkeit des Vorhabens entspricht dem eines Dorfgebietes. Im Vergleich zur ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung nehmen die gewerblichen Emissionen deutlich ab. Die geplante Anlage mit insgesamt 40 gewerblichen und bis zu 5 privaten Pferden stellt keine BImSch- Anlage dar (4. BImSchV, Nr. 7.1b, Spalte 2).

### Erhaltung einer ortsbildprägenden Hofanlage

Durch die Umnutzung der Hofanlage Anstelburg und die Weiterführung einer im weitesten Sinne landwirtschaftlichen Nutzung gelingt es, ortsgeschichtlich bedeutsame städtebauliche Strukturen zu bewahren und den dörflichen Charakter des Stadtteils behutsam weiterzuentwickeln.

### Zuschnitt des Sondergebietes

Die eigentlichen Baugebietsflächen wurden bewusst eng gefasst. Weniger als die Hälfte des Plangebietes stehen für Haupt- und Nebenanlagen zu Verfügung (9.631 m<sup>2</sup> = 47,8 %). Die Baugebietsflächen konzentrieren sich dabei auf das eigentlich Gebäudeensemble (Reha, Stall, Reithalle, Wohnhaus) und die zugehörigen intensiver genutzten Freiflächen im Westen des Plangebietes, die geplante Stellplatzanlage und den Außenreitplatz. Die weniger intensiv genutzten Freiflächen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche der Bebauung entzogen.

### Einbeziehung angrenzender Grünflächen (Park) in das Betriebsgelände

Bei der Entscheidung, das Betriebsgelände im Nordosten abzurunden und zu diesem Zweck ca. 1.200 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche dem Betriebsgelände zuzuschlagen, war zwischen den Zielen der Bauleitplanung und dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Parkanlage abzuwägen.

Die Ziele der Bauleitplanung können nur erreicht und nachhaltig gesichert werden, wenn eine solide wirtschaftliche Basis für das geplante Vorhaben geschaffen werden kann. Das Projekt muss funktionsfähig gestaltet werden. Aus diesem Grund ist es u.a. zwingend erforderlich, ausreichend hofnahe Freiflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Andernfalls stände für die in der Anlage untergebrachten Pferde nicht genug Auslauffläche zur Verfügung. Auch aus der tiermedizinischen Einschätzung der zuständigen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Behörde beim Rhein-Erft-Kreis wird deutlich, welche Bedeutung ausreichende Bewegungsflächen für die artgerechte Haltung von Pferden haben (siehe T6, Seite 2).

Die Vorhabenträgerin hat auch innerhalb der Hofanlage durch Abbruch von Nebenanlagen, so z.B. den ehemaligen Hühnerstall, versucht, den Freiflächenanteil weiter zu erhöhen. Diese Bemühungen waren aber nicht ausreichend. Eine alternativ denkbare Ausweitung des Betriebsgeländes nach Westen oder Süden scheitert an den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Straße).

Der ausgedehnte Park im Herzen von Buir hat eine Vielzahl positiver Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild in der ländlichen Gemeinde. Er bereichert das Naherholungsangebot und steht als Bewegungsfläche für die Kinder und Jugendlichen in den angrenzenden Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Der Freizeitwert der insgesamt ca. 3 ha großen innerörtlichen Parkanlage wird allerdings durch die geplante Verkleinerung um ca. 1.200 m<sup>2</sup> (4 %) in keiner Weise beeinträchtigt. Der betroffene Bereich ist aufgrund des alten Baumbestands nur eingeschränkt als Spielfläche für Kinder und Jugendliche geeignet. Wege oder Bänke sind nicht vorhanden. Der eindrucksvolle Baumbestand soll erhalten werden.

Bei umfassender Würdigung der Freiraumsituation im ländlichen Raum müssen auch die vielfältigen Fuß-, Rad- und Wanderwege in der Umgebung berücksichtigt werden. Wie in allen ländlich geprägten Ortsteilen stehen darüber hinaus die privaten Gärten als Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung. Die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ist durch die geplante Maßnahme in keiner Weise beeinträchtigt.

#### Auswirkungen auf das Bodendenkmal Anstelburg

Das Vorhaben steht grundsätzlich in Konflikt mit dem öffentlichen Interesse am vollständigen Erhalt des Bodendenkmals, da bis auf den geplanten Außenreitplatz alle vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen sich innerhalb des Schutzbereiches befinden und sich begrenzte Bodeneingriffe bei Umsetzung der Planung nicht vollständig vermeiden lassen (z.B. Fundamente, Grundleitungen, Zisternen etc.).

Die Planung reagiert auf diese Ausgangslage, indem sie versucht, Eingriffe in den Boden zu weit wie möglich zu vermeiden (Nutzung und Umbau vorhandener Bausubstanz) und unvermeidliche Eingriffe zu begrenzen. Die geplanten Ställe und die Reithalle werden nicht unterkellert. Im geplanten Reha- Bereich greift lediglich die Wasserführanlage in den Untergrund ein. Zusätzliche Versickerungsanlagen oder größere unterirdische Ver- und Entsorgungstrassen sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen befestigten Flächen werden weiterhin genutzt, große Teile der zusätzlichen Wege sowie der geplante Außenreitplatz liegen außerhalb des Schutzbereichs.

Das Ziel der Bauleitplanung „Erhalt, Umnutzung und Weiterentwicklung einer ortsbildprägenden Hofanlage unter Wahrung einer im weitesten Sinne landwirtschaftlichen Nutzung“ erlaubt es auch nicht, die geplanten Gebäude außerhalb der historischen Hofanlage zu errichten. Daneben stehen auch wirtschaftliche Gesichtspunkte und Belange des Naturschutzes entgegen.

In Abstimmungen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde deutlich, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes dem Projekt nicht in einer Weise entgegenstehen, die das Vorhaben insgesamt in Frage stellt. Eingriffe in den Boden sind aber nur dann mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes vereinbar, wenn zum Ausgleich der widerstreitenden Interessen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden (Ersatzmaßnahmen). Die Vorhabenträgerin hat die Kosten der archäologischen Untersuchungen zu tragen. Einzelheiten sind im Rahmen der nachgeordneten denkmalrechtlichen Erlaubnis zu regeln. In einer Stellungnahme hat sich das Landesamt für Bodendenkmalpflege grundsätzlich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt (T8).

#### **4.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ - Werte wurden entsprechend der Hochbauplanung festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden dabei deutlich unterschritten. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen erlaubt eine intensive Nutzung der Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude. Die negativen Auswirkungen auf den Boden (Grundwasserneubildung) und das Kleinklima (Verdunstung, Staubbelastung, Erwärmung) die regelmäßig mit einer so starken Versiegelung einhergehen, werden durch die geplante ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers und die großzügige Eingrünung der Anlage verringert.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Gebäudebestand und verhindert schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen erlauben Baukörper mit folgender Höhenentwicklung:

- Reha: First ca. 11 m über Gelände
- Stallungen First ca. 7 m über Gelände
- Reithalle: First ca. 9 m über Gelände

**4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen  
Nebenanlagen**

Lage der Baukörper.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist Ausdruck funktionaler Anforderungen an den Betriebsablauf und berücksichtigt den Gebäudebestand. Lediglich die geplante Reithalle im Norden des Plangebietes ragt erkennbar über die Kontur des landwirtschaftlichen Anwesens hinaus.

Die westliche Gebäudekante rückt an die angrenzenden Wohnungsbaugrundstücke heran. Der verbleibende Abstand von ca. 13 m (Reha) bzw. 15 m (Stall, im Mittel) verhindert dabei allerdings jede Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke.

Reithalle Grenzabstand, Nachbarschutz

Die geplante Reithalle rückt bis auf 3 m an das westlich angrenzende Wohnungsbaugrundstück heran (Mindestgrenzabstand nach BauONW, 3 m). Dieser verringerte Grenzabstand ist erforderlich, um den funktionalen Anforderungen des Betriebsablaufes gerecht zu werden und gleichzeitig die landschaftsbildprägenden Kastanie östlich der Reithalle zu schützen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, diese Kastanie verträglich in die Longieranlage einzubeziehen. Im Obergeschoss der Longieranlage soll eine „Reiterstube“ gewissermaßen unter dem Baumdach entstehen. Bei der Gründung des Gebäudes werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Baumwurzeln getroffen.

Da der angrenzende Garten auf dem Fl.St.Nr. 1815 von diesem verminderten Grenzabstand lediglich auf einer Breite von ca. 2,5 m betroffen ist, kann jegliche Beeinträchtigung einer angemessenen Gartennutzung ausgeschlossen werden. So kann es z.B. aufgrund der Lage der Reithalle nur in den frühen Morgenstunden zu einer kurzfristigen Verschattung kommen.

Da der Betrieb der Reithalle i.d.R. um 20 Uhr eingestellt wird (Turniere und Sportveranstaltungen sind nicht geplant), kommt es auch zu keiner Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die Hallenbeleuchtung.

Reithalle und Stallungen verfügen über keine ausgebauten und genutzten Obergeschosse. Die geplanten Wohnungen im Obergeschoss der Reha Anlage haben keine Fenster nach



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Westen. Jeglicher Einblick in die westlich angrenzenden Grundstücke ist somit ausgeschlossen.

Abweichende Bauweise, Grenzbebauung, Kirmesplatz

Die geplante Reithalle soll an der nördlichen Grenze des zukünftigen Betriebsgeländes errichtet werden. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist es hier erforderlich, den Verlauf der Flurstücksgrenze anzupassen. Um die negativen Auswirkungen dieser Grenzbebauung auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern, wird in einem ca. 5 m breiten Streifen eine lockere Gehölzpflanzung vorgesehen.

Durch die geplante Grenzbebauung wird die Nutzung des nördlich angrenzenden Kirmes-/Schützenplatzes beeinträchtigt. In dem ca. 5 m breiten Wiesenstreifen zwischen dem vorhandenen asphaltierten Weg und der Grenze des Betriebsgeländes können zukünftig aus Brandschutzgründen keine Wagen mehr aufgestellt werden (Fahrgeschäfte, Imbiss, Schießbude etc.). Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit den Beteiligten geeignete Ersatzflächen am nördlichen Rand des Kirmesplatzes bereitgestellt. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Kirmesplatzes ist damit ausgeschlossen. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die heute vorhandene Randbepflanzung wiederhergestellt.

Nebenanlagen

Die Eingrenzung der zulässigen Nutzung ist erforderlich, um dem Anspruch nach hinreichender Bestimmtheit gerecht zu werden, der sowohl dem Sondergebiet als auch dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Eigen ist.

Nebenanlagen, von denen erkennbare Störungen ausgehen können (Außenreitplatz, Dungplatz, PKW- Stellplätze) sind im Interesse des planerischen Immissionsschutzes in ihrer Lage fixiert.

**4.2.5 Private Grünfläche, Erhalt der Einzelbäume  
Grünordnung, Umweltschutz**

Private Grünfläche, Erhalt der Einzelbäume

Mehr als die Hälfte des Plangebiets ( $10.442 \text{ m}^2 = 51,9 \%$ ) wird als private Grünfläche festgesetzt und so dauerhaft einer Bebauung entzogen, die erhaltenswerten alten Laubbäume auf dem Gelände werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Beide Maßnahmen zusammen dienen dem Erhalt der charakteristischen, landwirtschaftlich geprägten Freiräume um die historische Hofanlage Anstelburg. Die zusammenhängenden Grünflächen sichern ausreichenden Lebensraum für die dörfliche Flora und Fauna und dienen darüber hinaus als hofnahe Freiflächen für die Pferde.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Besonders geschützte Tierarten

Die Untere Landschaftsbehörde hat darauf hingewiesen, dass zum Schutz besonders geschützter Tierarten besondere Sorgfalt beim Abbruch der Hofscheune erforderlich ist. Auch wenn gegenwärtig keine konkreten Hinweise auf evtl. Nistgelegenheiten vorliegen, darf der betreffende Altbau nur außerhalb der Brutzeit (März – Oktober) abgebrochen werden. Die geforderten Ersatzniststätten dienen dem Artenschutz. Die geplanten Baumaßnahmen schließen den weiteren Verbleib der Tiere bzw. eine erfolgreiche Neuansiedlung nicht aus.

Die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung, d.h. zur Versickerung des Niederschlagswassers, entlastet die vorhandene Mischwasserkanalisation und dient der Grundwasserneubildung.

**4.2.7 Örtliche Bauvorschrift**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Hauptbaukörper greifen ortstypische Gestaltungselemente auf und sind Ausdruck architektonischen Gestaltungswillens. Sie dienen ebenso wie die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dem gerade im Bereich des ehemaligen Rittersitzes Anstelburg besondere Aufmerksamkeit zuteil werden soll.

**5. Umweltbericht**

**5.0 Allgemeines**

Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 1 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

Ermittlung der Umweltbelange, Gutachten

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung erfolgte in zwei Stufen:

In einem ersten Abstimmungsgespräch am 21.04.2005 wurden die zu untersuchenden Umweltbelange aus Sicht der Stadt Kerpen zusammengestellt und die erforderlichen Gutachten festgelegt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan,
- Schalltechnische Untersuchung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die beteiligten Stellen aufgefordert, sich ausdrücklich auch zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeflossen. Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage haben die ursprüngliche Einschätzung bestätigt.

**5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Ausführliche Angaben zur Planung können den Kapiteln 1 und 4 entnommen werden.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin, Frau Regina Lappe, beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Anstelburg in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen. Die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung im Einzelnen:

- Errichtung einer Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung,
- Erhalt, Umnutzung und Weiterentwicklung einer ortsbildprägenden Hofanlage unter Wahrung einer im weitesten Sinne „landwirtschaftlichen“ Nutzung,
- Ergänzung der Freizeitangebote und Verbesserung der tiermedizinischen Versorgung im Stadtgebiet Kerpen.

Lage des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortslage Buir, ca. 300 m südlich der Pfarrkirche St. Michael. Es umfasst im Wesentlichen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die angrenzenden Freiflächen der Hofanlage Anstelburg (St. Michael Straße 6).

Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist geplant, ein Sondergebiet „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Die geplanten Gebäude, eine Rehabilitationseinrichtung für Pferde, Ställe, eine Reithalle und eine Longieranlage werden überwiegend auf der bereits heute baulich benutzten Fläche errichtet. Das geplante Gebäudeensemble greift die Kontur des historischen Hofes auf. Als neues Element kommt ein Außenreitplatz hinzu.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,5, OK der Gebäude bis 118,5 m üNN) erlauben eine moderate Ausnutzung des Geländes.

Der überwiegende Teil der heute vorhandenen hofnahen Weiden wird als private Grünfläche festgesetzt. Die orts- und landschaftsbildprägenden alten Laubbäume werden überwiegend erhalten, ca. 1.200 m<sup>2</sup> des nördlich angrenzenden Parks werden in das Betriebsgelände einbezogen.

Durch die Umsetzung entsprechender Forderungen des Staatlichen Umweltamtes Köln gelingt es, die zu erwartenden gewerblichen Emissionen weitgehend zu verringern. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Gewerbelärm bzw. durch störende Gerüche ist nicht zu befürchten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir

Bedarf an Grund und Boden, Flächenbilanz

Gebietskategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes davon	20.132 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ davon	9.631 m <sup>2</sup>	48 %
überbaubare Grundstücksfläche	4.727m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche	10.442 m <sup>2</sup>	52 %
Straßenverkehrsfläche	59 m <sup>2</sup>	-

## 5.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Weitere Angaben zu übergeordneten Planungen können dem Kapitel 3 „Planungsvorgaben“ entnommen werden.

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung relevanter Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Um die Einleitung nicht zu überfrachten, werden an dieser Stelle nur die einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen bezeichnet, in denen für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Ziele für den Umweltschutz niedergelegt sind. Im Kapitel 5.4 „Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen“ werden die maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes jeweils im Zusammenhang mit dem jeweiligen Schutzgut erläutert. Dort wird auch im Detail dargelegt, in welcher Weise die Ziele bei der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt wurden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, § 1a Abs. 4 BauGB, §1a Abs. 3 BauGB).
- Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW (§ 1 und § 19 BNatSchG).
- Stadtökologischer Fachbeitrag der LÖBF, 2004 (für alle Schutzgüter)

Schutzgut Boden

- Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (§ 2 Abs. 2 BBodSchG)

Schutzgut Wasser

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 7a BauGB).
- Wasserhaushaltgesetz (§ 1a WHG).
- Landeswassergesetz (§ 2 LWG NW)

Schutzgut Luft und Klima



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB § 1 Abs. 7a BauGB,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 BImSchG).
- Landschaftsgesetz NW (§ 1 LG NW).

Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, Naherholung)

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW (§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW)

Schutzgut Mensch

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen, DIN 18005

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, § 1 Abs. 7d BauGB)
- Denkmalschutzgesetz NW (§§ 1 und 11 DSchG)

**5.3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung**

**Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Weitere Angaben zum Bestand können dem Kapitel 2 der Begründung sowie dem Landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

**5.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Vegetation, Biotoptypen

Das Anwesen ist von Süden über eine befestigte Zuwegung erschlossen. Diese wird von einer alten Lindenallee mit Weißdorn-Schnitthecken begleitet. Die Zuwegung mündet in einen zentralen, versiegelten Hof, an den östlich das Wohnhaus und an den übrigen Seiten ehemalige Stallungen und Scheunen angrenzen. Südlich des Vierkanthofes liegen zwei Nebengebäude, die durch Wege oder Hofplätze mit den übrigen Gebäuden verbunden sind.

An das Wohnhaus schließt sich nach Osten hin ein strukturreicher Obst- und Gemüsegarten an, der sich insbesondere durch mehrere alte Laubbäume (Rotbuchen, Birken, Eichen) auszeichnet. Hof und Hausgarten werden von einem Grünlandstreifen umgeben. Hierbei handelt es sich um Fettweiden, die z.T. mit alten Laubbäumen (Obstbäume, eine Rosskastanie, Robinien) bestanden sind. Die südlichen Grünlandflächen werden fast vollständig von einer Weißdornschnitthecke umgrenzt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Betriebsgeländes schließt sich eine Fichtenbaumreihe, im Norden ein kleiner Laubgehölzbestand und eine Baumhecke aus Ziergehölzen an, die in die umgebende Parkanlage mit z.T. altem Baumbestand überleiten. Ca. 1.200 m<sup>2</sup> der öffentlichen Parkanlage mit altem Baumbestand soll dem Betriebsgelände angegliedert werden.

Tierlebensräume, streng geschützte Arten

Hinweise auf die faunistische Ausstattung des Plangebietes und das Vorkommen von geschützten Tieren innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung liegen nicht vor. Die alten Gehölzbestände sind als potentielle Lebensräume für Höhlenbrüter, Vögel, Kleinsäuger und Insekten bedeutsam für die Tierwelt. Grundsätzlich eignen sich die alten Wirtschaftsgebäude als Quartiere für verschiedene Fledermausarten (streng geschützte Arten) oder als Brutplätze für Schleiereulen und Schwalbenarten (streng geschützte Arten).

Biotopvernetzung

Das Anwesen liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Biotopvernetzungen lassen sich lediglich lokal zu den unmittelbar anschließenden Parkanlagen im Osten und Norden des Plangebietes feststellen. Hier ist ebenfalls alter Baumbestand sowie im Norden eine neu



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

angelegte Obstwiese vorhanden. Diese Flächen können siedlungstypischen Vögel und Kleinsäugetern als Lebensräume dienen.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH- Meldegebietes DE- 5105-301 „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“ können aufgrund des Abstandes von mehreren Kilometern ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzausweisungen, Biotopkartierung

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale (§ 22 LGNW), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LGNW), oder besonders geschützte Biotope (§ 62 LGNW). Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese die vor einigen Jahren angelegt wurde. Diese Fläche ist als besonders geschütztes Biotop anzusehen. Die Zufahrtsallee (Linden) wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung der LÖBF als Schützenswertes Biotop kartiert.

Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Tier- und Pflanzenstandorte nachgewiesen worden. Eine hohe Bedeutung kann lediglich dem alten Baumbestand zugesprochen werden. Die alten Gebäude können eine hohe Bedeutung als Quartiere für geschützte Tierarten besitzen. Das Plangebiet hat daher eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

**5.3.2 Schutzgut Boden**

siehe auch: Geologisches Gutachten Plan Team, Lohmar 1991

Großräumige Einordnung

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Erper Lössplatte, die das Kerngebiet der Zülpicher Börde darstellt. Es handelt sich hier um eine von geringmächtigen (1 - 2 m) Lösslehmen bedeckten Hauptterrassenebene, die durch die Täler der Elle, des Neffelbaches und des Rotbach gegliedert wird.

Topographie, Bodenaufbau, Wasserdurchlässigkeit

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von ca. 106 - 107 m üNN. Im ungestörten Untergrund stehen verlehnte Kiessande der Hauptterrasse des Rheins an. Darüber lagert eine Schicht aus Mutterboden.

Der anstehende Lößboden ist nur schwach wasserdurchlässig, die darunter anstehenden Kies-/Sandgemische weisen abhängig von der Schichttiefe eine höhere Wasserdurchlässigkeit auf (oberflächennahe Kies-/Sandgemische mit schluffigen Beimengungen, Sande und Kiese in größerer Tiefe ohne schluffige Beimengungen).

Ertragsfähigkeit

Die Löß-Böden der Zülpicher Börde weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Sie zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, sowie eine mittlere bis hohe Wasserkapazität aus.

Im Bereich um Buir finden sich großflächig Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit (Schutzwürdige Böden NRW, Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft). Es handelt sich hierbei um Parabraunerden teils Gley-Parabraunerde guter bis mittlere Basenhaltigkeit, die aus Löß hervorgegangen sind. Die Bodenwertzahl liegt für diese Böden zwischen 55 und 75.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Tektonische Störzonen

Das Plangebiet wird im Süden, unmittelbar nördlich der St.-Michael-Straße von einer bewegungsaktiven tektonischen Störzone gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störzone treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Der Verlauf der Störzone ist gut im Gelände erkennbar. In der Vergangenheit ist es hier bereits zu erheblichen Schäden an mehreren Gebäuden gekommen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises keine Altablagerungen bzw. Altstandorte (auch keine Verdachtsflächen). Der stadtoökologische Fachbeitrag der LÖBF aus dem Jahre 2004 (Entwurf) weist auf die Vorbelastung der nördlich und östlich angrenzenden Parkanlage durch die Nutzung als Schießplatz hin.

Bodendenkmal

Die Hofanlage Anstelburg geht auf einen mittelalterlichen Rittersitz zurück, dessen Wassergraben zu Beginn des 20. Jahrhunderts verfüllt wurde.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet gehören zwar zu den wertvollen, fruchtbaren Böden der Börde. Es liegen jedoch Vorbelastungen im Plangebiet vor, die den Wert der Böden mindern. So sind die Böden aufgrund ihrer Lage innerhalb der besiedelten Ortschaft und aufgrund der kleinen Flächenausdehnung für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr geeignet. Hinzu kommt, dass ca. ein Viertel der Fläche zur Zeit schon versiegelt ist und auf der unversiegelten Fläche durch das Ausheben und schließlich durch das Verfüllung der ehemaligen Wassergräben die natürliche Bodenlagerung nicht mehr vorhanden ist.

Das Plangebiet besitzt daher im Bezug auf das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung. Lediglich hinsichtlich der Funktion als Archiv der Kulturgeschichte (Bodendenkmal) kommt dem Boden im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Gebäude eine erhöhte Bedeutung zu.

**5.3.3 Schutzgut Wasser**

siehe auch: Geologisches Gutachten Plan Team, Lohmar 1991

Oberflächengewässer, Hochwasserschutz

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Ein schmaler Randgraben, das sog. „Buirer Fließ“ am Südrand der Ortslage Buir (ca. 300 m entfernt), dient als Drainage für die angrenzenden Ackerflächen. Es führt nur zeitweise Wasser und mündet bei Blatzheim in den Neffelbach.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb von Überschwemmungsbereichen nach GEP.

Grundwasser, Grundwasserabsenkung

Die hydrologischen Verhältnisse der Niederrheinischen Bucht sind durch die geschichteten Lockergesteine des Quartärs und des Tertiärs bestimmt. Es sind mehrere Grundwasserstockwerke übereinander gelagert, je nach Schichtfolge der Grundwasserleiter (Kiese, Sande) und der Grundwasserstauer (Tone, Schluffe, Braunkohle).

Schließlich ist - wie im gesamten rheinischen Braunkohlerevier - der tatsächliche Grundwasserstand maßgeblich von der Grundwasserabsenkung im Umfeld der Braunkohletagebaue beeinflusst. Laut GEP sind im Plangebiet und der näheren Umgebung keine bedeutenden Grundwasservorkommen vorhanden.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Schutz des Grundwassers, Selbstreinigungskraft der Böden

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit, der hohen Filterwirkung des Oberbodens und der hohen mechanischen Filterleistung des darunter liegenden Kies-Sand Gemisches ist von einer geringen Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe bzw. von einer hohen Selbstreinigungskraft des Bodens auszugehen. Im GEP liegt das Plangebiet außerhalb von Grundwassergefährdungsgebieten.

Wassergefährdende Stoffe, Schmutzwasser

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit wurde unter Beachtung einschlägiger Vorschriften in geringem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (Treib- und Schmierstoffe, Pflanzenschutzmittel). Das häusliche Schmutzwasser (sanitäre Einrichtungen) wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (siehe 2.5)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weit außerhalb des gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Erftstadt-Dirmerzheim (Entwurf). Das ca. 3 km östlich gelegene Wasserwerk Blatzheim dient aufgrund der hohen Nitratbelastung des Rohwassers schon seit vielen Jahren nicht mehr der Trinkwasserversorgung.

Bewertung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Wasser nur eine geringe Bedeutung, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und eher ein geringes Gefährdungspotential für das Grundwasser vorliegt. Für die Grundwasserneubildung besteht eine durchschnittliche Bedeutung, da der überwiegende Teil des Niederschlagswassers trotz der Versiegelung auf der Fläche versickert wird.

#### **5.3.4 Schutzgut Klima**

Großräumige Einordnung

Das in Teilen bestandsgeprägte Vorhaben hat nicht zuletzt aufgrund seiner geringen Ausdehnung keinen Einfluss auf das überörtliche Klima. Eine großräumige Einordnung kann daher entfallen.

örtliches Kleinklima, Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss, Windrichtung

Das örtliche Kleinklima im Plangebiet ist überwiegend durch die innerörtliche Lage, und den parkähnlichen Charakter der umgebenden Freiräume bestimmt. Die umgebenden besiedelten Flächen schirmen das Plangebiet von der windoffenen Bördelandschaft ab. Die Parkanlage und das Plangebiet selbst wirken mit ihren Grünflächen und dem z.T. alten Baumbestand klimaausgleichend auf die stärker versiegelten Bereiche der Ortschaft.

Das Plangebiet liegt weder in einem ausgeprägten Kaltluftentstehungsgebiet noch in einer Kaltluftschneise. Die allgemeinen klimatischen Verhältnisse im Plangebiet, wie in beinahe allen Teilen der Ortslage, kann als ausgesprochen positiv angesehen werden. Im Plangebiet herrschen westliche bis südwestliche Winde vor.

Bewertung

Das Plangebiet selbst besitzt im Bereich der vorhandenen Gebäude nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima. In Verbindung mit der angrenzenden, ausgedehnten Parkanlage besitzen die unversiegelten Flächen mit altem Baumbestand einen höheren Wert für das örtliche Kleinklima.

#### **5.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Naherholung**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Orts- und Landschaftsbild

Die Ortschaft Kerpen-Buir stellt eine dörflich geprägte Siedlung dar. Charakteristisch sind die großen, alten Hofanlagen, die seit dem 14. Jahrhundert bezeugt sind. Dazu gehört neben der Anstelburg, die Buirer Burg und eine Hofanlage an der Merzenicher Straße. Um diese Anlagen sind Freiflächen aus Grünland, Parkanlagen und Baumbestand sowie Stillgewässer vorhanden. Ansonsten prägen Wohngebiete aus Einfamilienhäusern die Ortschaft.

Die Hofanlage Anstelburg wirkt insbesondere von Süden, von der St.-Michael-Straße her ortsbildprägend. Hervorzuheben ist die Einfahrt mit der alten Lindenallee sowie die Weißdornhecke. Daneben sind einige alte Laubbäume im Garten und auf den Weideflächen landschaftsbildbestimmend. Außer von Süden her ist das Plangebiet kaum einsehbar, da Baumreihen aus Fichten und ein Gehölzstreifen aus Zier- und Laubgehölzen das Gebiet im Osten und Norden begrenzen.

Naherholung im Park

Von besonderem Wert für die Naherholung ist die zentral gelegene „grüne Mitte“ Buirs, der ausgedehnte Schulpark. Diese gepflegte Parkanlage mit altem Baumbestand und Rasenflächen steht der Bevölkerung für kurze Spaziergänge im Grünen zur Verfügung. Kinder und Jugendliche nutzen den Park als zurückgezogenen Spiel- und Aufenthaltsraum. Eine Schule und zwei Kindergärten sind in die weitläufige Anlage integriert.

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Kirmes-/Schützenplatz an. Auf der teilweise befestigten Fläche finden im Jahreslauf verschiedene Aktivitäten statt (Maibaum aufstellen, Schützenfest, Oldtimer Treff). Der Platz ist somit Teil des dörflichen Vereinslebens.

Das abgeschlossene Betriebsgelände

Das landwirtschaftliche Anwesen ist nicht öffentlich zugänglich und steht zur Naherholung damit nicht zur Verfügung.

Bewertung

Für das Orts- und Landschaftsbild besitzt der Zugangsbereich mit alter Lindenallee und Weißdornhecken einen hohen Wert. Auch der übrige alte Baumbestand ist als hochwertig in Bezug auf das Landschaftsbild zu beurteilen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes haben eine eher untergeordnete Bedeutung für das Ortsbild.

In Bezug auf die Naherholung besitzt die umgebende und im Norden kleinflächig in das Plangebiet hineinreichende Parkanlage eine hohe Bedeutung. Der übrige Teil des Plangebietes hat keine Bedeutung für die Naherholung.

**5.3.6 Schutzgut Mensch – Gewerbliche Emissionen**

siehe auch: Schalltechnisches Planungsgutachten Graner + Partner, Bergisch Gladbach, Dezember 2005

Gewerbelärm

Mit dem ordnungsgemäßen Betrieb des landwirtschaftlichen Anwesens sind regelmäßig Schallemissionen durch die Landmaschinen (Traktoren, Mähdrescher, Stapler, etc.) und durch haustechnische Anlagen verbunden (Belüftung, Trocknung von Getreide und Zwiebeln). Vor der Einschränkung der Tierhaltung kam noch die Geräuschkulisse der ca. 50 – 70 Rinder und der ca. 6.000 Hühner dazu. Auf das Plangebiet wirken geringe Schallemissionen aus den wenigen umliegenden Bauernhöfen und Gewerbebetrieben ein (z.B. Containerdienst).

Sonstige gewerbliche Emissionen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Seitdem die Tierhaltung auf dem Hof eingeschränkt wurde, gingen die Geruchsemissionen durch Rinder und Hühner ganz erheblich zurück. Gegenwärtig werden lediglich fünf Rinder auf den hofnahen Weiden gehalten. Die intensiv genutzten Hofflächen, sowie die Zufahrtsallee werden regelmäßig gereinigt, Brachflächen oder größere Sand- und Kiesflächen sind nicht vorhanden. Von dem Betrieb geht keine erkennbare Staubbelastung aus.

Bewertung

Nennenswerte gewerbliche Geräuschmissionen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet kann als ausgesprochen ruhige dörfliche Wohnlage angesprochen werden.

**5.3.7 Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, Kfz-bedingte Luftschadstoffe**

Straßenverkehrslärm, KFZ- bedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der locker bebauten Ortslage Buir und ist lediglich von Wohn- und Wohnsammelstraßen umgeben. Die Autobahn A4 liegt ca. 3,5 km nördlich des Plangebietes, die stärker befahrenen Landstraßen L 276 und L 327 liegen ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Belastungen durch Straßenverkehrslärm können aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens vernachlässigt werden. Das gleiche gilt für die KFZ- bedingte Luftschadstoffbelastung.

Eisenbahnlärm

Die stark befahrene Bundesbahnstrecke Köln-Düren-Aachen liegt ca. 700 m entfernt. Je nach Windverhältnissen ist die Bahn im Plangebiet wahrnehmbar. Erkennbare Belastungen gehen davon nicht aus.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen des Militärflugplatzes Nörvenich (ca. 6 km südöstlich). Durch den militärischen Flugbetrieb ist regelmäßig mit erheblichen Spitzenpegeln, ausgelöst durch tieffliegende Kampfflugzeuge zu rechnen.

Bewertung

Das Plangebiet ist keiner wesentlichen Vorbelastung durch Verkehrslärm und Kfz- bedingte Luftschadstoffe ausgesetzt.

**5.3.8 Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder**

Kampfmittel

Gegenwärtig liegen keine entsprechenden Erkenntnisse vor (keine Bewertung).

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich keine Freileitungen / Hochspannungsleitungen (keine Bewertung).

**5.3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalpflege

Die Hofanlage Anstelburg geht auf einen mittelalterlichen Rittersitz zurück, der ursprünglich zweigeteilt (Burghaus, Vorburganlage) und von einem Wassergraben umgeben war. Erstmals erwähnt wurde die Anlage im 14. Jahrhundert. Von den ursprünglichen Gebäuden der mittelalterlichen Burg ist nichts mehr erhalten, das Grabensystem wurde in den 20er Jahren eingeebnet. An der Nord- und Ostseite der Hofanlage sind die ehemaligen Gräben als Geländekanten erkennbar. Die ältesten Gebäude (-teile) stammen aus dem 19. Jahrhundert



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

(z.B. Stall). Die Hofscheune wurde 1949 errichtet, das Wohnhaus wurde zuletzt Anfang der 60er Jahre durchgreifend verändert.

Die Hofanlage wurde in den 80er Jahren aufgrund ihres mutmaßlichen Denkmalwertes vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege erfasst (inventarisiert). Nach erneuter Prüfung der vorhandenen Bausubstanz im Jahre 2005 hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege seinen Antrag zur Eintragung in die Denkmalliste zurückgezogen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Bodendenkmalpflege

Das Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals Nr. 156 Anstelburg ist noch nicht abgeschlossen.

Bodenschätze, Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die langfristig für den Abbau von Kies oder Sand vorgesehen sind (keine Bewertung).

Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen im Sinne des Bundeswaldgesetzes (keine Bewertung).

Landwirtschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Buir sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Die Anlage liegt im Bereich von ertragreichen, wertvollen Böden. Allerdings ist eine angemessene landwirtschaftliche Nutzung dieser Böden im Plangebiet aufgrund der Kleinteiligkeit und der umgebenden Wohnbebauung nicht möglich.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Bewertung

Insbesondere die geplante Unterschutzstellung des Bodendenkmals Anstelburg weist dem Plangebiet eine wichtige Rolle beim Erhalt des baukulturellen Erbes in der ländlichen Kulturlandschaft zu. Bei sämtlichen Eingriffen in die vorhandene Geländeoberfläche wird daher eine besondere Sorgfalt an den Tag gelegt werden müssen. Hinsichtlich der sonstigen Sachgüter kommt dem Plangebiet kein wesentlicher Wert zu.

**5.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen  
Prognose (Planfall)**

(-) = umweltunerheblich, keine erheblichen Umweltauswirkungen

(+) = umwelterheblich, erhebliche Umweltauswirkungen

**5.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (-)**

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 2.700 m<sup>2</sup> Fläche durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt (vorher ca. 5.000 m<sup>2</sup>, nachher ca. 7.700 m<sup>2</sup>). Dies führt zwangsläufig zu einem Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich allerdings überwiegend um weit verbreitete Freiraumelemente der ländlichen Siedlungen, deren naturschutzfachlicher Wert erkennbar auch durch die Nutzung eingeschränkt ist (bewirtschaftete Weide, Hausgarten, jüngere Fichten- und Birkenbestände, Holunder).

Die alten Bäume auf dem Gelände sollen weitgehend erhalten bleiben. Lediglich drei Robinien im nordwestlichen Plangebiet im Nahbereich der geplanten Gebäude müssen gefällt werden. Die wertvolle Lindenallee und der größte Teil der hofnahen Weideflächen bleiben erhalten.

Da die Wirtschaftsgebäude als Brutstätte und Quartier für Vögel (Eulen, Schwalben) bzw. für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind Gefährdungen dieser Arten möglich. Entsprechende Festsetzungen zum schonenden Umgang mit besonders geschützten Tierarten verringern, dass evtl. vorhandene Populationen nachhaltig gestört werden. Sollten im Plangebiet tatsächlich Fledermäuse und Eulen angetroffen werden, wird die Organisation der Baumaßnahme entsprechend angepasst. Die geplante Nutzungsänderung schließt den weiteren Verbleib der Tiere nicht aus.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt. Die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wurden bei der Planung umgesetzt.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB), insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH- Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB.

Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenheit



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1 BNatSchG).

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden größtenteils durchschnittlich bedeutsame landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Weitaus die meisten erhaltenswerten Bäume werden geschützt. Eine Gefährdung geschützter Tierarten wird durch entsprechende Festsetzungen vermieden. Mehr als die Hälfte des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt und dauerhaft der Bebauung entzogen. Schutzgebiete werden nicht betroffen.

**5.4.2 Schutzgut Boden (auch Bodendenkmalpflege) (-)**

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 2.700 m<sup>2</sup> Fläche durch bauliche Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt (vorher ca. 5.000 m<sup>2</sup>, nachher ca. 7.700 m<sup>2</sup>). Hier gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren (Lebensraum für Pflanzen und Bodenfauna, Wasserrückhaltung, Puffer-, Regulations- und Speicherfunktionen). Der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen betrifft allerdings überwiegend Flächen, bei denen die natürlich anstehenden Böden durch Baumaßnahmen, landwirtschaftliche Grünlandnutzung und historische Eingriffe (Wassergraben) in ihrem natürlichen Aufbau gestört wurden. Der Verlust betrifft weit verbreitete Bodentypen der ländlichen Siedlungen.

Bei Umsetzung der Planung gehen aus der Sicht der Landwirtschaft wertvolle fruchtbare Böden verloren. Durch die geringe Flächengröße und die verinselte Lage innerhalb der besiedelten Ortschaft ist jedoch eine zeitgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung nicht mehr möglich. Die Landwirtschaftskammer NRW hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind als geringfügig anzusehen, da auch zukünftig das anfallende Regenwasser ortsnah über belebter Bodenzone versickert und dadurch dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Das engere Plangebiet im Bereich der eigentlichen Hofanlage nimmt wichtige Funktionen als Archiv der Kulturgeschichte war. Auch wenn das Verfahren zur Unterschutzstellung des Bodendenkmals Anstelburg noch nicht abgeschlossen werden konnte, ist bei erdeingreifenden Baumaßnahmen besondere Sorgfalt geboten. Eine Unterkellerung der geplanten Gebäude ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen unterirdischen Bauteile wie z.B. die Güllegrube oder der Keller des Wohnhauses, werden umgenutzt. Erdeingriffe sind lediglich durch die Fundamentierung und durch das Verlegen von Leitungen zu erwarten. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat der Planung mit Auflagen zugestimmt.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer tiermedizinischen Einrichtung ist eine Gefährdung des Bodens durch Schadstoffeintrag nicht zu befürchten. Hinweise auf relevante Altlasten liegen nicht vor.

Die tektonische Störzone im Süden des Plangebietes ist gekennzeichnet und wird nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt. Die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wurden bei der Planung umgesetzt. Der Hinweis der RWE Power AG zur bewegungsaktiven tektonischen Störzone wurde in den Plan aufgenommen.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB). Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

**Bundesbodenschutzgesetz**

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Naturkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen. Es sollen Vorsorgeregulungen getroffen werden gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Abschließendes Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (§ 2 Abs. 2 BBodSchG).

**5.4.3 Schutzgut Wasser (-)**

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird die Grundwasserneubildung kaum verändert. Die zunehmende Versiegelung hat damit keinen nachhaltigen und erheblichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

Aufgrund der geplanten Ansiedlung einer tiermedizinischen Einrichtung ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch die baulichen Maßnahmen oder im Zusammenhang mit dem ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Anlagen nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan eröffnet keine besonderen Nutzungsmöglichkeiten, die einen verstärkten Einsatz wassergefährdender Stoffe befürchten ließen.

Eine Verschmutzung des Grundwassers durch flächenhaft eindringendes verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus den Parkplätzen) ist aufgrund der wenig intensiven Nutzung ebenfalls ausgeschlossen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die technische Fragen des Grundwasserschutzes im Detail regelt. Schließlich ist eine Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers aufgrund der geologischen Gegebenheiten sehr gering.

Hierzu trägt auch das hohe Selbstreinigungsvermögen des Untergrundes bei. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt. Der Erftverband hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf das Wasser berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB).

Wasserhaushaltsgesetz

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG).

Landeswassergesetz

Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen (§ 2 LWG NW).

**5.4.4 Schutzgut Luft und Klima (-)**

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Da die geplanten Umbaumaßnahmen in erster Linie innerhalb des bereits heute bebauten Bereiches stattfinden, die Baumasse insgesamt nur gering vergrößert wird und die hofnahen Freiflächen mit ihrem Baumbestand weitgehend erhalten bleiben, sind Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten. Die klimaausgleichende Wirkung der ausgedehnten Parkanlagen im Norden und Osten des Plangebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vom ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage gehen keine Luftverschmutzungen aus.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sollen insbesondere die Auswirkungen auf Luft und Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7a BauGB).

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Weiterhin sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Bundesimmissionsschutzgesetz

Ziel des BImSchG ist der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Außerdem soll der Entstehung von Immissionen vorgebeugt werden (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche,



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 Abs. 1 BImSchG).

TA Luft

Die Technische Anleitung Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen (TA Luft 1 Anwendungsbereich).

Landschaftsgesetz NW

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter als Lebensgrundlage zu schützen, pflegen und entwickeln (§ 1 LG NW).

**5.4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Naherholung (-)**

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Das typische Erscheinungsbild der Hofanlage mit ihren charakteristischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bleibt erhalten, auch wenn große Teile der alten Bausubstanz ersetzt werden müssen. Die ortsbildprägende Eingangsgeste von der St.-Michael-Straße mit der Zufahrtsallee und den hofnahen Weideflächen bleibt erhalten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes geht durch die beabsichtigte Grenzbebauung ein Gehölzstreifen verloren, der bisher das Betriebsgelände von dem angrenzenden Schützenplatz abgeschirmt hat. Die Stadt Kerpen wird im Rahmen der vertraglichen Regelungen zum Grundstücksverkehr eine Wiederherstellung dieses abschirmenden Gehölzstreifens sicherstellen. Somit ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch an dieser Stelle letztlich nur als zeitlich begrenzt anzusehen.

Die für die Naherholung bedeutsame Parkfläche wird durch Einbeziehung einer kleinen Teilfläche (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) in das Betriebsgelände geringfügig verkleinert. Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Parks werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Rehabilitationseinrichtung ist ein ihrerseits wichtiger Dienstleister für Sport- und Hobbyreiter und ergänzt das Freizeitangebot „rund um das Pferd“.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Bundesnaturschutzgesetz/Landschaftsgesetz NW

Das Ziel ist der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG und § 1 LG NW).

#### 5.4.6 Schutzgut Mensch – Gewerbliche Emissionen (-)

siehe auch: Schalltechnisches Planungsgutachten Graner + Partner, Bergisch Gladbach, Dezember 2005

##### Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Die von der geplanten Anlage ausgehenden Schallemissionen wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose berechnet. Dabei wurden die Geräuschimmissionen durch die Tierhaltung, den Betrieb in der Reithalle, den Betrieb auf den Reitplätzen, den Pkw-Verkehr, sowie die Nebengeräusche durch technische Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Betriebsablauf berücksichtigt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorte in der Umgebung deutlich unterschritten werden.

Sämtliche Einrichtungen der Anlage werden erfahrungsgemäß nur tagsüber zwischen 8 Uhr und 19 Uhr 30 genutzt (Tagzeitraum 06.00 – 22.00). Während der übrigen Zeit sind die Tiere in geschlossenen Ställen untergebracht.

Die angrenzenden Wohngebäude genießen den Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Wohngebäude Neuer Weg 8 (IP 1), St. Michael Straße 10 (IP 2) und St. Michael Straße 3 (IP 3) gewählt.

Immissionsort	Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert
IP 1	34,8 dB(A)	55 dB(A)
IP 2	35,8 dB(A)	55 dB(A)
IP 3	34,1 dB(A)	55 dB(A)

Auch das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten (zulässige Geräuschspitzen).

Die Verminderung evtl. Staub- und Geruchsentwicklungen in der geplanten Anlage ist ebenfalls Gegenstand planerischer Überlegungen. Insbesondere durch hygienische Maßnahmen, wie sie für tiermedizinische Einrichtungen erforderlich sind, wird eine Belästigung der Nachbarschaft vermieden. Im Vergleich mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit einer deutlich verringerten Lärm- und Geruchsentwicklung zu rechnen (früher 50 – 70 Rinder, ca. 6.000 Hühner). Zur Geruchsproblematik siehe auch Kapitel 4.2.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden nicht berührt. Die vom Staatlichen Umweltamt geforderten emissionsmindernden Maßnahmen wurden umgesetzt.

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

TA Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen

Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geschützt werden. Es soll Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung der Schallentstehung soll insbesondere am Entstehungsort erfolgen, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden (TA Lärm).

#### **5.4.7 Schutzgut Mensch – Verkehrslärm, Kfz-bedingte Luftschadstoffe (-)**

##### Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Der projektbedingte Ziel- und Quellverkehr wird sich im Vergleich zur heutigen Situation wandeln (Landmaschinen – PKW) und auch geringfügig zunehmen. Im Plangebiet werden ca. 31 Stellplätze angeordnet. An- und Abtransport der Pferde erfolgt mit PKW und Anhänger. Die Pferde, die sich zur Rehabilitation in der Anlage aufhalten, verbleiben i.d.R. mehrere Tage bzw. Wochen. Es ist also nicht davon auszugehen, dass ständig mehrere Anliefervorgänge am Tage stattfinden.

Angesichts der geringen Kapazität der Anlage ist jedoch zu keinem Zeitpunkt mit einer erkennbaren Belastung der Nachbarschaft zu rechnen. Im Nachtzeitraum wird sich die Aktivität auf dem Grundstück noch weiter verringern. Die Belastung mit Kfz-bedingten Luftschadstoffen kann vernachlässigt werden.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.

##### Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

#### **5.4.8 Schutzgut Mensch – Gefahrenschutz, elektromagnetische Felder (-)**

Keine Bewertung. Siehe 5.2.8

#### **5.4.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (-)**

##### Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkung bei Umsetzung der Planung

Die vorhandenen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Zur Bodendenkmalpflege siehe 5.3.2 (Schutzgut Boden). Sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Umweltauswirkungen sind als nicht erheblich anzusehen. Zur Einschätzung der archäologischen Ausgangssituation siehe 3.2 und 4.2.2. Die in den einschlägigen Fachgesetzen formulierten Umweltziele werden umgesetzt.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Weiterhin sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7d BauGB).

Denkmalschutzgesetz NW

Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden (§ 1 DSchG). Die Gemeinden, Kreise und Flurbereinigungsbehörden haben die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und der Aufstellung von Flurbereinigungsplänen zu gewährleisten (§ 11 DSchG).

**5.4.10 Fazit**

Aufgrund der Bestandsbeurteilung und der genannten voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ist von keiner erheblichen Auswirkung im Sinne des BauGB auszugehen. Es wird jedoch empfohlen, dass eine Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorgenommen wird, da sowohl die Erhaltung des alten Baumbestandes als auch die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen an den Gebäuden Voraussetzungen dafür sind, dass keine erheblichen Auswirkungen vorliegen.

**5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Buir aus dem Jahre 1971 als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Angesichts der allgemein zu beobachtenden Konzentrationsprozesse in der Landwirtschaft ist gegenwärtig eine Weiterführung des Betriebes wenig wahrscheinlich. Gerade auch die für eine zeitgemäße Bewirtschaftung wenig geeigneten und zu großen Gebäude stehen einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung im Wege. Die schwierige räumliche Situation, d.h. insbesondere die unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung schränkt die betrieblichen Entfaltungsmöglichkeiten zusätzlich ein.

Sollte sich ein Nachfolger für Tierhaltung entscheiden, ist auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Rücksichtnahme mit einer geringfügigen Zunahme der Geruchsbelastung in der Umgebung zu rechnen.

Als weitere Alternative wäre eine intensive Wohnnutzung in Betracht zu ziehen. Bei einer ortsbildverträglichen behutsamen Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz ist durchaus eine angemessene Nachnutzung vorstellbar, die auch der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Ensembles gerecht wird. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist aber eher damit zurechnen, dass die Altbausubstanz vollständig abgebrochen und durch eine ländlich anmutende Einfamilienhausbebauung ersetzt wird. In diesem Fall ist von einem vollständigen Verlust der ortsbildprägenden Hofanlagen mit ihren charakteristischen Freiflächen auszugehen.

Fazit: Die Planvariante ist mit vergleichbar geringen Umweltauswirkungen verbunden.

**5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die einzigen erkennbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der zusätzlichen Bodenversiegelung, dem Verlust von Grünland (Fettweide, Hausgarten) sowie dem Verlust



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

von einzelnen alten Laubbäumen zu erkennen. Diese Eingriffe sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig, da sie in dem geplanten Umfang bereits vor Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig waren.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Jahre 1971 der für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzt, wäre jederzeit eine vergleichbare Sanierung/Ergänzung/Erweiterung der Wirtschaftsgebäude zulässig gewesen. Die o.g. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Wesentlichen durch den Neubau von Gebäuden auf bisherigen Freiflächen verursacht. Die geplante Nutzung dieser Gebäude hat auf die Eingriffswirkung keinen Einfluss.

Die unvermeidbare Beeinträchtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes werden durch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz, den weitgehenden Verzicht auf Unterkellerung bei Neubaumaßnahmen sowie durch eine archäologische Begleitung auf das unvermeidliche Maß begrenzt bzw. ausgeglichen (Ersatzmaßnahme).

#### **5.7 Vorhabenalternativen und Auswahlgründe**

Innerhalb des Grundstückes wurden alternative Baukonzepte geprüft (z.B. Lage des Reitplatzes, Verkehrsanbindung, Wegevernetzung) aber nach umfassender Prüfung insbesondere der Belange des gewerblichen Immissionsschutzes wieder verworfen. Die Standortwahl stellt auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar (u.a. Erhalt des alten Baumbestandes, Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen um die Hofanlage). Da die Umsetzung des Vorhabens an spezielle Rahmenbedingungen des Einzelfalles gebunden ist (z.B. Verfügbarkeit und Eignung des Grundstückes, Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, etc.) kann eine grundsätzliche Prüfung anderer potentieller Standorte im Stadtgebiet Kerpen entfallen.

#### **5.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht stützt sich auf eine schutzgutbezogene Erfassung des Bestandes sowie auf eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei der Eingriffsbewertung wurde die Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen angewandt (Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen). Das schalltechnische Planungsgutachten zur Abschätzung der gewerblichen Emissionen verwendet die einschlägigen Regelwerke (BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, DIN ISO 9613-2, RLS 90, DIN 45641, DIN 4109, VDI 2571, u.a.). Zur Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz herangezogen.

#### **5.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Der Prognosestand ist vergleichsweise gut gefestigt, d.h. es treten keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auf, da die erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnisse über Wirkungsketten vorhanden sind. Verlässliche Aussagen zur genauen Lage des Bodendenkmals liegen nicht vor. Auch die Überlagerung historischer Karten mit dem aktuellen Kataster erlaubt keine hinreichend genaue Positionierung. Da die geplanten Gebäude jedoch ohne Keller errichtet werden sollen und somit ein wesentlicher Eingriff in das Bodendenkmal nicht zu befürchten ist, sind durch diese Unschärfe keine wesentlichen Auswirkungen auf das Bodendenkmal zu befürchten. Nach Abschluss der Unterschutzstellung finden Erdeingriffe nur mit Begleitung durch die Fachbehörde statt.

#### **5.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt, Monitoring**

Erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 4c BauGB sind nicht zu erwarten. Auch unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit ist es fachlich angezeigt, diejenigen potentiellen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Auswirkungen im weiteren Verfahren zu überwachen, für die mit einer gewissen Prognoseunsicherheit gerechnet werden muss. So werden z.B. Erdingriffe im Schutzbereich des geplanten Bodendenkmals Anstelburg (Unterschutzstellung ist noch nicht abgeschlossen) durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bzw. durch die Untere Denkmalbehörde überwacht.

Der landschaftspflegerische Begleitplan empfiehlt außerdem eine Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorzunehmen, da sowohl die Erhaltung des alten Baumbestandes als auch die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen an den Gebäuden Voraussetzungen dafür sind, dass keine erheblichen Auswirkungen eintreten. Die Stadt Kerpen überwacht im Rahmen der ständigen Baukontrolle den Erhalt der geschützten Laubbäume. Wenn im Zuge des Abbruchs der Hofscheune Brut- und Niststätten besonders geschützter Arten gefährdet sein sollten, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Kerpen und der Unteren Landschaftsbehörde Ersatzniststätten in bzw. an den Gebäuden anbringen lassen.

### **5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Das Vorhaben

Die Vorhabenträgerin, Frau Regina Lappe, beabsichtigt, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Anstelburg in Kerpen-Buir in eine Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde mit angegliederter Pensionstierhaltung umzunutzen. Insgesamt können bis zu 45 Pferde gehalten werden. Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortslage Buir, ca. 300 m südlich der Pfarrkirche St. Michael. Es umfasst im Wesentlichen die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie die angrenzenden Freiflächen der Hofanlage Anstelburg (St. Michael Straße 6).

#### Die planungsrechtliche Umsetzung

Es ist geplant, ein Sondergebiet „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Die geplanten Gebäude, eine Rehabilitationseinrichtung für Pferde, Ställe, eine Reithalle und eine Longieranlage werden überwiegend auf der bereits heute baulich benutzten Fläche errichtet. Das geplante Gebäudeensemble greift die Kontur des historischen Hofes. Die geplante Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand. Die Anlage wird über die vorhandene Auffahrtsallee von der St. Michael Straße aus erschlossen. Auf dem Gelände werden ca. 31 Stellplätze für PKW angeordnet.

Der überwiegende Teil der heute vorhandenen hofnahen Weiden wird als private Grünfläche festgesetzt. Die orts- und landschaftsbildprägenden alten Laubbäume werden überwiegend erhalten. Ca. 1.200 m<sup>2</sup> des nördlich angrenzenden Parks werden in das Betriebsgelände einbezogen.

Durch die Umsetzung entsprechender Forderungen des Staatlichen Umweltamtes Köln gelingt es, die zu erwartenden gewerblichen Emissionen weitgehend zu verringern. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Gewerbelärm bzw. durch störende Gerüche ist nicht zu befürchten.

#### Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Vorhaben berücksichtigt die Rahmenbedingungen der übergeordneten Planungen und ist mit den einschlägigen Vorschriften zum Umweltschutz vereinbar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen wird parallel geändert.

#### Umweltauswirkungen

Mit der Baumaßnahme sind negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die zusätzliche Bodenversiegelung, durch den Verlust von Grünland (Fettweide, Hausgarten) und von einzelnen alten Laubbäumen zu erwarten.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
BU 317 „Gesundheits- und Therapieeinrichtung für Pferde“  
Kerpen-Buir**

Mehr als die Hälfte des Plangebietes werden als private Grünfläche festgesetzt (Weide, Koppel, Garten). Der erhaltenswerte Baumbestand wird geschützt. Erhebliche Auswirkungen i.S.d. Baugesetzbuches sind mit der Planung nicht verbunden.

## **6. Planverwirklichung**

### Grundstücksverkehr

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der geplante Grundstückserwerb (nordöstliches Plangebiet, ehem. Park) bzw. Grundstückstausch (Nordgrenze des Plangebietes, Gehweg an der St. Michael Straße) ist Gegenstand eines Kaufvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kerpen.

### Kosten für die Stadt Kerpen

Alle projektbedingten Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Für die Stadt Kerpen entstehen keine Kosten.

### Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt Kerpen einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

aufgestellt, Köln November 2006  
Prof. Ulrich Coersmeier GmbH

i.A. Wilhelm Plattner

## **7. Literaturverzeichnis**

- 7.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, Köln 2001
- 7.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 1. Änderung 1984, Planzeichnung und Erläuterungsbericht
- 7.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 2006
- 7.4 Schalltechnisches Planungsgutachten, Graner + Partner, Bergisch Gladbach, 2005
- 7.5 Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis, Bau einer Entwässerungsanlage für Niederschlagswasser, PlanTeam, Hürth 1991