Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur Ergänzungssatzung
Nr. 1171 – Birkenweg –

G L I E D E R U N G

1. **Planungsanlass**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Vorgaben übergeordneter Planungen**
4. **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
   - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
   - 4.2 Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude
   - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
5. **Hinweise**
6. **Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**
7. **Umweltbelange**
8. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen**
9. **Umsetzung**

1. Planungsanlass

1.1 Anlass der Planung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – basiert auf einem Bürgerantrag (Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW) vom 03.01.2008. Der Eigentümer eines am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schildgen im baulichen Außenbereich gelegenen Grundstücks (Flurstück 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath) regt darin an, im Wege der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Das betreffende Grundstück ist über den Birkenweg erschlossen und liegt im Bereich einer Wendeanlage. Während der Birkenweg durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung geprägt wird, grenzt im Westen unmittelbar an das betreffende Grundstück eine Laubwaldfläche an, die laut Landschaftsplan Südkreis als Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Nittum - Hoppersheider Bruch geschützt ist.

Obgleich die Erschließung gesichert ist und eine Wendeanlage vorhanden ist, verbietet sich aufgrund der Nähe das Naturschutzgebietes und der üblicherweise vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW erhobenen Forderung, zwischen einer Wohnbebauung und einem Wald aus Gründen des Brandschutzes und der Umsturzgefahr von Bäumen einen Abstand von mindestens 20m bzw. 30m einzuhalten, eine Bebauung südlich und westlich der Wendeanlage. Aus diesem Grund wurden die von dem Antragsteller ursprünglich vorgesehenen fünf Einfamilienhäuser auf lediglich ein Wohnhaus nördlich der Wendeanlage reduziert. Aufgrund der homogenen und durchgängig straßenbegleitenden Bebauung am Birkenweg ist eine Klarstellung im Sinne des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr erforderlich.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen entsprechend § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und Abs. 5 S. 1 BauGB für eine Ergänzungssatzung liegen vor:

- Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung entlang des Dünnwalder Weges und des Birkenweges entsprechend geprägt,

- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und
- es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vor.

1.2 Verfahren

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gelten gemäß § 34 Abs. 6 BauGB einzelne Regelungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2012 – 25.01.2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Es gilt die Eingriffsregelung in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.3 Städtebauliche Ziele

Mit der Ergänzungssatzung wird das Flurstück 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath in den Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) einbezogen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am Ende des Birkenweges geschaffen. Die Satzung dient den folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen:

- Fortführung und Abrundung der Bebauung auf der nördlichen Seite des Birkenweges,
- Abgrenzung der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Schildgen gegenüber dem Außenbereich,
- effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur und
- Schaffung von Wohnbauland ohne die Notwendigkeit neuer Verkehrserschließungsmaßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schildgen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, einen Teilbereich des Flurstücks 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath im Abschnitt zwischen der Wendeanlage Birkenweg und der Grenze zum nördlich angrenzenden Flurstück 2140 (Dünnwalder Weg 22). Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Unmittelbar bindende Vorgaben übergeordneter Planungen bestehen für das vorliegende Verfahren nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche aus. Eine Bindung an die Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB aufgrund der Kleinflächigkeit der Satzungsgebiete jedoch nicht.

3.2 Landschaftsplan Südkreis

Das Satzungsgebiet befindet sich seit dem Inkrafttreten des Landschaftsplans Südkreis im Jahr 2008 nicht mehr im Bereich eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Es wird nicht durch ge-

schützte Biotope (§ 62 Landschaftsgesetz NRW) oder Biotope des Biotopkatasters der Landesanstalt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV NRW) tangiert.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Satzung trifft einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB) zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse), zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und eine an die Wohngebäude der Nachbarschaft angepasste Bebauung im Satzungsgebiet zu gewährleisten.

Der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung lagen die folgenden Überlegungen zu Grunde:

- Nicht erforderlich ist der Einbezug des östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücks 1361, da für dieses Grundstück bereits Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) besteht.
- Nicht einbezogen wurde zudem der südliche Teil des Flurstücks 2141 aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Nittum - Hoppersheider Bruch.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Umgebung des Satzungsgebietes ist geprägt durch eine gering verdichtete Einzelhausbebauung mit großen Gärten. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 dient dazu, dass im Satzungsgebiet eine der Umgebung entsprechenden Bebauungsdichte nicht überschritten wird und der grüne Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Zahl der Vollgeschosse
Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung sieht der Satzungsentwurf entsprechend der am Birkenweg vorzufindenden Wohnbebauung eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei vor.

4.2 Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dient in Verbindung mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse dazu, den durch das Bauvorhaben ausgelösten PKW-Verkehr zu begrenzen und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Ansprüchen der Anwohner auf eine ruhige Wohnumgebung zu sichern.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Als überbaubare Grundstücksfläche wird ein Baufenster im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen, welches sich aus der räumlichen Prägung der Gebäude am Birkenweg 8 und 6 ableitet und zusätzlich einen Mindestabstand der entstehenden Bebauung von ca. 24m zum südlich gelegenen Naturschutzgebiet Nittum - Hoppersheider Bruch gewährleistet. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet mit Außenmaßen von 13m x 14m ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle Gestaltung des Wohnhauses. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Abschnitt des Flurstücks 2141 ermöglicht die Anlage eines günstig belichteten und besonnten Südgartens. Die überbaubare Grundstücksfläche weist gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück einen Grenzabstand von 3m auf. Die zu Beginn des Verfahrens verfolgte Überlegung, unter Einbeziehung des benachbarten Grundstücks, Flurstück 1361 (Dünnwalder Weg 24) eine flurstücksübergreifende

überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, wurde aufgrund des in Grenznähe zum Flurstück 2141 verlaufenden Schmutzwasserkanals nicht weiter verfolgt.

5. Hinweise

Die Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – enthält zur Information des Bauherren Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, die im Vorfeld von Baumaßnahmen im Plangebiet durchzuführen sind. Die rechtliche Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über Auflagen und Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Birkenweg. Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsstraße. Die Erschließung des Satzungsgebietes ist damit gesichert. Straßenausbaumaßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Birkenweg. Der Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal kann auf der Höhe der Grundstücke Birkenweg 8 / 10 hergestellt werden. Ein städtischer Schmutzwasserkanal befindet sich auf dem an das Satzungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 1361 (Dünnwalder Weg 24).

7. Umweltbelange

7.1 Geologie / Boden / Altlasten

Im Plangebiet steht die für die Niederterrasse typische Braunerde und Podsol-Braunerde über Flugsand an. Diese Sandböden sind großflächig zwischen Opladen und Dünnwald zu finden. Sie zeichnen sich durch geringen Ertrag und hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Podsol-Braunerden zählen zu den schutzwürdigen Bodenarten. Der Verwaltung liegen aus dem näheren Umfeld des Plangebietes Baugrundachten vor, die erwarten lassen, dass im Plangebiet Sande bis in mehrere Meter Tiefe zu erwarten sind. Diese reichen von humosem Sand über weitgestuften Sand bis hin zum schluffigen Sand. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.2 Relief

Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 80 m über NN. Südlich des Wendehammers ist ein deutlicher Geländesprung von 1,5-2,0 Metern im Gelände zu erkennen, der die Aue des Hoppersheider Baches deutlich abgegrenzt.

7.3 Wasser / Grundwasser

Offene Wasserflächen und Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich grenzt das Quellsystem des Hoppersheider Baches an. Der Bach selbst liegt knapp 100 Meter entfernt. Im Plangebiet ist ein Grundwasserspiegel von 2,0m unterhalb der Erdoberfläche zu erwarten. Der anstehende

Boden ist damit frei von Grundwassereinflüssen. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Höhenhaus, Zone IIIb.

7.3 Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich als Rest eines vormals zusammenhängenden größeren Waldgrundstückes dar. Es befinden sich dort heute nur noch Einzelbäume (drei Eichen, zwei Kiefern und eine Birke) sowie eine Eibe und ein Haselnussstrauch. Unterbewuchs ist flächig mit Adlerfarn und Brombeere vorzufinden. Die Altbaumbestände zählen zu den gefährdeten Biotoptypen und bergen oft Nahrung und Brutstätten für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Bei einer Ortsbegehung fiel das hohe Vogelaufkommen auf. Die Ursache ist in dem angrenzenden Wald zu vermuten. Die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke sind als Waldflächen dargestellt. Die Waldfunktionskarte (1975) weist diese als Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion und als Erholungswald aus. Die Immissionschutz- und Erholungsfunktion des Waldes wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Vorprüfung der planungsrelevanten Arten in NRW wurde für den Lebensraum Laubwald (trocken-warmer Standort) durchgeführt. Diese Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung erbrachte keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten. Nach der Auswertung der Messtischblattabfrage des LANUV könnten zwar 7 Fledermausarten und 14 Vogelarten sowie die Zauneidechse ihr Vorkommen in diesem Lebensraumtyp haben, doch fehlt für viele der genannten Arten die spezielle Lebensraumausstattung. Auch die Größe des Plangebietes ist für die Habitatansprüche der genannten Tierarten in der Regel nicht ausreichend. Die vorhandenen Baumhöhlen in den Eichen wie auch die Nester bezeugen die Wertigkeit der Bäume. Tatsächliche Hinweise auf Brutvorkommen in Baumhöhlen oder Baumhorste gibt es nicht.

Dass das Plangebiet als Nahrungsbiotop genutzt wird, gilt auch aufgrund der im Rahmen der Offelage aus der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen als sicher. Bei einer Fällung gelten daher die besonderen Gesetze und Einschränkungen des Artenschutzes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

7.5 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage am Ende des Wendehammers dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Da auf den beiden Nachbargrundstücken keine Bäume wachsen, besitzt es eine landschaftsästhetische Wirkung allerdings nur im engeren Umfeld. Aufgrund fehlender Wegeverbindungen in die angrenzenden Waldflächen besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

7.6 Immissionen

<u>Luftschadstoffe</u>
Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.

<u>Lärm</u>
Untersuchungen im Rahmen der Lärmminderungsplanung für Bergisch Gladbach mit Bearbeitungsstand 2003 ergeben für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Belastung ausschließlich durch Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr. Dem Satzungsgebiet wird – der Umge-

bungsbebauung entsprechend – der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) werden deutlich unterschritten. Baulicher Schallschutz ist nicht erforderlich, da die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits einen ausreichenden Schutz gewährleistet.

Andere Immissionen
Weitere relevante Immissionen, die im Sinne der gängigen Rechtsprechung die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen, treten im Untersuchungsgebiet nicht auf.

7.7 Denkmalschutz

Denkmalschutzwürdige Gebäude oder Bodenrelikte sind nicht vorhanden.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Mit der Festsetzung von Wohnbebauung ergeben sich in diesem Bereich kleinflächig Eingriffe in Natur und Landschaft. Neben der Versiegelung durch das Gebäude selbst und die Nebenflächen sind insbesondere die notwendigen Fällungen der 3 Eichen, 2 Kiefern sowie der Birke zu nennen. Zudem müssen die Sträucher (1 Eibe und 1 Haselnussstrauch) sowie die Krautvegetation (Brombeeren und Adlerfarn) entfernt werden. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffes sind durch die Inanspruchnahme des gesamten Grundstücks kaum möglich. Einzig könnte eine Kiefer am Rande des Wendehammers erhalten bleiben, doch ist fraglich, ob sie die Änderungen der Bodenstruktur und die Arbeiten während der Bauphase unbeschadet überstehen würde. Eine Erhaltungsfestsetzung ist daher nicht vorgesehen. Da in den vorhandenen Altbäumen möglicherweise Brutstätten von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden sind, gelten bei einer Fällung daher die besonderen Gesetze und Einschränkungen des Artenschutzes. Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, sollte der Baumbestand im Plangebiet auf tatsächliche Brutvorkommen kontrolliert werden. Die Bäume selbst sind soweit erforderlich nur außerhalb der Brutzeiten zu fällen.

8.2 Eingriffsbilanzierung

A. **Ausgangszustand des Plangebietes**					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)	Einzelflächenwert (Sp.2 x Sp.5)
Wald mit lebensraumtyp. Baumarten	650	6	1	6	3.900
Gesamtflächenwert A					**3.900**

B. **Zustand des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen der Ergänzungssatzung**					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)	Einzelflächenwert (Sp.2 x Sp.5)
Baukörper	130	0	1	0	0

Nebenanlagen, teils wasser-durchlässig (geschätzte m²)	50	1	1	1	50
Gartenfläche	470	2	1	2	940
Gesamtflächenwert B					**990**
C. **Gesamtbilanz** (*Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)*					**-2.910**

Nach Berechnung des Eingriffwertes besteht nach der Bebauung eine Differenz von ca. 2.900 Punkten zur heutigen Situation, die ausgeglichen werden muss. Diese werden vom städtischen Ökokonto abgebucht und für eine waldbauliche Maßnahme im Bereich Voislöhe (Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 3, Flurstück 134/1) verwendet. Hier wird durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Anpflanzung eines Laubmischwaldes auch dem Bodenausgleich nach BBodSchG Rechnung getragen.

9. Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen Grundstückseigentümer sichergestellt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 06.02.2013
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat