

Ergänzungssatzung Grunewald

Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln



Gemarkung:
Flur:

Dabringhausen
21, 22

Stand:

Endbeschluss

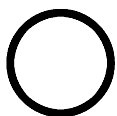


Inhalt:

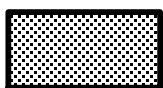
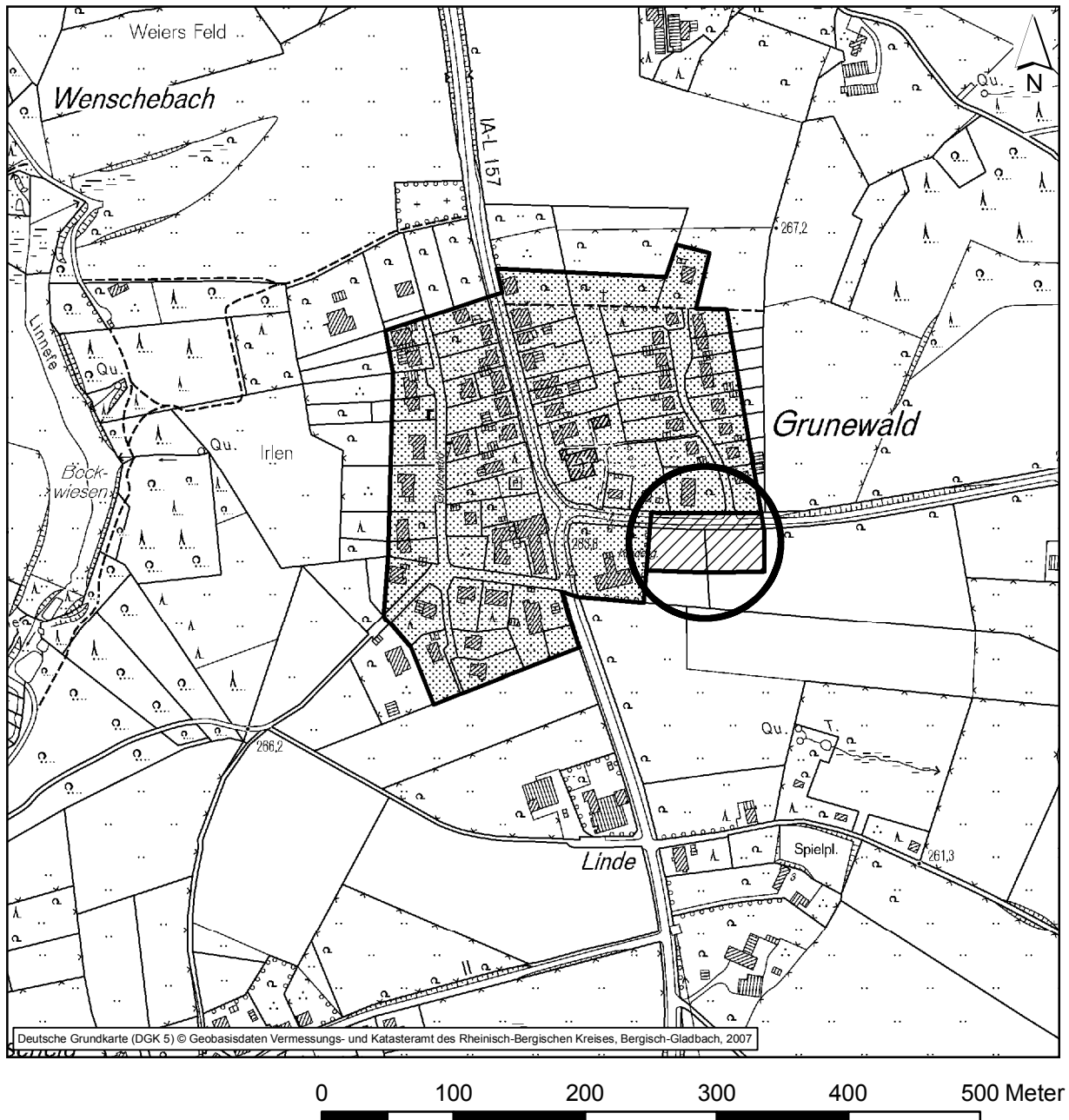
- Lage im Stadtgebiet
- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Grunewald“
- Ergänzungssatzung „Grunewald“ mit Planzeichnung und Legende
- Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan



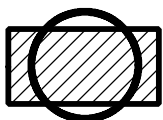
0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Meter



Lage im Stadtgebiet



Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
gemäß § 34 (2) BBauG - Bereich "Grunewald"



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
gemäß § 34 (4) 3 BauGB - Bereich "Grunewald"

Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Festlegung,
eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Grunewald“
einzubeziehen.

Stand: Endbeschluss

Ergänzungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Aufgrund der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

hat der Rat der Stadt Wermelskirchen am.....die Ergänzungssatzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Eine südwestliche Außenbereichsfläche wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Grunewald“ einbezogen.

Diese Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus der in **Anlage 1** beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung. Die Begründung mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan ist als **Anlage 2** ebenfalls Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Diese Ergänzungssatzung unterteilt sich in drei unterschiedliche Nutzungs- bzw. Festsetzungsbereiche:

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Bereich der Ergänzungssatzung wird die bereits ausgebaute Haupteinschließung der Ortslage Grunewald einschließlich des Straßenbegleitgrüns als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Der südlich verlaufende Straßengraben zur Straßenentwässerung und die beidseitig prägenden Baumreihen müssen erhalten bleiben. Einzelne Überfahrten zu den Garagen der Wohnbebauung werden in Form von Brücken zugelassen. Eine Ausführungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“** gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es dient vorwiegend dem Wohnen.

Die im § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (§ 17 BauNVO)

Sie gibt an, wie viel qm Gebäudegrundfläche je qm Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zu Grunde zu legen. Die GRZ beinhaltet auch Garagenflächen und sonstige versiegelte Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen.

Geschossigkeit

Die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude richten sich nach dem Prinzip des Einfügens gemäß § 34 BauGB.

Sonstige Festsetzungen

Bauweise (§ 22 (1) und (2) BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind maximal vier Einzelhäuser zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den ausgewiesenen Stellen möglich.

Regenwasserversickerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wermelskirchen auf dem Grundstück selbst über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern. Wenn die örtliche Bodenbeschaffenheit eine andere Versickerungslösung begründet, ist auch eine andere Variante in Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Bodenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

§ 3

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Folgende örtliche Gestaltungsvorschriften werden für diese Ergänzungssatzung festgesetzt:

Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen und Dachneigung

Für die Hauptgebäude wird die Ausführung von Satteldächern festgesetzt. Die Dachneigung muss > 35° gegenüber der Horizontalen betragen.

Garagen, Carports und die Nebenanlagen dürfen von der festgesetzten Dachform abweichen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe des jeweiligen Giebelbereiches des Dachgeschosses bemisst.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers ist ein Abstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Die Höhe des Dachfirstes von Dachgauben und Zwerchhäusern muss 1,00 m unter der Höhe des Dachfirstes des Hauptdaches angeordnet werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Die als „dunkel“ aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbbezeichnungen des RAL-Farbregisters:

a.) Anthrazit		
	RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
	anthrazit Grau	70 - 16
	Eisengrau	70 - 11
	Schiefergrau	70 - 15
	Umbragrau	70 - 22
	Braungrau	70 - 13
	Beigegrau	70 - 06

b.) Schwarz		
	RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
	Schwarzgrau	70 - 21
	Schwarzbraun	80 - 22
	Schwarzoliv	60 - 15
	Schwarzrot	30 - 07
	Graphitschwarz	90 - 11

c.) Dunkelbraun		
	RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
	Sepiabraun	80 - 14
	Beigebraun	80 - 24
	Mahagonibraun	80 - 16
	Kastanienbraun	80 - 15
	Nussbraun	80 - 11
	Rotbraun	80 - 12
	Schokoladenbraun	80 - 17

Glasierte Werkstoffe sind generell unzulässig.

Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

Energetische Dachanlagen

Die Dachflächen können mit Photovoltaik und Kollektoranlagen belegt werden. Sie sind in ihrem Neigungswinkel je Gebäude einheitlich auszuführen.

Fassadengestaltung

Materialien:

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit Mineralputz zu versehen. Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonstein zulässig. Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.

Glasierte Werkstoffe und polierte Natur- und Kunststeine sind generell unzulässig. Verkleidungen, die Materialien nur vortäuschen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, Kunststoffverkleidungen, glänzende Materialien sowie glasierte Fliesen und Ziegel.

Farbgestaltung:

Die Farbgebung ist nur in matten weißen, hellgelben, beige und hellgrauen Farbtönen zulässig. Dies gilt für min. 75 % der Außenwandfläche.

Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u. a.) können farblich anders gestaltet werden.

Die Garagen sind in ihrer Farbgestaltung dem Wohnhaus anzupassen.

Gestaltung der Freiflächen

Gärtnerische Gestaltung

Die Schutz und Sicherungsmaßnahmen und die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich innerhalb der Ergänzungssatzung sind gemäß § 4 bei der sonstigen Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen.

Müllbehälterstandorte

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Vorkehrungen zur Unterbringung von Mülltonnen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Pflanzauswahl ist entsprechend der **Pflanzenliste zum ökologischen Ausgleich** aus M2 gemäß § 4 zu entnehmen.

§ 4

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert festgelegten folgenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflanze sind Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „Grunewald“. Als **Anlage 2** sind sie Bestandteil dieser Ergänzungssatzung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend einzuhalten. Die folgenden Maßnahmen sind dem **landschaftspflegerischem Begleitplan** zu entnehmen:

- **Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung** (siehe 5.1)
Diese sind einzuhalten.
- **Maßnahmen zum Schutz der Gewässer (Wasserschutzzone)** (5.1.1)
Diese sind einzuhalten.
- **Schutz- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung** (5.2)
 - S1 Schutz von Einzelbäumen
 - S2 Schutz und Sicherung des Straßengrabens
- **Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich innerhalb der Ergänzungssatzung** (5.3)
 - M1 Begrünung der Garagendächer in Flachdachausführung
 - M2 Stützmauern und Höhenunterschiede im Gartenbereich
 - M3 Beschränkung der Bodenversiegelung
 - M4 Fassadenbegrünung
 - M5 Umzäunung der Grundstücke
- **Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich unmittelbar angrenzend an die Ergänzungssatzung** (5.3.1)
 - M6 Pflanzliche Einbindung der Baugrundstücke durch eine Baumhecke / Feldhecke

Eine **Ausführungsplanung** zu den oben genannten Maßnahmen der Eingriffskompensation ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Ein Durchführungszeitraum der Kompensationsmaßnahme ist festzulegen.

§ 5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW S. 615)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es wird darauf verwiesen:

- Bei Realisierung einer Bebauung der Grundstücksfläche sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen zu benachrichtigen.

Weitere Hinweise:

- Die Ortslage Grunewald liegt in der Wasserschutzzone III a der Großen Dhünntalsperre. Die Trinkwasserschutzzonenverordnung ist einzuhalten.
- Für die geplante Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im südlichen Grundstücksbereich möglich ist. Der Eigentümer hat dies im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

§ 6 Rechtskraft

Diese Satzung einschließlich der Planzeichnung und der Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den

Eric Weik
Bürgermeister


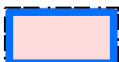




Anlage 1
Planzeichnung als Teil der Ergänzungssatzung „Grunewald“

Anlage 2
Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan als Teil der Ergänzungssatzung „Grunewald“






Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch-Gladbach, 2008





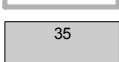
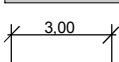


Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 1

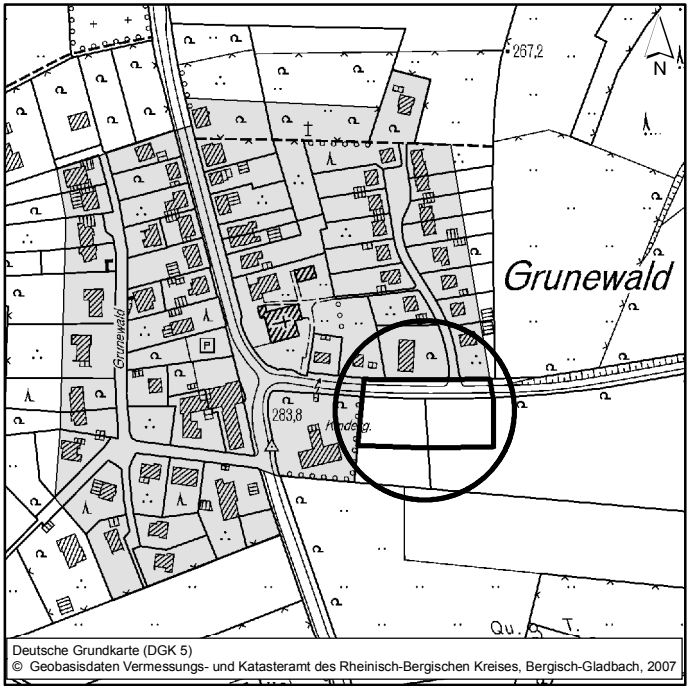
-  Abgrenzung der Ergänzungssatzung
-  Allgemeines Wohngebiet / überbaubare Grundstücksfläche
-  Erhaltung Bäume
-  Örtliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
-  Grünflächen - Verkehrsgrün / Straßenbegleitgrün
-  Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen

Nachrichtliche Übernahme

-  Landschaftsschutzgebiet
-  WSZ III der "Großen Dhünntalsperre"
-  rechtskräftige Satzung gemäß §34 BauGB "Grunewald"

Darstellung ohne Normcharakter

-  Pfeile Flurstücksnummern
-  Flurstücksnummern
-  Flurstücksgrenze
-  Flurbezeichnung / Flurgrenze
-  vorhandene Gebäude
-  Bemaßung
-  rechter Winkel
-  Grundlagen aus dem Kanalbestand



Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 03.09.2007 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Ergänzungssatzung Grunewald gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 04.09.2007

Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (RGA und BM) am _____ vom _____ bis zum _____ erneut öffentlich aus.

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Entwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung (RGA und BM) am 16.12.2008 vom 05.01.2009 bis zum 06.02.2009 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 09.02.2009

Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ erneut beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum _____ gesetzt.

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2008 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 06.02.2009 gesetzt.

Wermelskirchen, den 09.02.2009

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Ergänzungssatzung Grunewald gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am _____ geprüft und über ihre Behandlung beschlossen.

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

INKRAFTSETZUNG

Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Wermelskirchen, den _____

Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung

„Grunewald“

Stand: Endbeschluss

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung
3. Verkehrstechnische Erschließung
4. Kanalnetz und Niederschlagswasser
5. Landwirtschaftliche Fläche
6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz
7. Landschaftspflegerischer Begleitplan
8. Wasserschutzgebiet, Quellbereich
9. Denkmalschutz
10. Art und Maß der baulichen Nutzung
11. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planinhaltlichen Festsetzungen
12. Auswirkungen der Planung
13. Bodenordnende Maßnahmen
14. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil „Grunewald“ liegt südlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen inmitten des Bergischen Landes. Er ist erreichbar über die Höhenstraße L 101 in Richtung Altenberg. In Stumpf zweigt die K 16 in Richtung Grunewald ab.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Grunewald“ (ca. 3.868 qm) schließt sich unmittelbar südöstlich an die Innenbereichssatzung an.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung

Anlass der Planung war ein erneutes Schreiben der beiden Grundstückseigentümer vom 21.12.05, die beantragten, das Verfahren zur Ergänzung der Innenbereichssatzung im südöstlichen Bereich Grunewalds wieder aufzunehmen. Begründet wurde dies mit einem ersten Antrag, der seit 1997 vorliegt. Er hatte jedoch einen erheblichen Abstimmungsbedarf mit den Fachbehörden des Rheinisch-Bergischen Kreises ausgelöst. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann zur Offenlage diese Abstimmung mit den erarbeiteten Fachunterlagen zur Ergänzungssatzung „Grunewald“ vorgenommen werden.

Ziel ist es, dass die seit 1979 verbindliche Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Grunewald“ im Rahmen einer **Innenbereichssatzung** in südöstlicher Richtung eine Ergänzung erfahren soll.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) legt die Gemeinde durch eine **Ergänzungssatzung** fest, dass eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Im Bereich der Ergänzungssatzung wird die bereits ausgebaute Hapterschließung der Ortslage Grunewald einschließlich des Straßenbegleitgrüns als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Der südlich verlaufende Straßengraben zur Straßenentwässerung und die beidseitig prägenden Baumreihen müssen erhalten bleiben. Einzelne Überfahrten zu den Garagen der Wohnbebauung werden in Form von Brücken zugelassen. Eine Ausführungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

4. Kanalnetz und Niederschlagswasser

Alle bestehenden Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Auskünfte zum Verlauf des bestehenden Schmutzwasserkanals sind im Tiefbauamt zu erhalten.

Das Schmutzwasser wird durch die bestehende Pumpstation in Grunewald über eine Druckleitung bis nach Könenmühle gepumpt. Von dort fließt es der Pumpstation des Wupperverbandes zu und wird weiter in Richtung Kläranlage Leverkusen befördert.

Das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf diesen entsprechend der DWA-A-138 unmittelbar vor Ort zu versickern.

Welche Art der Versickerungseinrichtung möglich sein wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen. Der § 5 wurde um folgenden Hinweis ergänzt:

„Für die geplante Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im südlichen Grundstücksbereich möglich ist. Der Eigentümer hat dies im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen“.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsfläche im Straßengraben wurde ein Wasserrecht erteilt. Den Bestand des Straßengrabens sichert der § 2 der Ergänzungssatzung.

5. Landwirtschaftliche Fläche

Die beiden Grundstücke werden heute überwiegend als Wiesenfläche genutzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Auf Grund der geringen Größe dieses Satzungsbereiches ist die Änderung des FNP im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen nicht erforderlich.

6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die Ergänzungssatzung „Grunewald“ liegt im Landschaftsplan Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ des Rheinisch-Bergischen Kreises und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Große Dhünntalsperre“. In der Entwicklungskarte wird das Gebiet der Ergänzungssatzung dem Entwicklungsraum 1 zugeordnet. Die bebaute Ortslage Grunewald nördlich und westlich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

Der Landschaftsplan sollte mit seiner Darstellung des Landschaftsschutzes der Abgrenzung der Ergänzungssatzung folgen. Hier ist eine geringfügige Anpassung des Landschaftsschutzes innerhalb des Landschaftsplanes erforderlich.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Im Rahmen der Bestandserfassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes „Grunewald“ für die Wohnbaufläche innerhalb der Ergänzungssatzung wurde festgestellt, dass nach entsprechender Bewertung des Bestandes der Ausgleich unmittelbar auf den Grundstücken selbst erfolgen kann.

Hierzu sind bereits einvernehmliche Abstimmungen mit den Eigentümern erfolgt. Dies bedeutet, dass der ökologische Ausgleich unmittelbar außerhalb der Ergänzungssatzung liegt, jedoch durch sie ausgelöst mit Inhalt der Satzung wird.

Detaillierte Maßnahmen werden in der Ergänzungssatzung festgesetzt. Das Öko-Konto der Stadt wird somit für den Bereich der Wohnbaufläche nicht beansprucht.

Grundlage:

Die gesetzlichen Grundlagen für die naturhaushaltliche Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Bestandserfassung:

Wichtige Voraussetzung hierfür ist die Bestandserfassung des natürlichen Landschaftsbereiches mit seinen heutigen Gegebenheiten.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die detaillierte Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen.

Ökologischer Ausgleich:

Die auf den Grundstücken vollständig möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen der Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die besonderen Kriterien für jede einzelne Maßnahme sind dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen.

Eine **Ausführungsplanung** zu den oben genannten Maßnahmen der Eingriffskompensation ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Ein Durchführungszeitraum der Kompensationsmaßnahme ist festzulegen.

Die beigefügte Kostenschätzung gibt einen Überblick über die entstehenden Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen.

8. Wasserschutzgebiet, Quellbereich

Die Ergänzungssatzung „Grunewald“ befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III a des Wasserschutzgebietes „Große Dhünntalsperre“. Die Trinkwasserschutzzonenvordnung ist einzuhalten.

Es wird kein Quellbereich beeinträchtigt.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude und keinen Denkmalbereich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gibt an, wie viel qm Gebäudegrundfläche je qm Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Der Berechnung ist die Grundstücksfläche innerhalb des Satzungsgebietes zu Grunde zu legen. Die GRZ beinhaltet auch Garagenflächen und sonstige versiegelte Zufahrten, Terrassen und Wegeflächen.

Eine Überschreitungsmöglichkeit wurde nicht eingeräumt, da sich die Neubebauung und das gestaltete Umfeld in die bestehende Ortslage einfügen sollen. Im Übergang zur bestehenden Landschaftssituation ist an dieser Stelle eine höhere Versiegelung eindeutig nicht gewollt.

Die Geschossigkeit, Größe und Lage der neuen Bebauung müssen sich so in den Gebäudebestand einfügen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur vier Einzelhäuser zulässig. Eine Riegelbebauung in Form von Reihenhäusern ist unzulässig.

Um die Nutzungsart auf das Wohnen zu beschränken, sind alle Ausnahmen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

11. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planinhaltlichen Festsetzungen

Um die Entwicklung so schonend und verträglich wie möglich zu halten und ein Einfügen in das Landschaftsbild des Bergischen Landes zu gewährleisten, sind entsprechende Gestaltungsfestsetzungen im Satzungstext getroffen worden.

Sie sollen sicherstellen, dass örtliche siedlungstypische Gebäudemerkmale auch bei Neuplanungen aufgenommen werden, um sie behutsam in die bestehende Orts- und Landschaftssituation einzufügen.

Die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf die Ausgestaltung der Dachform, die möglichen Dachaufbauten und die farbliche Gestaltung.

Die Wahl der Außenmaterialien zur Fassadengestaltung wird auf typische bestehende Merkmale begrenzt.

Bei dieser städtebaulichen Nachverdichtung muss die Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort möglich sein, so dass wasserdurchlässige Oberflächen im Bereich des Wohnens, Parkens und der Gärten zu verwenden sind. Ein entsprechender Versiegelungsgrad wird daher in der Satzung festgelegt und darf nicht überschritten werden.

12. Auswirkungen der Planung

Diese Nachverdichtung ist Ziel der Ergänzungssatzung und entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wermelskirchen. Diese Innenentwicklung wird keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die örtliche Siedlungsstruktur haben und ist somit insgesamt vertretbar.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Ergänzungssatzung „Grunewald“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14. Kosten

Durch die Ergänzungssatzung „Grunewald“ entstehen neben den allgemeinen Verwaltungskosten der Stadt keine weiteren Kosten.

Wermelskirchen, den 17.02.2009

Eric Weik
Bürgermeister

Anlage als Teil der Begründung:

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ergänzungssatzung „Grunewald“

Auftraggeber: Die Grundstückseigentümer
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Herr Sven Berkey
Bearbeitung: November 2008

Landschaftspflegerischer Begleitplan

zur Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB
in Grunewald / Wermelskirchen

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

November 2008

Landschaftspflegerischer Begleitplan

zur Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB
in Grunewald / Wermelskirchen

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:

XXXXXXXXXXXXXX

42929 Wermelskirchen

Auftragnehmer /
Bearbeitung:

Sven Berkey
PAESAGGISTA
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Dipl.-Ing. Sven Berkey
Grunewald 61
42929 Wermelskirchen

Datum /
Unterschrift:



Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren.....	2
1.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	3
1.4	Methodik	3
2.	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	Gebietsentwicklungsplan	4
2.2	Landschaftsplan / Natur- und Landschaftsschutzgebiete	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Sonstige Naturschutzfachliche Vorgaben	6
2.5	Bau- und Bodendenkmäler.....	6
3.	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	7
3.1	Abiotische Faktoren	7
3.2	Biotische Faktoren	9
3.3	Landschaftsbild / Erholung	13
4.	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS.....	15
5.	MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE	19
5.1	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung	19
5.2	Schutz- und Sicherungsmaßnahmen	21
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	22
5.3.1	Maßnahmen ausserhalb der Ergänzungssatzung.....	24
6.	BILANZIERUNG VON ENGRIFF UND AUSGLEICH.....	25
6.1	Kostenschätzung	26
7.	ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT	27
8.	FOTODOKUMENTATION	29

ABBILDUNGEN:

Abb. 1: Lage im Raum.....	2
---------------------------	---

TABELLEN:

Tabelle 1: Zuordnung von Bewertungsklassen zu den Biotopwerten	10
Tabelle 2: Biotoptypenbewertung gemäß (FROELICH + SPORBECK, 1991)	11
Tabelle 3: Kostenschätzung	26

ANHANG:

Anhang 1:	Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ermittlung des Mindestkompensationsbedarfes
-----------	---

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1	Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage Grunewald Biotope Bestand / Realnutzung	(M.i.O. 1 : 1.250)
Karte 2	Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage Grunewald Maßnahmenplan / Schutz und Sicherung	(M.i.O. 1 : 500)

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplans ist die geplante Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB zur rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Grunewald“ (§ 34 BauGB). Das Planerische Vorhaben liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis in der Ortslage Grunewald / Stadt Wermelskirchen (siehe Abb.1; roter Umring) und umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich auch Teilbereiche der Ortsstraße von Grunewald, eine geschotterte Zuwegung, Straßenrandvegetation, ein Straßengraben und fünf Einzelbäume mit überwiegend starkem Baumholz.

Die Wohnbebauung in der Ortslage Grunewald ist bereits durch eine rechtskräftige Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB) städtebaulich geregelt.

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt die vorhandene Innenbereichssatzung im Anschluss an die bestehende Bebauung des Kindergartens in Grunewald zu erweitern und abzurunden. Als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung von Baurecht auf dieser Fläche wurde die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt.

Die Ergänzungsfläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und soll durch die Ergänzungssatzung in den baulichen Innenbereich einbezogen werden. Für das insgesamt ca. 3.868 m² große Plangebiet soll hierdurch Planungsrecht für eine Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung, durch maximal vier freistehende Wohngebäude im ortstypischen Charakter ermöglicht werden.

Der maximale Flächenverbrauch wird für die noch mögliche Bebauung inklusive Nebengebäude auf 40 % festgesetzt (GRZ 0,4 / § 17 BauNVO). Da sich das Plangebiet in einer Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft befindet, soll diese nicht überschritten werden.

Im ca. 3.868 m² großen Plangebiet steht eine ca. 2.814 m² große Wiesenfläche für die Bebauung zur Verfügung. Daraus resultiert eine Versiegelung von maximal rd. 1.126 m². Die verbleibenden Flächen in einer Größe von ca. 1.688 m² sind gärtnerisch zu gestalten. Eine kleinflächige Inanspruchnahme wird für die Erschließung benötigt. Hierfür werden ca. 150 m² angesetzt. Gehölzstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die übrigen Flächen sind in der jetzigen Funktion zu erhalten und zu sichern (Straßenflächen, Graben, Einzelbäume mit starkem Baumholz).

Bezüglich der Lage des Planungsvorhabens im Landschaftsschutzgebiet regelt der § 29 Landschaftsgesetz, dass im Rahmen von entsprechenden Satzungen nach § 34 BauGB von den Festsetzungen des Landschaftsplanes abgewichen werden kann, wenn die Träger der Landschaftsplanung nicht widersprechen.

Aus dem Planungsvorhaben resultiert gemäß Landschaftsgesetz NW (LG NW) ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen. Die Auswirkungen sind gemäß § 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz sowie § 4 und 6 des LG NW darzustellen und zu bewerten. Darüber hinaus werden erforderliche Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Berücksichtigung finden.

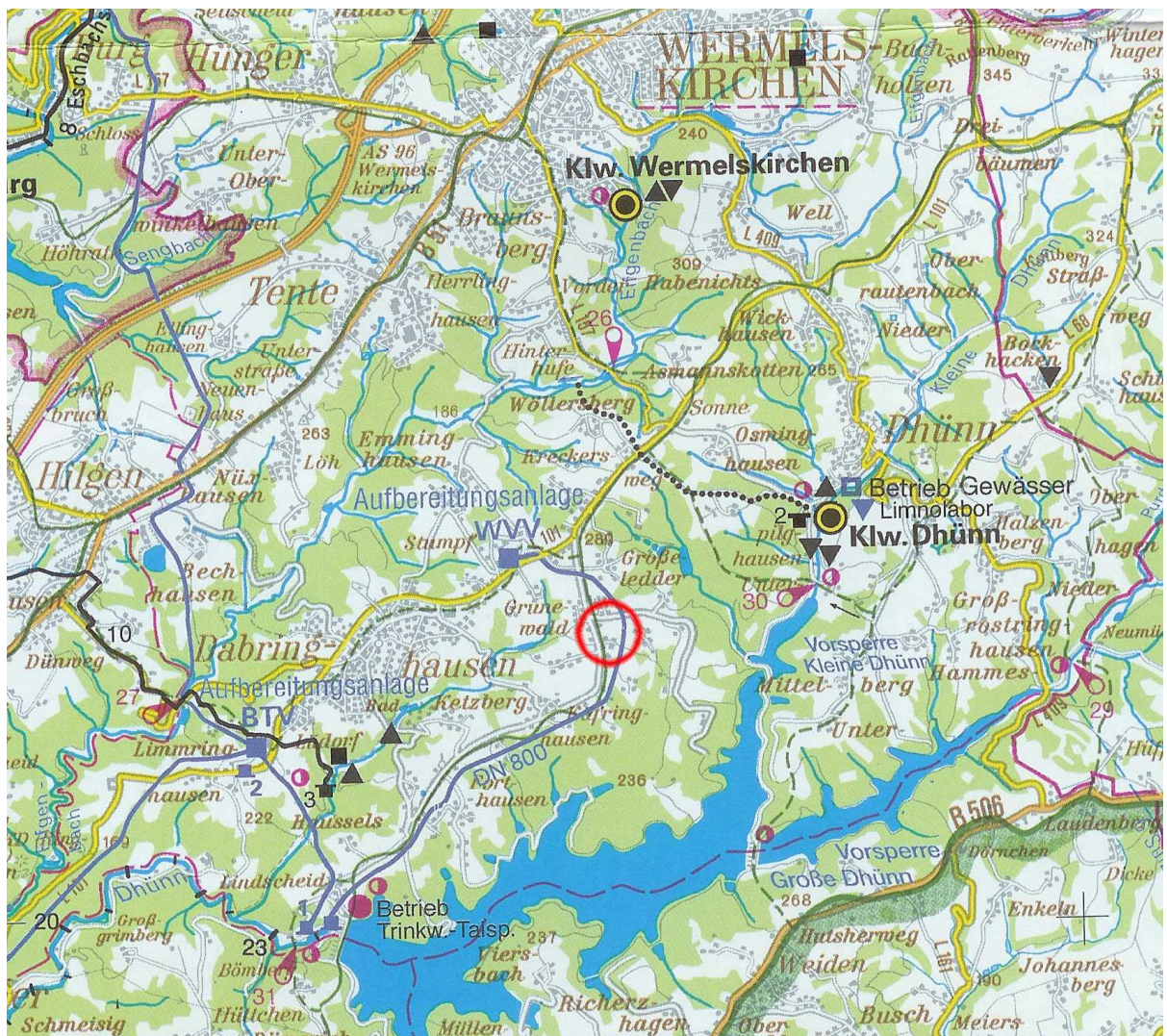
Ziel des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es, eine Bewertung des geplanten Vorhabens aus landschaftspflegerischer Sicht vorzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu vermindern bzw. um unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen sowie das Landschaftsbild wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans wurde das Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Sven Berkey beauftragt.

1.2 Aufstellung und Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Der Entwurf der Satzung wird dementsprechend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und von der Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Anschließend erfolgt die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: Übersichtsplan, Verbandgebiet des Wupperverbandes, M. i. O. 1 : 75.000

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das insgesamt ca. 3.868 m² große Plangebiet, liegt auf einer fast ebenen Fläche, die im weiteren Verlauf nach Süden und Südosten abfällt. Der überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzte Bereich wird im Norden und Westen durch bestehende Wohnbebauung und die von Grunewald nach Kleinklev führende Straße begrenzt.

Im Süden werden die Grünlandflächen durch die Ortslage Linde begrenzt. Im Osten beginnt in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet die Ortschaft Großfrenkhausen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dabringhausen und betrifft auf der Flur 21 die Flurstücke 41 und 227. In derselben Gemarkung sind auf der Flur 22 die Flurstücke 13 und 21 betroffen. Die Höhenlage des Vorhabensbereichs liegt durchschnittlich bei ca. 278 m ü. NN.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Umkreis von ca. 150 m um den Bereich der geplanten Ergänzungssatzung (Plangebiet). Eventuell darüber hinaus gehenden Bezüge und Aspekte werden im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes miterfasst.

Gegenstand der Eingriffsbilanzierung ist der Bereich der geplanten Ergänzungssatzung.

1.4 Methodik

Im ersten Schritt der Untersuchung erfolgt eine kurze Darstellung der relevanten planerischen Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.).

Die Bestandsaufnahme für die zu untersuchenden Naturfaktoren Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild und Erholung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und im Hinblick auf die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe.

Die Ausarbeitung zur Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des „Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ (FROELICH + SPORBECK, 1991). Der Biotopwert wird auf einer Skala von 0 bis 30 ökologischen Wertpunkten dargestellt.

Innerhalb der Eingriffsanalyse werden die Eingriffe in den Naturhaushalt potentialbezogen ermittelt und die Eingriffsintensität bewertet. Anschließend werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Ausgleich und Ersatz beschrieben bzw. gemäß der o.g. Methode berechnet. Neben Maßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung werden auch Ausgleichsmaßnahmen in direkter Angrenzung außerhalb der Ergänzungssatzung erhoben.

In der Zusammenfassung / Fazit erfolgt die Darstellung der wesentlichen Aussagen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Köln ist das gesamte Untersuchungsgebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Darüber hinaus bestehen für das Untersuchungsgebiet die Darstellungen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie Grundwasser- und Gewässerschutz.

Die Erläuterungskarte des GEP stellt den gesamten Untersuchungsraum bei Grunewald als Bestandteil des Naturparks Bergisches Land dar. Zudem werden das generalisierte Wasserschutzgebiet sowie Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) mit dem Schwerpunkt Erhalt, Schutz und Sicherung dargestellt.

2.2 Landschaftsplan / Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereiches, des seit dem 04.11.1993 rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 „Große Dhünntalsperre“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die bebauten Bereiche der Ortslage Grunewald nördlich und westlich des Plangebietes liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

In der **Entwicklungskarte** wird das Plangebiet dem Entwicklungsraum 1 zugeordnet, in dem die reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft aufgrund naturnaher Lebensräume oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen erhalten werden soll.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich einer land- und forstwirtschaftlich genutzte Hang- und Kuppenlage innerhalb des Entwicklungsraumes 1.2. Im Entwicklungsraum 1.2 ist die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen vorgesehen.

Die **Festsetzungskarte** weist das Plangebiet als **Landschaftsschutzgebiet** aus. Dieses ist dem Landschaftsschutzgebiet „Große Dhünntalsperre“ (LSG 2.2-1 Teil 1) zuzuordnen, das großräumig Flächen der Stadt Wermelskirchen, der Gemeinde Kürten und Odenthal umfasst.

Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes erfolgt zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Als Landschaftselemente mit Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes werden insbesondere genannt:

- naturnahe Bach- und Wiesentäler
- artenarme und stechpalmenreiche Buchenwälder mit naturnahen Bestockungen
- Feuchtwälder sowie Quellfluren auf saurem Gestein
- Obstwiesen an Gehöften
- Streuobstwiesen an Berghängen
- Weiler mit bergischen Fachwerkhäusern

- Dorfanger und dorfnahe Wiesen und Weiden
- Weiden und Wiesen außerhalb der dorfnahe Bereiche

Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden im gültigen Landschaftsplan für das Plangebiet nicht gemacht.

Nordöstlich des Plangebietes an der Ortsrandlage von Grunewald ist unter der Bezeichnung 5.4.-8 eine Pflegemaßnahme (5.4-8) für die Verbesserung der Ortsrandeinfassung von Grunewald vorgesehen. Die Maßnahme soll durch die Anpflanzung einer Reihe aus Obstbäumen mit starkwüchsigen, regionaltypischen Obstbäumen, davon mindestens 1/3 Birneebäume umgesetzt werden. Insgesamt ist die Pflanzung von 15 Bäumen geplant. Diese Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt.

Im Nordosten ist unter der Bezeichnung Nr. 2.4-18 „Feldhecke auf Hochrain östlich von Grunewald“ ein **geschützter Landschaftsbestandteil** festgesetzt. Die Flächengröße des Biotops beträgt ca. 900 m². Zur seiner Pflege ist ein abschnittsweise auf Stock setzten mit dem Verbleib des Totholzes vor Ort vorgesehen. Einzelne Bäume wie z.B. Eichen sollen allerdings durchwachsen können und als Bäume verbleiben. Der geschützte Landschaftsbestandteil hat eine Entfernung von ca. 130 m zum geplanten Vorhaben.

Ebenfalls als **geschützter Landschaftsbestandteil** ist die Allee an der Straße Grunewald in Richtung Kleinklev (Dhünntalsperre) ausgewiesen. Diese beginnt östliche des Plangebiets und trägt die Bezeichnung 2.4.-17 „Allee östlich Grunewald bis Kleinklev“. Die straßenbegleitende Allee ist aufgrund der landschaftsästhetischen Bedeutung (streckenweise optische Leitlinie auf Höhenzug, Bestandteil des Landschaftsbildes mit Bedeutung für Erholung und Naturgenuss in unmittelbarem Umfeld der „Großen Dhünntalsperre“), der landeskulturellen Bedeutung und der Bedeutung für den Naturhaushalt schutzwürdig. Bei Bedarf sollen baumchirurgische Maßnahmen und Wiederanpflanzungen für abgängige Bäume durchgeführt werden.

Östlich des Plangebietes ist in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet, nordwestlich von Großfrenkhausen die Pflegemaßnahme Nr. 5.4-9 vorgesehen. Diese sieht die Eingrünung eines Gebäudekomplexes zwischen Grunewald und Großfrenkhausen mit Großgehölzen (Buche, Eiche, Bergahorn) und starkwüchsigen, regionaltypischen Obstbäumen, davon mindestens 1/3 Birneebäume vor. Die Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ferner sind das Landschaftsschutzgebiet (s. Kap. 2.2) und das Wasserschutzgebiet Große Dhünn-Talsperre mit der **Wasserschutzzone III** im Flächennutzungsplan für das Plangebiet dargestellt.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Bebauung wird als Fläche mit Gemeinbedarf als Kindergarten dargestellt. Nordwestlich vom Plangebiet ist die Kirche samt angrenzender Flächen und Gebäude ebenfalls als Fläche mit Gemeinbedarf (Kirche und Gebäude kirchlicher Zwecke) dargestellt.

Die nördlich vom Plangebiet liegende Bebauung ist als Wohnbaufläche dargestellt. In einer Entfernung von ca. 80 m, ist südlich vom Plangebiet in einer annähernd quadratischen Form eine Waldfläche dargestellt, die einer Quelle vorgelagert ist.

2.4 Sonstige Naturschutzfachliche Vorgaben

Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete und Schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster vorhanden. Diese werden im Folgenden aufgeführt:

FFH Gebiete / Natura 2000 Gebiete

Das nächstliegende Natura 2000 Gebiet DE-4809-301 "Dhünn und Eifgenbach" weist eine Entfernung von ca. 2,5 km zum Vorhaben auf.

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um die Flusstäler von Dhünn und Eifgenbach, die durch großflächige Hangwälder, Ufergehölze und kleinflächige Auenwälder begleitet werden.

Das Natura 2000 Gebiet DE-4809-301 ist vom vorliegenden Vorhaben nicht betroffen.

Naturschutzgebiete / Schutzwürdige Biotop gemäß Kataster der LANUV

Im Untersuchungsgebiet sind keine Naturschutzgebiete und Schutzwürdige Biotop gemäß Kataster der LANUV verzeichnet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 500 m südöstlich vom Plangebiet südlich von Großfrenkhausen (GL-023) „NSG Große Dhünntalsperre“. Dieses ist in Teilbereichen deckungsgleich mit dem schutzwürdigen Biotop BK 4909-901 „NSG Große Dhünntalsperre“.

In einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich das nächstliegende schutzwürdige Biotop Nr. BK 4909-159 „Hohlweg südwestlich Großfrenkhausen“.

2.5 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

3. BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Die Bestandserfassung erfolgte auf Basis vorhandener Unterlagen und einer örtlichen Begehung im Oktober 2008

3.1 Abiotische Faktoren

Naturräumliche Gliederung:

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet den Mittelbergischen Hochflächen (Naturräumliche Einheit 338.0) mit der Untereinheit Dhünnhochfläche (Naturräumliche Einheit 338.20) zuzuordnen.

Die Dhünnhochfläche wird durch ein dichtes Geflecht von Bachtälern zerteilt.

Boden / Geologie

Die Dhünnhochfläche setzt sich vorwiegend aus Tonschiefern unter- und mitteldevonischer Schichten zusammen. Die untergeordnet vorkommende widerstandsfähige Grauwacke der Mühlenbergschichten macht sich im Gelände nicht sonderlich bemerkbar.

Im Naturraum liegen meist flach- bis mittelgründige, sandig-steinige Lehme vor. Die Böden sind für eine ergiebige landwirtschaftliche Nutzung als nicht günstig zu bewerten.

Im Plangebiet haben sich nach der Bodenkarte BK 50 über anstehenden Festgesteinen "Typische Braunerden" aus tonig schluffigen Lehmen in einer Mächtigkeit von 6 – 10 dm entwickelt.

Schutzwürdige Böden gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst befinden sich im südlichen Untersuchungsgebiet außerhalb des Plangebietes. Die dort vorkommende tonig - schluffige Pseudogley Braunerde ist aufgrund der Fruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft (Stufe 1).

Den Böden im Plangebiet ist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt beizumessen. Im nördlichen Plangebiet ist der ursprünglich anstehende Boden aufgrund anthropogener Überprägung (Straße und Straßengraben) nicht mehr vorhanden.

Wasser

Die im Gemeindegebiet von Wermelskirchen anstehenden Gesteine weisen keine nennenswerten Grundwasservorkommen auf. Als besonders grundwasserarm können vorkommende Tonsteine gelten. Mäßig wasserführend sind die übrigen Festgesteine des Erdaltertums (Schluff- und Sandstein).

Für das innerhalb des Wasserschutzgebietes „Große Dhünntalsperre“ in der Wasserschutzzone III befindliche Plangebiet und die Hanglage des Untersuchungsgebietes sind keine geschlossenen Grundwasserleiter zu erwarten. Es ist vorwiegend von wenig ergiebigen, oberflächennahen Hang- bzw. im Bereich stauender Horizonte mit begrenzten Vorkommen von Schichtenwässern auszugehen.

Diese treten im Süden am Rand des Untersuchungsgebiets bei der Ortschaft Linde als Quellbereich zutage bevor sie dann örtlich in einen kleinen Zierteich geführt werden und von dort als Vorfluter dem Frenkhauser Bach zufließen. Der Frenkhauser Bach entwässert in die Größe Dhünntalsperre.

Im nördlichen Plangebiet werden die Oberflächenwässer der Straße, die von Grunewald nach Kleinklev führt, durch seitliche Straßengräben abgeführt bzw. versickert. Die Gräben weisen im Durchschnitt eine Breite von ca. 1 bis 1,5 m und eine Tiefe von ca. 0,5 m (stellenweise auch 0,7 m) auf und sind nur bei längerem Regen bzw. Starkregen wasserführend.

Im Plangebiet sind bis auf den o.g. Straßengraben keine Wasseraustritte / Vernässungszonen festzustellen.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner geringen Größe und der bereits vorhandenen Überformung (Straße) nur eine mittlere Bedeutung für den Naturfaktor Wasser zu. Der Straßengraben hat eine technische Bedeutung für die Straßenentwässerung.

Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet weist ein Übergangsklima zwischen dem vorwiegend ozeanisch bestimmten nordwestdeutschen Klima und dem Kontinentalklima auf. Die mittleren jährlichen Niederschläge des Untersuchungsgebiets liegen bei ca. 1.266 mm im Jahr.

Mit dem Geländeanstieg des Bergischen Landes von Westen nach Osten und durch die dadurch bedingte Stauwirkung feuchter ozeanischer Luftmassen ist eine kontinuierliche Zunahme der Niederschlagsmenge und eine Abnahme der Durchschnittstemperatur zu verzeichnen. Das Niederschlagsmaximum liegt im Dezember. Das Niederschlagsminimum fällt in den Mai. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7,8 und 8,2 °C.

Das Plangebiet ist unter Einschluss der anschließenden Grünlandflächen und der lockeren und durchgrünten Siedlungsränder dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Dem vorwiegend durch Grünland gekennzeichneten Plangebiet kommt aufgrund seiner geringen Größe und der geringen Ausstattung mit klimatisch wirksamen Elementen eine nur untergeordnete klimatische Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

3.2 Biotische Faktoren

Pflanzen- und Tierwelt

Der Biotoptypenbestand ist in Karte 1 dargestellt. Bei der Bestandskartierung und -bewertung wird die Methodik nach FROELICH + SPORBECK („Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen“, 1991) zugrunde gelegt.

Für das Bergische Land stellt der artenarme Hainsimsen–Buchenwald (Luzulo-Fagetum) die potentielle natürliche Vegetation dar. Der artenarme Hainsimsen–Buchenwald kommt auf sauren, nährstoffarmen, grus- und steinhaltigen Böden vor. In sonnigen Bereichen tritt vermehrt die Traubeneiche auf. Darüber hinaus sind neben der Rotbuche u.a. auch Stieleiche, Birke und Eberesche sowie Ilex als Unterwuchs vertreten.

Der vorwiegende Bereich des Plangebiets umfasst eine intensiv gedüngte Grünlandfläche (EA31). Nördlich des Grünlandes verläuft die Straße (HY1), die Grunewald mit der Ortschaft Kleinklev verbindet. Seitlich dieser Straße sind im Plangebiet Entwässerungsgräben (FN3) vorhanden, die kurz hinter der Ortschaft Grunewald in das landwirtschaftliche Grünland übergehen und dort flach auslaufen. Im Bereich des Grabens ist das vermehrte Aufkommen von stickstoffliebenden Pflanzen (Nitrophyten) zu bemerken.

Die Straße wird von zahlreichen, überwiegend gut ausgeprägten Hochstämmen aus Spitz- und Bergahorn mit mittlerem und starkem Baumholz (BF32 und BF33) und einer bis zu zwei Meter breiten Grasflur (an Straßen und Böschungen; HH7) begleitet. Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und den Biotopschutz ist die Allee als ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen (vgl. Kap. 2.2). Die Allee wurde punktuell mit neuen Hochstämmen aufgepflanzt, die allerdings noch ein geringes Baumholz vorweisen (BF31).

Nördlich der Allee und östlich der Ortschaft Grunewald befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die überwiegend als Fettweide (EB31 / z.B. für Schafe) und als Ackerfläche (HA0 / Mais) genutzt werden. Eine Baum- / Feldhecke (BD53) aus überwiegend standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz, die neben Eichen und Ahorn auch Sträucher aus Hasel, Holunder, Schlehe und Brombeere umfasst, gliedert den Landschaftsraum. Eichen und Ahorn innerhalb der Hecke sind vital und haben einen guten Habitus. Die Feldhecke ist im Landschaftsplan ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Nördlich des Plangebietes schließen die Siedlungsstrukturen der Ortschaft Grunewald an. Die Bebauung zeichnet sich überwiegend durch dörflichen Strukturen mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung (HN0) und umgebenden Garten aus. Letztere weisen überwiegend geringe Gehölzbestände (HJ5) auf. Die Wohnbebauungen nördlich des Plangebiets werden über eine Stichstraße erschlossen und liegen topographisch tiefer als das Plangebiet.

Gärten mit größeren Gehölzbeständen (HJ6) sind im westlichen Untersuchungsgebiet der Ortslage Grunewald festzustellen (z.B. im Bereich des Kindergartens und der ehem. Gaststätte „Haus Grunewald“).

Die öffentlichen Verkehrsflächen in Grunewald wurden durch viele inselartige Grünflächen (HM52) aufgelockert. Diese sind überwiegend mit Hochstämmen aus Ahorn bepflanzt, die noch ein geringes Baumholz aufweisen. Die Unterpflanzung wurde mit Rosen, Spiersträuchern, Fingersträuchern und Geranium gestaltet. An der Kirche in Grunewald befindet sich neben den Zierbeeten auch eine große „öffentliche“ Wiesenfläche (HM51).

Entlang der Ortsdurchfahrt von Grunewald nach Linde wurde östlich der Straße eine Baumreihe aus Berg- und Spitzahorn angelegt. Die Hochstämme befinden sich im Übergang von geringem ins mittlere Baumholz (BF31/BF32).

Das Relief im Untersuchungsgebiet fällt nach Süden und Südosten ab (von ca. 280 m ü.NN auf ca. 260 m ü.NN). Das südliche Untersuchungsgebiet wird von Fettwiesen (EA31) geprägt. Am Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet ein kleiner Quellbereich, der dem Einzugsgebiet des Frenkhauser Baches zuzuordnen ist. Die Quelle (FK0) entspringt zwischen der landwirtschaftlichen Grünlandfläche und einem Garten, der zu einem Wochenendhaus gehört. Die Quelle wird überwiegend durch Schichtenwasser und hangabwärts fließendes Oberflächenwasser gespeist. Daran schließen zwei Gartenteiche an, die neben Rohrkolben auch Vorkommen von Indischen Springkraut vorweisen.

Am Quellbereich befindet sich eine Baumgruppe (BF32) aus Rotbuche, Eiche, Zitterpappel und Rotfichte. Eine Strauchschicht wird durch Weide, Brombeere, Hasel und Holunder gebildet.

Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen als Grundlage für die Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt nach dem Verfahren von FROELICH & SPORBECK (1991).

Es wird ein vereinfachtes Bewertungsverfahren ohne das Bewertungskriterium Vollkommenheit angewendet. Entsprechend werden die Biotoptypen nach den Kriterien Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Maturität (= Reifegrad), Struktur- und Artenvielfalt und Häufigkeit bewertet.

Der regionale Bezug wird über die Zuordnung zur Naturraumgruppe 5 (= Paläozoisches Bergland, submontan) hergestellt.

Durch additive Verknüpfung der Wertzahlen der Einzelkriterien erhält man den Biotopwert, der einen Minimalwert von 0 und einen Maximalwert von 30 annehmen kann. Der Biotopwert wird in 5 Bewertungsklassen unterteilt. Anhand der 5-stufigen Skala wird die Bedeutung der Biotoptypen für den Naturhaushalt verbal dargestellt. Die verwendeten Bewertungsstufen sind:

Tabelle 1: Zuordnung von Bewertungsklassen zu den Biotopwerten

Bedeutung für die Biotopfunktion	0 keine / sehr gering	I gering	II mittel	III hoch	IV sehr hoch
Biotopwerte	0 – 6	7 - 12	13 – 18	19 - 23	24 - 30

Tabelle 2: Biotoptypenbewertung gemäß (FROELICH + SPORBECK, 1991)

Code	Biotoptyp	Wertigkeit								
		Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- /Artenvielfalt	Häufigkeit	Ausgleichbarkeit	20 c -Biotope	Summe / Biotopwert
Quelle, Fließende Gewässer										
FK0	Sicker- und Rieselquellen	5	5	4	4	3	3	N	X	24
FN3	Gräben eutroph	2	3	2	3	3	2	N		15
Gehölzstrukturen, Hecken und Einzelbäume										
BD53	Baumheckenartige Gehölzstreifen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz	4	4	4	3	3	3	N		21
BD3	Intensiv beschnittene Hecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen	2	2	1	3	2	1			11
BF31	Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume, mit standorttypischen Gehölzen und höchstens geringem Baumholz	2	2	2	3	2	1			12
BF32	Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume, mit standorttypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz	2	3	2	3	2	1	N		13
BF33	Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume, mit standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz	2	4	3	3	2	2	N		16
Acker, Wiesen, Weiden und Grünland-Übergangsbereiche										
EA31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1			10
EB31	Fettweide, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1			10
HH7	Grasflur an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern	3	2	1	3	2	1			12
HA0	Acker	1	1	1	1	1	1			6
Kulturpflanzenbestände und angelegte Erholungsflächen										
HJ5	Gärten mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1			6
HJ6	Gärten mit größerem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1			11
HU2	Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad / Spielplatz	1	1	1	1	1	1			6
HM51	(öffentliche) Grünfläche / Rasen und Zierpflanzrabatten	1	1	1	1	1	1			6
HM52	öffentliche Grünfläche / Ziergesträuch	1	2	1	2	2	1			9
Siedlungs- und Verkehrsflächen, sonstige Bauten und infra. Einrichtungen										
HY1	Fahrstraße, Wege, Plätze u.ä. versiegelt	0	0	0	0	0	0			0
HY2	Fahrstraße, Wege, Plätze unbefestigt / geschottert	1	0	0	0	1	1			3
HN0	Häuser, Nebengebäude, Schuppen, etc.	0	0	0	0	0	0			0

Im Plangebiet vorkommende und für die Eingriffsbilanzierung relevante Biotoptypen sind in **Fettdruck** hervorgehoben

Als Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung ist der Quellbereich (FK0) oberhalb des Frenkhauser Baches zu bewerten.

Eine hohe Bedeutung kommt der Feldhecke (BD53 / geschützter Landschaftsbestandteil) mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz zu.

Den temporär wasserführenden Gräben (FN3) im Plangebiet und den Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume mit mittlerem und starkem Baumholz (BF32, BF33) kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Von überwiegend geringer Bedeutung sind die mäßig trockenen bis feuchten Fettweiden und Fettwiesen (EB31, EA31), die Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume mit geringem Baumholz (BF31) und die intensiv beschnittenen Hecken mit standorttypischen Gehölzen (BD3). Zudem ist den straßenbegleitenden Grasfluren (HH7), den öffentlichen Grünflächen mit geringer Ausdehnung und Besatz an Ziergesträuch (HM52) sowie den Gärten mit größerem Gehölzbestand (HJ6) eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Eine sehr geringe bzw. keine Bedeutung hinsichtlich der Biotopfunktion haben die versiegelten (HY1) und unversiegelten (HY2) Straßenflächen, die Gärten mit geringem Gehölzbestand (HJ5) und Gebäude (HN0). Der Ackerfläche (HA0) im nordöstlichen Untersuchungsgebiet ist ebenfalls eine sehr geringe Bedeutung zuzuschreiben.

Das **Plangebiet** ist weitgehend durch Biotoptypen mit einer sehr geringen (unversiegelte Straßen und Wege) bzw. geringen Bedeutung (Fettwiese, straßenbegleitende Grasflur) gekennzeichnet. Daneben kommen in untergeordnetem Umfang Biotopstrukturen mittlerer Bedeutung (Graben, Einzelbäume) vor. Der Straße im Plangebiet ist keine Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuschreiben.

Angaben zur Fauna

Im Rahmen der örtlichen Begehung im Oktober 2008 wurden Rehe, Mäusebussard und Turmfalke im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beobachtet.

Landschaftselemente mit besonderer faunistischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der gehölzarmen und intensiv bewirtschafteten Wiesenfläche kommt eine untergeordnete faunistische Bedeutung zu. Dem temporär wasserführenden Straßengraben im Plangebiet ist keine bemerkenswerte faunistische Bedeutung zuzuschreiben.

Für Beutegreifer wie dem streng geschützten Mäusebussard und dem Turmfalken ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und unter Berücksichtigung der Reviergrößen von untergeordneter Bedeutung. Es befinden sich in Angrenzung großflächige Offenlandbereiche (v.a. Grünlandflächen), die ein potentiell Jagdhabitat für Beutegreifer darstellen.

Im „Informationssystem Planungsrelevante Arten“ werden als streng geschützte, typische Arten der Fettwiesen und Gärten für das Messtischblatt 4909 neben der Artengruppe der Fledermäuse u. a. auch Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz und Grünspecht aufgeführt.

Vorkommen von nach § 19 (3) BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden, streng geschützten Arten können, auf Grundlage der örtlichen Begehung sowie der Biotop- / Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Entsprechend liegt in Folge des Vorhabens keine Inanspruchnahme von nicht ersetzbaren Biotopen streng geschützter Arten vor.

Verbotstatbestände hinsichtlich nach § 42 (1) BNatSchG besonders geschützter Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10) sind auf Grundlage der örtlichen Begehung sowie der Biotop- / Habitatstruktur gleichfalls nicht zu erwarten.

3.3 Landschaftsbild / Erholung

Das naturräumlich der Dhünnhochfläche zugehörige Plangebiet ist durch flache Geländerücken (Riedel) gekennzeichnet, die durch eingeschnittene Bachtäler (Siefen) gegliedert werden. Diese verlaufen im Untersuchungsgebiet von Osten nach Westen. Der Wechsel von Hang und Kuppenlagen mit eingeschnittenen Bachtälern weist eine erlebbare Vielfalt und Naturnähe auf.

Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt am Rand der Ortschaft Grunewald und wird von der weitgehend eingegrünten Ortslage und angrenzendem Grünland geprägt. Die Bebauung der Ortslage bildet einen aufgelockerten Siedlungsbereich, der sich um die zentral gelegene Kirche gruppiert. Das Plangebiet liegt innerhalb landschaftlich geprägter Bereiche und befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Im weiteren Umfeld befinden sich ausserhalb des Untersuchungsgebietes Einzelbebauungen und kleinere Streusiedlungen (z.B. Großfrenkhausen, Kleinklev, Linde). Diese sind oftmals aus ehemaligen Hoflagen entstanden. Dort sind auch Wochenend- und Ferienhäuser (z.B. in Linde) vorzufinden.

Insbesondere die Allee von Grunewald nach Kleinklev, die östlich des Plangebiets beginnt, hat aufgrund ihrer Ausprägung, der landeskulturellen Bedeutung und der Lage auf einem Höhenzug eine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie ist aufgrund der günstigen topographischen Lage bereits bei der Ortseinfahrt nach Grunewald (von Süden und Norden) zu bemerken. Darüber hinaus wird der weitere Landschaftsraum durch ein Wechsel von landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Grünland) und Gehölzstrukturen in Form von Wäldern, Feldhecken und Feldgehölzen bestimmt, durch die das Landschaftsbild deutlich belebt wird.

Die Gärten im westlichen Untersuchungsgebiet der Ortslage Grunewald weisen teilweise größere Gehölzbestände auf. Diese binden die Bebauungsstrukturen in die umgebende Landschaft mit ein. Darüber hinaus sind im Umfeld verschiedene straßenbegleitende Einzelbäume und Gehölzinseln vorhanden, die das Ortsbild auflockern und gliedern.

Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich des Landschaftsbildes eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Topographie des Plangebietes (auf einem Höhenzug) bestehen über das unmittelbare Plangebiet hinausgehende Sichtbeziehung vor allem von Süden und Osten. Von Norden und Westen besteht aufgrund der abschirmenden Sichtkulissen (Wohnlagen / Gärten) keine Sichtbeziehung.

Aufgrund der Lage am Nordrand des Naturparks Bergisches Land und der räumlichen Nähe zu den Ballungsgebieten Remscheid-Solingen und Leverkusen-Köln kommt dem Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung für die Wochenenderholung zu.

Darüber hinaus hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der Ortsrandlage eine hohe Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung. Die Straße von Grunewald nach Kleinklev führt zu Wanderparkplätzen, die über ein umfangreiches Wegenetz an die Große Dhünntalsperre sowie die Vorsperre der Großen Dhünntalsperre angebunden sind.

Dem Plangebiet kommt hinsichtlich seiner geringen Größe und seiner landschaftlichen Ausstattung eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu. Es befindet sich allerdings im Übergangsbereich der aufgelockerten Ortslage zur insgesamt sehr hochwertigen und schützenswerten Landschaft. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Randbereich durch prägende straßenbegleitende Hochstämme gekennzeichnet. Diesen kommt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

4. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Aufbauend auf der Bestandsbeschreibung und -bewertung (vgl. Kap. 3) werden im Folgenden Art und Intensität der Beeinträchtigungen bzw. des Eingriffs bestimmt. Über den unmittelbaren Eingriffsbereich hinaus können diese auch auf angrenzende Bereiche einwirken. Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen sind möglichst zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Im Folgenden werden in allgemeiner Form mögliche Konflikte, die durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Baumaßnahme entstehen können, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben.

Baubedingte Beeinträchtigungen:

Hierunter sind alle mit der Baudurchführung (z.B. Baustelleneinrichtung, Bauarbeiten) verbundenen und somit zeitlich begrenzt entstehenden Auswirkungen zu verstehen. Dennoch können die Auswirkungen nachhaltig negative Folgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedingen. Insbesondere kann es zur unbeabsichtigten Flächeninanspruchnahme angrenzender Vegetationsbestände durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Bodenmieten kommen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Hierunter sind alle mit der Flächeninanspruchnahme durch die Baumaßnahme verbundenen und somit dauerhaften Auswirkungen zu verstehen. Zu den allgemeinen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen gehören insbesondere:

- Flächeninanspruchnahme (Biotope) durch Wohn- und Nebengebäuden sowie Wege und Plätze (Versiegelung).
- Potentielle Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes.
- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
- Potentielle Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Unter den betriebsbedingten Auswirkungen sind alle dauerhaften Beeinträchtigungen zu verstehen, die sich durch die Errichtung der neuen Bebauung ergeben. Die betriebsbedingten Auswirkungen beziehen sich auf die zukünftige Nutzung der Flächen. Hier sind insbesondere zu nennen:

- Änderung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Änderung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.
- Beeinträchtigungen und Veränderungen des Wasser- und Bodenhaushaltes.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird das Baurecht für bis zu vier Einfamilienhäuser erwirkt. Die Umsetzung der Bebauung einschließlich Nebengebäude und Wege hat eine Versiegelung von bis zu ca. 1.276 m² zur Folge. Diese Überbauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

Nachfolgend werden die zu erwartenden bau- und anlagebedingten sowie betriebsbedingten Beeinträchtigungen / Konflikte dargestellt und bewertet.

Boden

Baubedingt ergeben sich aufgrund der Inanspruchnahme des Bodens (Befahren mit Baustellenfahrzeugen, Lagerfläche, etc.) Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) sowie die potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. die Reduzierung des Baustellenlagers auf den Bereich von Flächen, die anlagebedingt beansprucht und verändert werden können diese Beeinträchtigungen vermindert werden.

Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist durch eine Begrünung lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

Anlagebedingt gehen auf den neu versiegelten Flächen von bis zu ca. 1.276 m² die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Diese Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden als erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingt wird der Verkehr im Untersuchungsgebiet geringfügig zunehmen. Eine wesentlich erhöhte Schadstoffbelastung des Bodens über den Luftpfad (Schadstoffeinträge / Deposition) ist aufgrund der sehr geringen Verkehrszunahme nicht zu prognostizieren.

Wasser

Baubedingte Auswirkungen auf das Wasser bestehen in Folge potentieller Schadstoffeinträge über den Bodenpfad durch Verunreinigungen insbesondere durch Treib- und Schmierstoffe. Durch entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können die potentiellen Gefährdungen jedoch verhindert werden.

Anlagebedingt geht durch die mögliche Überbauung auch die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verloren. Hierdurch ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser. Die seitlich der Straße befindlichen Gräben haben eine technische Funktion für die Entwässerung der Straße im Plangebiet. Diese Entwässerungsfunktion muss auch nach der Realisierung der Bebauung weiter gewährleistet sein. Die Gräben sind während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern und zu schützen. Eine Zufahrt zum Plangebiet kann beispielsweise durch eine Überbrückung gewährleistet werden.

Durch eine örtliche Versickerung, der im Bereich der versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser kann einer verminderten Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können in diesem Rahmen vornehmlich ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung einer örtlichen Versickerung, der Aufrechterhaltung der fachgerechten Straßenentwässerung und von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden werden.

Betriebsbedingt kann es zu Stoffeinträgen / Verunreinigungen, vor allem durch Kraftfahrzeuge (Verkehrsflächen, Stellplätze) über den Bodenpfad kommen. Diese sind jedoch aufgrund der sehr geringen Zunahme von Fahrzeugen als unerheblich einzustufen.

Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III liegt, sind bei den Baumaßnahmen die Ordnungsbehördlichen Verordnungen (Wasserschutzgebietverordnung Große Dhünn-Talsperre vom 2. September 1985) zum Schutz des Gewässers einzuhalten.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung nur von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann.

Diese Erwärmung wird sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche beschränken und aufgrund des kleinflächigen Vorhabens nicht bemerkenswert sein. Da angrenzend an das Plangebietes weiträumige Grünlandflächen anschließen, denen die Funktion der Kaltluftentstehung zukommt, wird die geringfügige Erwärmung durch die angrenzenden Flächen ausgeglichen.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Bau- und betriebsbedingt können durch das Vorhaben in den angrenzenden Bereichen Störungen von Fauna und Flora auftreten. Die erhaltenswerten Biotopstrukturen im Nahbereich (Straßenbäume) können durch spezielle Schutz- und Sicherungsmaßnahmen geschützt werden, so dass bis auf den anlagebedingten Verlust von faunistischen relevanten und floristischen Strukturen im Vorhabensbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf umliegende Strukturen zu erwarten sind.

Durch die Bebauung, werden überwiegend Biotope mit einer geringen Wertigkeit in Anspruch genommen. Der Graben kann durch eine entsprechende Bauweise überwiegend erhalten werden (vgl. Wasser). In Folge des Vorhabens liegt keine Inanspruchnahme von nicht ersetzbaren Biotopen vor.

Es ist davon auszugehen, dass sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gärtnerisch genutzten Flächen entwickelt werden. Der Verlust der Fettwiese und die teilweise Umwandlung in Garten werden nicht als erheblich bewertet.

Aufgrund der Beanspruchung von Habitat- und Biotopstrukturen mit überwiegend geringer Bedeutung kommt dem Planungsvorhaben eine geringe Eingriffsintensität zu. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Eingriffsintensität minimiert werden. Dennoch gehen durch die kleinflächige Überbauung Flächen als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Tiere verloren. Entsprechend ist ein Ausgleich / Kompensation zu erstellen.

Landschaftsbild / Erholung

Baubedingt resultieren aus der Baustelleneinrichtung und dem vorübergehenden Baustellenverkehr temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Erholungssuchende. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Baustellenverkehr nur Werktags erfolgen wird, und der Schwerpunkt der Erholungssuchenden auf das Wochenende fällt.

Anlagebedingt wird das Landschaftsbild durch die Errichtung von bis zu vier Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen am Rand der Ortslage Grunewald verändert. Der Siedlungsrand der Ortschaft Grunewald wird hierdurch nach Südosten erweitert.

Die Überprägung des Geländes durch die Baumaßnahme führt zu Verlusten und zur Änderung von Eigenartsmerkmalen der Landschaft. Aufgrund der topografischen Lage ist die Errichtung von Stützmauern, Böschungen oder Geländeterrassierungen voraussichtlich nicht notwendig.

Die geplante Bebauung fügt sich in die angrenzende vorhandene Bebauung ein, so dass das Landschaftsbild diesbezüglich nur geringfügig verändert / beeinträchtigt wird. Von Norden und Westen aus wird die geplante Bebauung durch vorhandene Strukturen (Häuser) verdeckt, so dass dort keine Fernwirkungen ausgeht. Zusammen mit den nördlich des Plangebiets befindlichen Wohnhäusern (Norden) entsteht eine Abrundung des östlichen Ortsausganges von Grunewald in Richtung Kleinklev.

Die nördlich am Plangebiet angrenzenden und für das Ortsbild bedeutsamen Vegetationsstrukturen (Allee) werden im Zuge des Vorhabens nicht in Anspruch genommen und vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt und gesichert. Aufgrund der Lage auf einem Höhenzug ist das Plangebiet allerdings vom topographisch tiefer liegenden Süden aus einsehbar. Zur besseren landschaftlichen Einbindung sollten deshalb südlich und östlich des Plangebiets Bepflanzungen vorgenommen werden. Dadurch kann auch der Übergang zur östlich des Plangebietes befindlichen Allee landschaftlich initiiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind dann nicht zu prognostizieren.

Fazit zu den Beeinträchtigungen

Durch die Überbauung treten aufgrund von Versiegelungen hohe anlagebedingte Beeinträchtigungen bzgl. der Faktoren Boden und Wasser auf. Diese können jedoch durch spezielle Maßnahmen (z.B. Niederschlagswasserversickerung vor Ort, Beschränkung des Flächenverbrauchs bei der Versiegelung) begrenzt und vermindert werden. Die Niederschlagsentwässerung der Straße im Plangebiet kann durch Maßnahmen wie beispielsweise Überbrückung des Grabens bei der Grundstückerschließung gewährleistet werden. Da sich das Vorhaben in einem Wasserschutzgebiet befindet müssen spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen und zum Schutz des Gewässers eingehalten werden

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Ausweisung erfolgte u.a. zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes. In direkter Angrenzung zum Plangebiet befindet sich eine Allee, die aufgrund ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die geplante Überprägung des Geländes kann durch entsprechende Maßnahmen, mit dem Ziel die Bebauung und die Grundstücksflächen dem Landschaftsbild entsprechend einzufügen neu gestaltet werden (siehe Gestaltungsmaßnahmen / s. Kap. 5.3). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind bei der Einhaltung dieser Maßnahmen dann nicht mehr zu prognostizieren.

Der Eingriff auf die betroffenen Biotoptypen, mit sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit ist durch Kompensationsmaßnahmen vor Ort auszugleichen (s. Kap. 5.3 und Kap. 6). An das Planungsvorhaben angrenzenden Einzelbäume sind durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

5. MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE

Übergeordnetes Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß Landschaftsgesetz NW (§§ 1 und 2) zu sichern bzw. nach Möglichkeit zu verbessern.

Dabei sind unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen verbleibende unvermeidbare Eingriffe gemäß § 4 LG NRW auszugleichen.

Es sind Maßnahmen zu benennen, die nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf geeignet sind den Ausgleich für Bestandsverluste als auch für die beeinträchtigten Leistungsfunktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes herzustellen. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 5 LG NW).

5.1 Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist der Eingriff entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die folgenden grundsätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind einzuhalten:

Aspekte zur Vermeidung / Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustellen über vorhandene Wege, Straßen; Baustelleneinrichtungen nur auf bereits in Anspruch genommenen Flächen (versiegelte Flächen) oder auf Flächen, die aufgrund der Planung verändert werden.
- „Die Anlage der Baustelleneinrichtung sollte so erfolgen, dass Beeinträchtigungen (Lärm, Schadstoffe, Grundwasserbelastungen) für die Umgebung und den Naturhaushalt vermieden werden.
- Die Anlage von Bodenmieten auf Flächen mit wertvollen Vegetationsstrukturen und im Kronentraufbereich von Bäumen ist zu vermeiden.
- Lagerung von Material (z.B. Filterkies, Sand, etc.) nur im Bereich anlagebedingt in Anspruch genommener Flächen.
- Vorhandene Vegetationsstrukturen sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen und zu sichern. Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche nach RAS LG 4.
- Ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung erhaltenswerter Gehölze im Randbereich der Baumaßnahme ist durch entsprechende Pflege (Rückschnitt, Auf-den-Stock-setzen, Wurzelschutz) zu vermeiden. Erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig fachgerecht durchzuführen.
- Reduzierung des Vegetationsverlustes auf das unbedingt notwendige Maß.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebes ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe und Betanken von Baustellenfahrzeugen in gesicherten Bereichen.

- Abtrag des Ober- und Unterbodens nach Entfernen der Vegetationsdecke und getrennte Lagerung und Mieten. Wiederverwendung gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten). Der Oberbodenabtrag ist entsprechend dem Baufortschritt sukzessive vorzunehmen. Wiederverwendung von Bodenmassen (Ober- und Unterboden).
- Während der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Gebinde, Verpackungen etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Allgemein wirksame Aspekte zur Vermeidung / Verminderung anlagebedingter Beeinträchtigungen:

- Beschränkung des benötigten Flächenbedarfs / der Neuversiegelung für das geplante Vorhaben auf das unbedingt notwendige Maß. Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist.
- Auch aus Sicht des Boden- und Wasserschutzes wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wieder zu verwenden.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen. Die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) ist zu beachten.
- Einbindung in das Landschaftsbild durch Pflanzmaßnahmen. Diese sind soweit möglich schon im Vorfeld durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz der Gewässer (Wasserschutzzone)

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III. Bei Bauvorhaben eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Ferner sind die nachfolgend genannten Maßnahmen unbedingt einzuhalten:

- Es dürfen keine Baustoffe oder Füllmaterialien verwendet werden, bei denen nach Herstellung des Bauvorhaben eine chemische oder bakteriologische Beeinträchtigung des Untergrundes bzw. des Grundwassers zu besorgen ist.
- Die Heizung sollte nicht mit Heizöl betrieben werden.
- Dem Auftragnehmer (Ausführungsbetriebe der Baumaßnahme sowie Bauherr und Architekt) sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (VaWs, VbF, Öl- und Giftalarmrichtlinien usw.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorgeschrieben.
- Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren der Trinkwasserbeeinträchtigung im Wasserschutzgebiet zu belehren.
- Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wannen), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann.

- Baubeginn und –ende sind der Unteren Wasserbehörde schriftlich anzuzeigen.
- Sollte trotz aller Vorsorge eine Verunreinigung des Untergrundes eingetreten sein, so hat der Auftragnehmer unverzüglich telefonisch die folgenden Stellen zu benachrichtigen:
 - Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen
 - Untere Wasserbehörde in Bergisch Gladbach
- Bei den Bauarbeiten sind nur Baumaschinen und Fahrzeuge zu verwenden, die sich in einem technisch einwandfreien Zustand befinden und keine Treib- und Schmierstoffe verlieren.
- Vor Ihrem erstmaligen Gebrauch und danach während des Baubetriebes sind die Baumaschinen täglich durch einen Verantwortlichen der bauausführenden Firma auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverluste zu prüfen. Festgestellte Mängel sind sofort zu beseitigen. Mangelhafte Baumaschinen und Fahrzeuge sind außer Betrieb zu setzen.
- Das Reparieren, Tanken, Warten und Waschen von Baumaschinen und Kraftfahrzeugen ist im Baustellenbereich nicht gestattet.

5.2 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

Die speziellen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen dienen der Verringerung von Beeinträchtigungen der Randbereiche angrenzender Biotopbestände. Generell ist die Flächeninanspruchnahme, auch die temporäre bzw. bauzeitliche Inanspruchnahme von Bauflächen, auf ein Minimum zu reduzieren.

Alle Schutzeinrichtungen sind vor Beginn jeglicher Bautätigkeit zu erstellen und sind bei Bedarf umgehend zu erneuern. Die im Folgenden beschriebenen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind zeichnerisch in der Karte 1 und Karte 2 dargestellt.

- S1 Schutz von Einzelbäumen durch Bauzaun, Stammschutz, Flatterband, etc. (DIN 18920). Um Verletzungen, von in den Dienstbarkeitsreifen ragende Äste zu vermeiden, müssen diese in Absprache mit der örtlichen Bauleitung (ökologische Bauüberwachung) fachgerecht zurückgeschnitten werden. Verringerung der Breite des Dienstbarkeitsstreifens und der Aushubbreite. In Bereichen der empfindlichen Wurzelzone ist gegebenenfalls mit Handschachtung fortzufahren. Zudem dürfen dort keine Bodenverdichtungen erfolgen (z.B. durch Bodenlager, Befahrung, etc.).
- S2 Schutz und Sicherung von nicht in Anspruch genommenen und erhaltenswerten Bereichen (Straßengraben) durch deutlich wahrnehmbare Begrenzungen wie z.B. Flatterleine und ggf. Bauzaun.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Stamm-, Wurzel und Kronenbereich der zu erhaltenden Gehölze während der gesamten Bauzeit ausreichend vor Beschädigungen (mechanische Verletzungen, Eindringen schädlicher Stoffe in den Untergrund, Bodenverdichtung durch Befahren, Freilegen der Wurzeln, Ablagern von Baumaterial im Wurzelbereich) geschützt werden.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Flächen zur Verfügung um die Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser, Fauna und Flora vollständig auszugleichen (z.B. durch Entsiegelung und Anlage von hochwertigen Biotopstrukturen).

Im Folgenden werden Maßnahmen vorgestellt, die **auf den Privatgrundstücken** (Gültigkeitsbereich der gepl. Ergänzungssatzung) vorgenommen werden können (Empfehlungen). Diese dienen als Gestaltungsmaßnahme zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sowie als Maßnahmenfläche zur Verringerung des Eingriffs auf die Naturfaktoren wie z.B. Boden und Wasser. Darüber hinaus werden auch Maßnahmen zur Eingriffskompensation / Ausgleich für die in Anspruch genommen Biotoptypen auf den Privatgrundstücken genannt.

M 1 Begrünung der Garagendächer in Flachdachausführung

Zur Verminderung der negativen Auswirkung von Versiegelungen auf den Naturhaushalt sollen die Flachdächer der Garagen fachgerecht und mindestens extensiv (z.B. durch Sedumsprossen) begrünt werden. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

M 2 Stützmauern und Höhenunterschiede im Gartenbereich

Voraussichtlich sind aufgrund der örtlichen Geländesituation keine Stützmauern notwendig. Sollten jedoch aus Gestaltungsgründen Stützmauern oder ähnliches zur Terrassierung verwendet werden, so sind die notwendigen Mauern aus heimischen Natursteinmaterial (Grauwacke) in Form von Trockenmauern oder mit Naturstein gefüllten Drahtkörben (Gabionen) herzustellen. Zusätzlich kann auch eine Begrünung mit Kletterpflanzen durchgeführt werden.

Darüber hinaus können zur Terrassierung auch heimische Holzprodukte verwendet werden (z.B. Holzpalisaden), sofern diese eine entsprechende Zertifizierung (FSC, Naturland Richtlinien) haben. Nicht zu verwenden sind Betonsteinprodukte wie z.B. Betonmauern aus Mauerwinkelsteinen, L-Steinen, Betonpflanzkörben, Betonfertigteilen oder ähnliche Produkte.

Die Höhe der einzelnen Stützmauer sollte 1,80 m nicht überschreiten. Sollte eine höhere Stützmauer benötigt werden, so ist eine Terrassierung vorzunehmen (z.B. bei 2,4 m Höhe = 2x 1,20m). Die jeweils tiefer liegende Mauer ist durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Höhenunterschiede unter 60 cm sind durch Erdböschungen auszugestalten

Pflanzenauswahl für Rank- und Kletterpflanzen:

(Landschaftsgerechte Klettergehölze)

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix,	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Rosa arvensis	Feldrose
Rubus fruticosus	Brombeere

(Zierklettergehölze mit Vogelnährfunktion)

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe in Sorten
z.B. Clematis montana	z.B. Berg-Waldrebe
Euonymus fortunei	Immergrüne Kriechspindel
Hedera colchica	Kolchischer Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Wald – Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia und Sorten	Wilder Wein
Rosa – Kletterrose	Kletterrose
Rubus henryi	Immergrüne Brombeere
Wisteria	Blauregen

M 3 Beschränkung der Bodenversiegelung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind z.B. Zufahrten sowie Wege und Plätze innerhalb des Grundstückes.

Die Ausführung ist mit anerkannten „wasserdurchlässigen“ Produkten durchzuführen. Dazu eignen sich z.B. Natursteine in Verlegung mit grüner Fuge, Schotterrassen, Rasengittersteine, Rindenmulchwege oder auch Kiesflächen.

Im Vorgartenbereich ist eine maximale Versiegelung von 50 % zulässig

M 4 Fassadenbegrünung

Durch eine Fassadenbegrünung können gestalterische, ästhetische Funktionen, klimatische und lufthygienische Funktionen, artenschützerische Funktionen sowie bauphysikalische Funktionen (z.B. sommerlicher und winterlicher Klimaschutz) bewirkt werden. Eine Fassadenbegrünung stellt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebens- und Umweltverhältnisse im besiedelten Raum dar.

Aufgrund der zahlreichen verwendbaren Kletterpflanzen und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und –techniken werden hier keine weitergehenden Vorschläge gemacht. Bei einer Ausführung der Fassadenbegrünung ist zur Qualitätssicherung jedoch zwingend die „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“ von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sowie die Empfehlungen der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e.V. (FBB) anzuwenden um u.a. Bauschäden zu vermeiden.

M 5 Umzäunung der Grundstücke

Die Grundstücksumzäunung sollte eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sich durch Farbe (z.B Grün) und / oder Material (z.B. heimische Hölzer) in die Landschaft einfügen.

5.3.1 Maßnahmen ausserhalb der Ergänzungssatzung

Im Folgenden werden Maßnahmen vorgestellt, die außerhalb der Ergänzungssatzung vorgenommen werden. Diese dienen zur Anlage von hochwertigen Biotoptypen und zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs vor Ort. Die Ausgleichsgrundstücke befinden sich wie die Baugrundstücke in der Gemarkung Dabringhausen, Flur 21 auf dem Flurstück 41 und auf der Flur 22 auf dem Flurstück 21.

M 6 Pflanzliche Einbindung der Baugrundstücke durch eine Baumhecke / Feldhecke (ca. 2.470 m²)

Die Baugrundstücke zur geplanten Ergänzungssatzung sind im Süden und Osten mit einer mehrreihigen Gehölzbepflanzung einzugrünen. Die Umpflanzung mit bodenständigen und heimischen Gehölzen dient einerseits der landschaftlichen Einbindung mit gestalterischer Abrundung der Ortslage Grunewald und andererseits zur Entwicklung standortgerechter Gehölzbereiche mit potentieller Bedeutung für die heimische Flora und Fauna.

Die Baumhecke / Feldhecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verbiss der Pflanzen (durch Wild oder Weidevieh) ist während der Anwachszeit durch geeignete Maßnahmen zu verhindern (z.B. Wildschutzzaun).

Die Gehölzanpflanzung für die Baumhecke erfolgt mindestens drei- bis mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Die Gehölzpflanzung ist gemischt anzulegen, so dass eine Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern entsteht. Dabei sind Gehölze der gleichen Gattung und Art höchstens in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 zu erfolgen.

Die zu verwendende Mindestqualität bei Sträuchern beträgt: 2 x verpflanzt; Höhe 80 - 100 cm.

Die zu verwendende Mindestqualität bei Bäumen beträgt: 3 x verpflanzt; Höhe 125 - 150 cm.

<u>Pflanzen</u>	<u>Qualität</u>	
<u>Bäume (40 %)</u>	<u>Hei. 3 xv.: 125-150 cm</u>	<u>Prozent</u>
Acer campestre	Feldahorn	15 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10 %
Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
Prunus avium	Vogelkirsche	15 %
Pyrus communis	Holzbirne	20 %
Quercus petraea	Traubeneiche	15 %
Quercus robur	Stieleiche	15 %
<u>Sträucher (60 %)</u>	<u>Str. 2xv.: 80-100 cm</u>	<u>Prozent</u>
Crataegus monogyna	Weissdorn	20 %
Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel	10 %
Corylus avellana	Hasel	10 %
Rosa canina	Hundsrose	10 %
Rosa arvensis	Feldrose	10 %
Salix caprea	Sal-Weide	10 %
Prunus spinosa	Schlehe	20 %
Viburnum opulus	Schneeball	10 %

6. BILANZIERUNG VON ENGRIFF UND AUSGLEICH

(vgl. Anhang 1)

Das Gebiet der geplanten Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Plangebiet) hat eine Gesamtfläche von ca. 3.868 m².

Innerhalb des Plangebietes befinden sich versiegelte Flächen (ca. 570 m²), unversiegelte Wege (ca. 23 m²), straßen- bzw. böschungsbegleitende Grasflur (ca. 400 m²), ein Straßengraben (ca. 61 m²) und Wiesenflächen (ca. 2.814 m²). Darüber hinaus sind 5 Straßenbäume mit überwiegend starkem Baumholz im Plangebiet vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben werden Wiesenflächen von insgesamt ca. 2.814 m² in Anspruch genommen. Bei einer geplanten maximalen Versiegelung von 40 % können ca. 1.126 m² durch Wege, Stellplätze, Bebauung und Nebengebäude beansprucht werden. Die übrigen 1.688 m² sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Anbindung der Baugrundstücke an die Straße und zur Überbrückung des Straßengrabens müssen zusätzlich ca. 150 m² beansprucht werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt tabellarisch durch den Vergleich der ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen nach dem „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ (Ludwig, 1991) vor und nach dem Eingriff. Dem Anhang 1 (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz) sind die entsprechenden Biotopwerte und die Flächengrößen im Einzelnen zu entnehmen.

Bestandswert

Für den Eingriffsbereich wird eine Fläche von 3.868 m² zugrunde gelegt, woraus eine Wertigkeit im Bestand von insgesamt 41.124 ökologischen Wertpunkten resultiert.

Wert des geplanten Vorhabens

Unter Berücksichtigung des nicht vermeidbaren Verlustes von Biotoptypen resultiert ein **Biotopwert nach Realisierung** der Planung von insgesamt 21.426 ökologischen Wertpunkten. Diese ergibt ein **Kompensationsdefizit** von 19.698 ökologischen Wertpunkten.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen vor Ort außerhalb der Ergänzungssatzung erbracht (siehe Kap. 5.3). Das verbleibende Defizit von insgesamt **19.698 ökologischen Wertpunkten** kann durch die Pflanzung einer Baum- / Feldhecke auf den Ausgleichsgrundstücken der Gemarkung Dabringhausen, Flur 21 auf dem Flurstück 41 und auf der Flur 22 Flurstück 21 ausgeglichen werden (Maßnahme M6).

Für die Kompensation des rechnerischen Gesamtdefizits wird die genannte Fläche in einer Flächengröße von 2.470 m² um 8 Wertpunkte aufgewertet (BD52). Nach Realisierung der Pflanzung verbleibt ein **Kompensationsüberschuss von 62 ökologischen Wertpunkten**.

6.1 Kostenschätzung

Die vorliegende Kostenschätzung bezieht sich auf die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen ohne Grunderwerbskosten. Ferner werden bei den Maßnahmen im Bereich der Ergänzungssatzung ausschließlich die Pflanzmaßnahmen berücksichtigt (Maßnahme M 6), da eine konkrete Bauplanung nicht vorliegt und die Kosten stark variieren können (z.B. für Dach- und Fassadenbegrünung, Wege-/ Platzausgestaltung, etc.).

Es wird eine 2-jährige Entwicklungspflege mit eingeschlossen. Der für die Gehölzpflanzungen zugrunde gelegte Einzelpreis stellt einen Durchschnittspreis dar.

Tabelle 3: Kostenschätzung

Nr.	Maßnahme	Umfang		E-Preis /	Summe €
S 1-2	Schutz und Sicherung allgemein	1	Psch	1.000,00	1.000,00
M 6	Strauchpflanzungen; Qualität: 2xv. h 80-100	660	Stück	7,50	4.950,00
	Baumpflanzungen; Qualität: 3xv. h 125 -150	440	Stück	29,50	12.980,00
M6	Boden Vor- und Nachbereitung für die Pflanzung	2.470	m²	1,00	2.470,00
	Wildschutzzaun / Verbißschutz	150	m	12,50	1.875,00
	Fertigstellungspflege	1	Psch.	400,00	400,00
	Entwicklungspflege (2 jährig)	1	Psch	400,00	800,00
	Summe				24.475,00
	Gesamtsumme (Maßnahmen) gerundet				25.000,00

Die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen vor Ort belaufen sich gemäß Kostenschätzung auf ca. € 25.000,-- (netto ohne Grunderwerbskosten).

7. ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Die Stadt Wermelskirchen plant die vorhandene Innenbereichssatzung in Grunewald abzurufen und eine Baulücke zu schließen. Als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung von Baurecht wurde die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB gewählt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dabringhausen und betrifft auf der Flur 21 die Flurstücke 41 und 227 und auf der Flur 22 die Flurstücke 13 und 21.

Für das im Landschafts- und Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) befindliche ca. 3.868 m² große Plangebiet, soll durch die Ergänzungssatzung eine Bebauung durch maximal vier freistehende Wohngebäude im ortstypischen Charakter ermöglicht werden.

Im ca. 3.868 m² großen Plangebiet steht eine ca. 2.814 m² große Wiesenfläche für die Bebauung zur Verfügung. Der maximale Flächenverbrauch wird für die noch mögliche Bebauung inklusive Nebengebäude auf 40 % festgesetzt (GRZ 0,4 / § 17 BauNVO). Da sich das Plangebiet in einer Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft befindet, soll diese nicht überschritten werden. Daraus resultiert eine Versiegelung von maximal rd. 1.126 m². Die verbleibenden Flächen in einer Größe von ca. 1.688 m² sind gärtnerisch zu gestalten. Für die Erschließung wird zudem eine kleinflächige Inanspruchnahme von straßenbegleitender Grasflur und Straßengräben von insgesamt ca. 150 m² angesetzt. Gehölzstrukturen (Einzelbäume mit starkem Baumholz) befinden sich zwar im Plangebiet sind aber vom Vorhaben nicht betroffen und werden erhalten und gesichert.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen ausschließlich Biotoptypen mit einer sehr geringen, geringen und mittleren Wertigkeit. Betroffen ist überwiegend das geringwertige intensiv genutzte Grünland. In direkter Angrenzung zum Plangebiet befindet sich eine Allee, die aufgrund ihrer landschaftsästhetischen Bedeutung ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Um die geplante Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren und den Eingriff vor Ort auszugleichen sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen. Darunter fällt z.B. die Eingrünung der Bebauung mit einer Baumhecke / Feldhecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen. Zur Eingriffsverminderung auf die Naturfaktoren Boden und Wasser sind Maßnahmen wie Dachbegrünung und Teilversiegelung mit Regenwasserversickerung vor Ort vorgesehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfangs von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion von Dankwart Ludwig bewertet. Der Bestandwert für den Eingriffsbereich hat eine Wertigkeit von 41.124 ökologischen Wertpunkten.

Nach einer Umsetzung des Vorhabens wird ein Wert von ca. 21.426 ökologischen Wertpunkten erreicht. Das verbleibende Defizit wird durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Ergänzungssatzung kompensiert. Durch die geplante Pflanzmaßnahme auf einer 2.470 m² großen Fläche können 19.760 ökologische Wertpunkte erreicht werden, so dass ein Kompensationsüberschuss von 62 ökologischen Wertpunkten verbleibt.

Die Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern mit einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt ca. 1.276 m² begründen weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, noch nach Landesrecht (UVPG NW).

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter können auf dem Baugrundstück und dem ortnahen Ausgleichsgrundstück ausgeglichen werden.

Mit der Beachtung und Umsetzung aller Aspekte und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (vgl. Kapitel 5.1, 5.2) und der Kompensation des verbleibenden Defizits auf dem o.g. Ausgleichsgrundstück durch die benannten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.3) kann der Eingriff im Sinne des § 4 Landschaftsgesetzes NW als ausgeglichen gelten.

8. FOTODOKUMENTATION



Bild 1: Bereich des Plangebietes mit geschotterter Zuwegung /
Im Hintergrund der Kindergarten von Grunewald



Bild 2: Straße im Plangebiet / rechts: verschieferte Kirche von Grunewald



Bild 3: Allee: Geschützter Landschaftsbestandteil / landschaftlicher Übergang / Straßengraben mit Nitropyhten / Ortschaft Großfrenkhausen



Bild 4: Nördlich ans Plangebiet angrenzende Wohnbebauung / zwei der im Zuge der Baumaßnahme zu schützenden Bäume

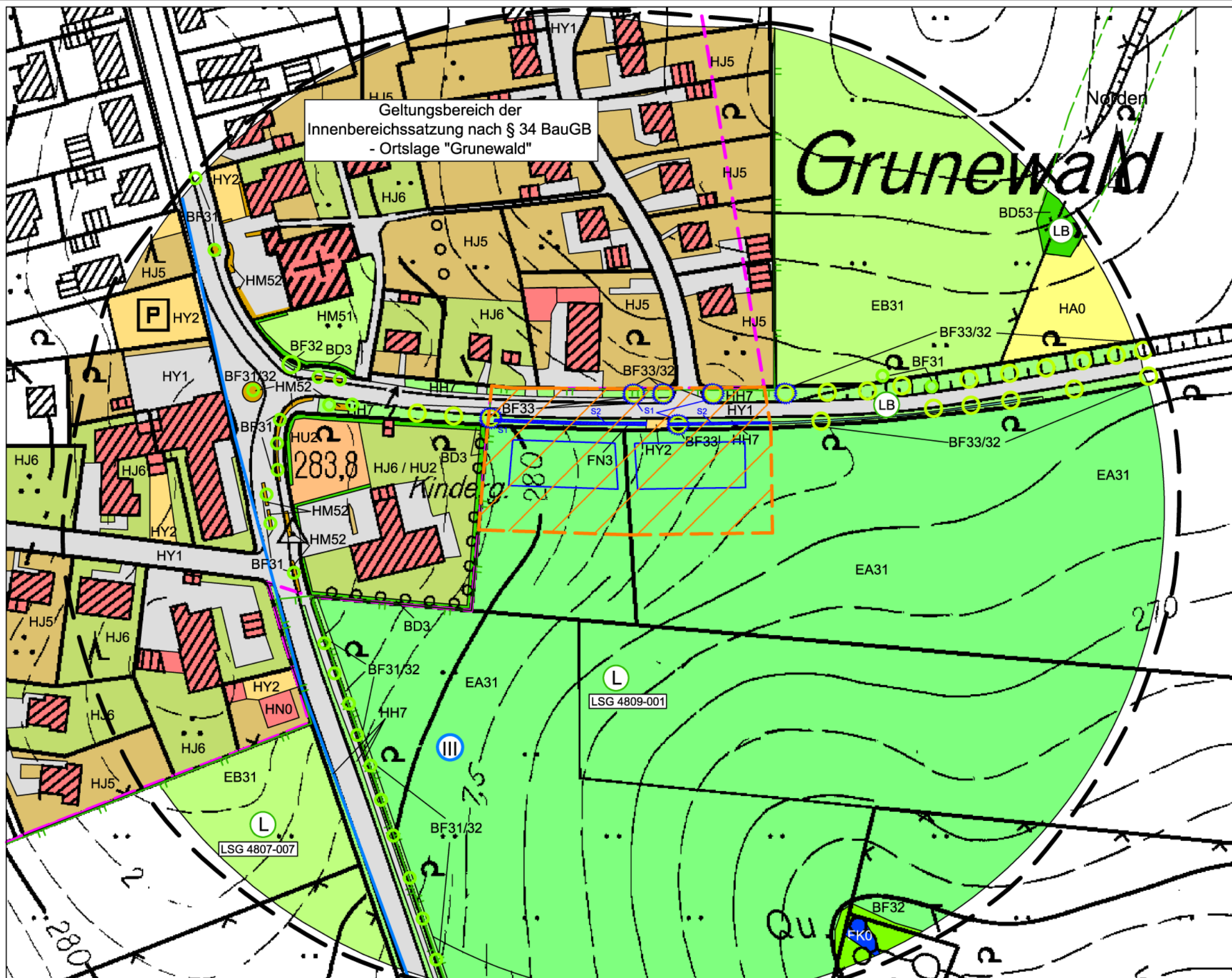
Anhang 1: Bilanzierung von Eingriff (Kompensationsbedarf) und Maßnahmen (Kompensationsumfang)
Bilanzierung zur Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB Ortslage "Grunewald"

Konflikt Typ	Biotoptypen (Eingriff)	Bestand (Code)	Biotopwert vorher (BW)	Fläche	Punkte	Maßnahme	Biotoptypen Maßnahme (Code)	Biotopwert nachher (BW)	Fläche	Punkte	
Flächeninanspruchnahme bzw. Umwandlung von Vegetationsbeständen Maßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung (vgl. Textwerk Kap. 5.3)											
	Straßen, Wege, Plätze versiegelt	(HY1)	0	570 m²	0 Pkt.	Versiegelung	Wohnbebauung, Wege und Plätze (HN/HY1)	0	1.126 m²	0 Pkt.	
	Wege, Plätze unversiegelt	(HY2)	3	23 m²	69 Pkt.	Gärten	Gärten mit geringem Gehölzbestand (HJ5)	6	1.688 m²	10.128 Pkt.	
	Grasflur an Straßen und Böschung	(HH7)	12	400 m²	4.800 Pkt.	Erschließung	Zufahrt über Straßengraben und Grasflur (HY1)	0	150 m²	0 Pkt.	
	Straßengraben eutroph	(FN3)	15	61 m²	915 Pkt.						
	Wiesenfläche (Baugrundstück)	(EA31)	10	2.814 m²	28.140 Pkt.	Bestand/Erhalt	Straße, Wege, Plätze versiegelt (HY1)	0	570 m²	0 Pkt.	
						Bestand/Erhalt	Grasflur an Straßen und Böschungen (HH/)	12	304 m²	3.648 Pkt.	
						Bestand/Erhalt	Straßengraben eutroph (FN3)	15	30 m²	450 Pkt.	
	Einzelbaum standorttypisch s.B.	(BF33)	16	*	7.200 Pkt.	Bestand/Erhalt	Einzelbaum standorttypisch s.B. (BF33)	16	*	7.200 Pkt.	
	5 Stück (a 90 m²)						5 Stück (a 90 m²)				
	* Die Flächengröße der Baumstandorte wird aufgrund der Überlagerung von Biotoptypen nicht in die Gesamtfläche eingerechnet; Bewertung flächenunabhängig						* Die Flächengröße der Baumstandorte wird aufgrund der Überlagerung von Biotoptypen nicht in die Gesamtfläche eingerechnet; Bewertung flächenunabhängig				
Gesamtfläche				3.868 m²	41.124 Pkt.					3.868 m²	21.426 Pkt.
Maßnahme außerhalb der Ergänzungssatzung zur Kompensation des verbleibenden Defizites											
						M 6	Pflanzung von einer Baumhecke südlich der Ergänzungssatzung	Wertsteigerung			
							Wertsteigerung von 8 Punkten. Von Fettwiese (EA31) mit 10 Punkten auf Baumhecke (BD52) mit 18 Punkten				
								8	2.470 m²	19.760 Pkt.	
Summe Eingriff					41.124 Pkt.	Summe Maßnahmen					41.186 Pkt.

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von: 62 Pkt.

g.B. = geringes Baumholz

s.B. = starkes Baumholz



Legende

(Biotoptypen nach LUDWIG, 1991 Naturraumgruppe 5)

Quellen und Gewässer

- FK0 Sicker- und Rieselquellen
- FN3 Straßengraben; eutroph; nur temporär wasserführend

Gehölzstrukturen, Hecken und Einzelbäume

- BD53 Baumheckenartige Gehölzstreifen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und starkem Baumholz / Feldhecke
- BD3 intensiv beschnittene Hecken, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (z.B. Hainbuche)
- BF31 und Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, mit höchstens geringem Baumholz
- BF32 und Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, mit mittlerem Baumholz
- BF33 und Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume, mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, mit starkem Baumholz

Wiesen, Weiden und Grünlandübergangsbereiche

- EB31 Fettweiden; intensiv gedüngt; mäßig trocken bis frisch
- EA31 Fettwiese; intensiv gedüngt; mäßig trocken bis frisch
- HH7 Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern

HA0

Ackerfläche

Kulturpflanzenbestände und angelegte Erholungsflächen

- HJ5 Gärten mit geringem Gehölzbestand
- HJ6 Gärten mit größerem Gehölzbestand
- HU2 Spielplatz
- HM51 "öffentliche Grünflächen" geringer Ausdehnung Ausprägung mit Rasen
- HM52 öffentliche Grünflächen geringer Ausdehnung (Begleitgrün u.a.), Ausprägung mit Ziergesträuch

Siedlungs- und Verkehrsflächen, sonstige Bauten und infrastrukturelle Einrichtungen

- HY1 Fahrstraße, Wege, Plätze u. ä., versiegelt
- HY2 Fahrstraße, Weg u. ä., unbefestigt oder geschottert
- HN0 Häuser, Nebengebäude (z.B. Garage), Schuppen, etc

Auftraggeber:



Stadt Wermelskirchen

- Planungsamt -
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Projekt:

Landschaftspflegerischer Begleitplan
zur Ergänzungssatzung nach § 34
(4) 3 BauGB - Ortslage
"Grunewald"

Auftragnehmer:



Dipl.-Ing. Sven Berkey
Grunewald 61 - 42929 Wermelskirchen
Fon 02193/500 529 Fax 02193/ 3989
e-mail: s.berkey@berkey.eu

Planart:

Biotope Bestand / Realnutzung

Karte Nr. **Karte 1**

WERMELSKIRCHEN, DEN

BEARB. **Berkey**

Datum **November 2008**

Maßstab im Original: **1 : 1.250**



Planung

- Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage "Grunewald"

Planerische Vorgaben / Sonstiges

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB - Ortslage "Grunewald"



Grenze Wasserschutzgebiet
Schutzzone III



Landschaftsschutzgebiet



geschützter Landschaftsbestandteil
flächenhaft und punktuell

Konflikte / Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Biotoptypen mit Bedeutung für die Tier und Pflanzenwelt



Innerhalb des Plangebietes:
Verlust von geringwertiger Fettwiese (EA31) und
Grasflur an Straßen (HH7). Kleinflächige
Überprägung von Straßengraben (FN3) mit
mittlerer Bedeutung

Schutz und Sicherungsmaßnahme

vgl. Textwerk Kap. 6.2



Schutz von Einzelbäumen, Baumhecken und wertvollen
Gehölzstrukturen; Baumschutz gemäß DIN 18920 und
RAS, Teil Landschaftspflege Ab. 4



Erhalt, Schutz und Sicherung von nicht in Anspruch
genommenen Bereichen z.B. Grabenbereich

Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB - Ortslage "Grunewald"

Norden

Legende

Planung

- Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage "Grunewald"
- Baufenster
- Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen
- Aus bilanztechnischen Gründen dargestellte Grabenüberbrückung / Erschließung. (Die genaue Positionierung muss im Bauantrag konkretisiert werden.)

Sonstiges

- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB - Ortslage "Grunewald" (nachrichtliche Übernahme)
- 41 Flurstücksnummer
- Zaun
- Grenze Flurstück
- Signatur Flurgrenze
- Gebäude mit Hausnummer

Schutz und Sicherungsmaßnahmen

vgl. Textwerk Kap. 5.2

- S1** Schutz von Einzelbäumen und wertvollen Gehölzstrukturen; Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS, Teil Landschaftspflege Ab. 4

- S2** Schutz und Sicherung (Graben) von nicht in Anspruch genommenen Bereichen (z.B. durch Bauzaun, Flatterband etc.)

Maßnahmen / Neuanlage

siehe Textwerk Kap. 5.3

Innerhalb der Ergänzungssatzung

- M1** Begrünung der Garagendächer
- M2** Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern und Höhenunterschiede im Gartenbereich
- M3** Beschränkung der Bodenversiegelung
- M4** Fassadenbegrünung
- M5** Landschaftsgerechte Umzäunung des Grundstücks

Ausserhalb der Ergänzungssatzung

- M6** Umpflanzung des Baugrundstückes mit einer heimischen und standortgerechten Baumhecke / Feldhecke (z.B. BD52 ca. 2.470 m²)

Auftraggeber:



Stadt Wermelskirchen

- Planungsamt -
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Projekt:

**Landschaftspflegerischer
Begleitplan
zur Ergänzungssatzung nach § 34
(4) 3 BauGB - Ortslage
"Grunewald"**

Auftragnehmer:

Sven Berkey
PAESAGGISTA
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Dipl.-Ing. Sven Berkey
Grunewald 61 - 42929 Wermelskirchen
Fon 02193/500 529 Fax 02193/ 3989
e-mail: s.berkey@berkey.eu

Planart:

**Massnahmenplan /
Schutz und Sicherung**

Karte Nr.

Karte 2

BEARB. Berkey

Datum November 2008

Maßstab im Original: 1 : 500

WERMELSKIRCHEN, DEN

