

2. Ergänzungssatzung Lüffringhausen

Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln



Gemarkung:
Flur:

Oberhonnschaft
7

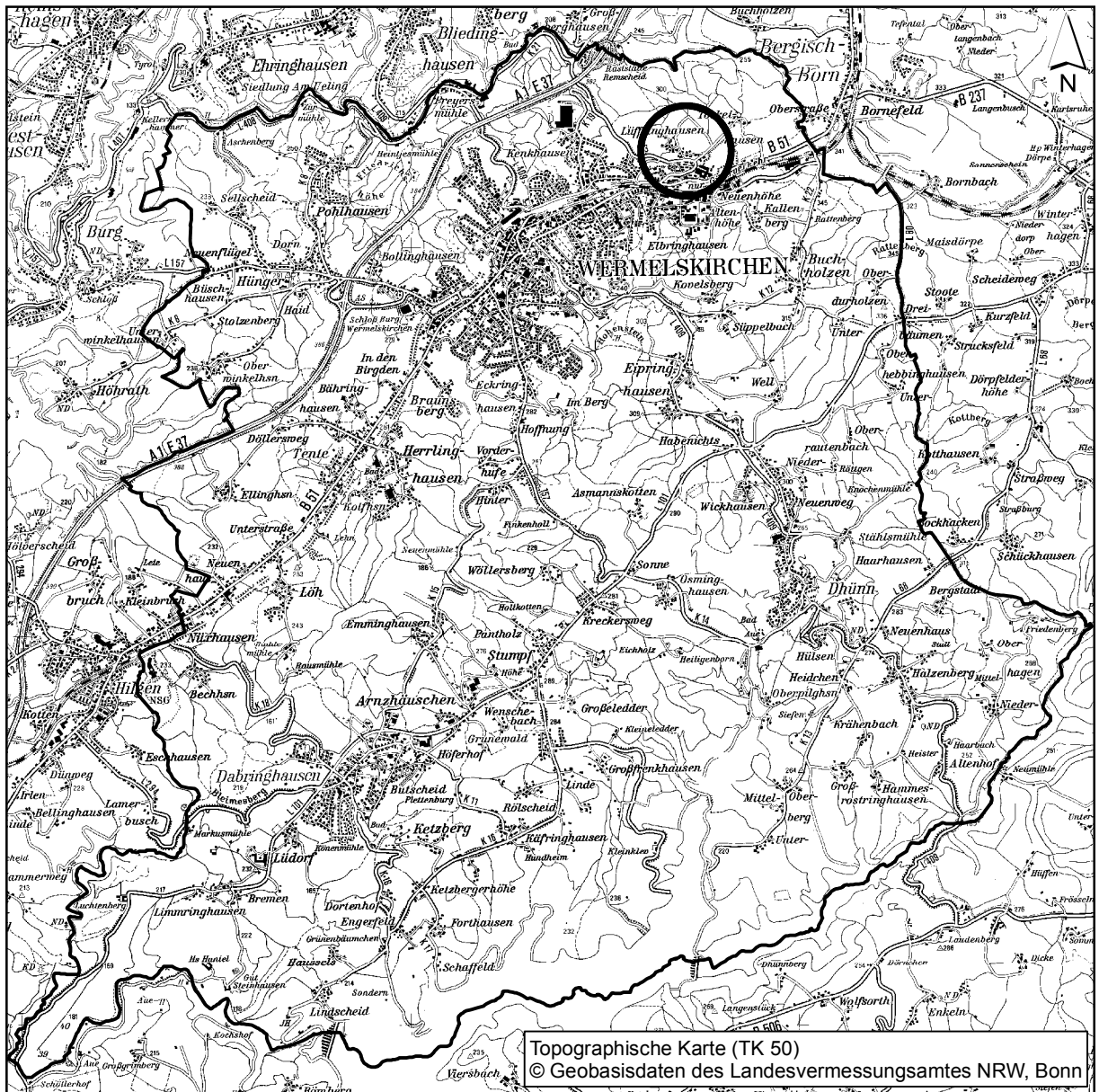
Stand:

Endfassung

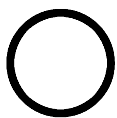


Inhalt:

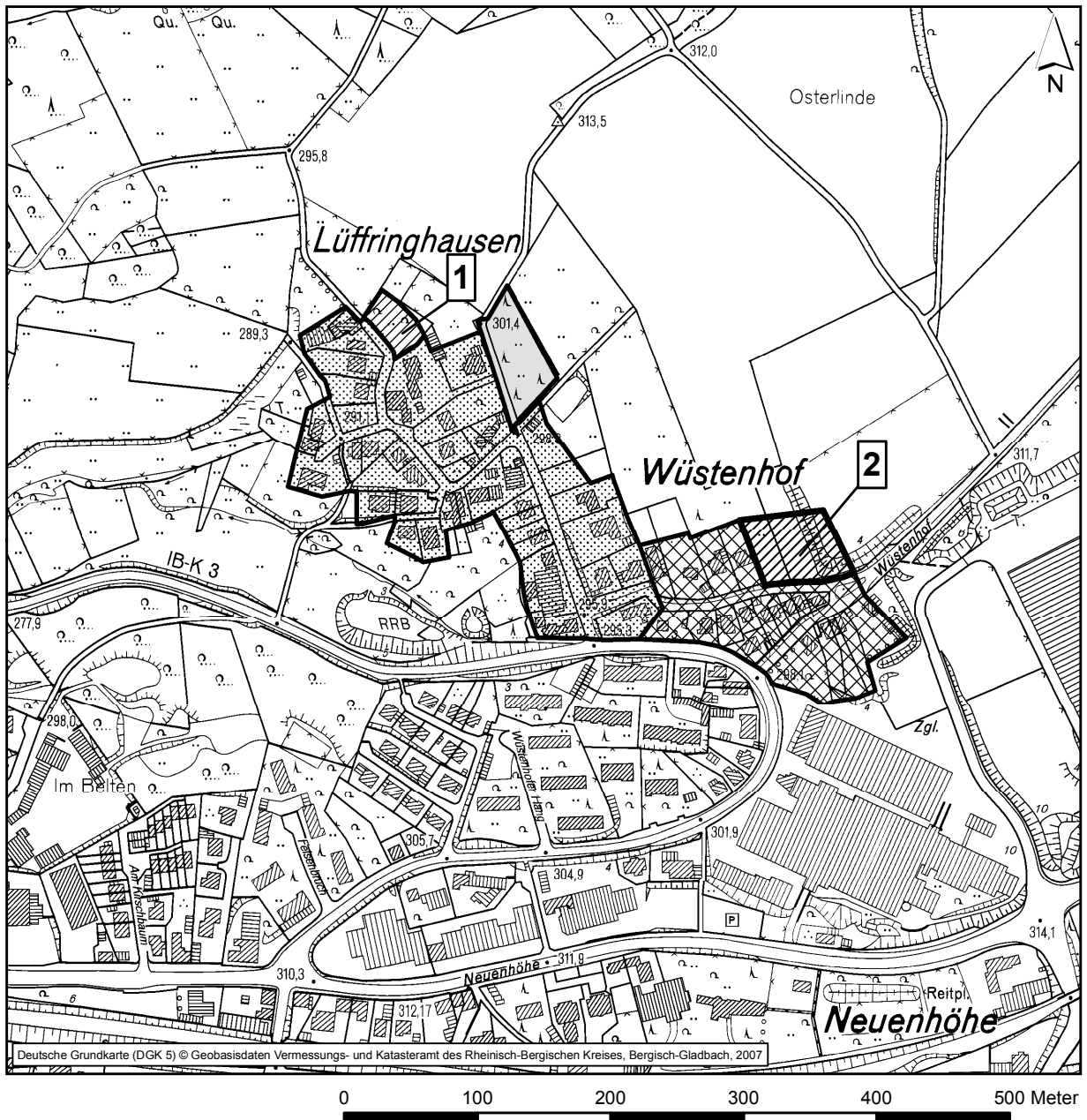
- Lage im Stadtgebiet
- Geltungsbereich der 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“
- 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“ mit Planzeichnung und Legende
- Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan



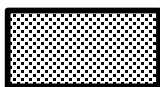
0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Meter



Lage im Stadtgebiet



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Löffringhausen Nord"



Geltungsbereich der 1. Klarstellungssatzung
gemäß § 34 (4) 1 Nr. 1 BauGB - Bereich "Löffringhausen"



Geltungsbereich der 2. Klarstellungssatzung
gemäß § 34 (4) 1 Nr. 1 BauGB - Bereich "Löffringhausen"



Geltungsbereich der geplanten 1. Ergänzungssatzung
gemäß § 34 (4) 1 Nr. 3 BauGB - Bereich "Löffringhausen"



Geltungsbereich der 2. Ergänzungssatzung
gemäß § 34 (4) 1 Nr. 3 BauGB - Bereich "Löffringhausen"

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

„Lüffringhausen“
einzu beziehen.

Stand: Endbeschluss

2. 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 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) und des **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

Öffentliche Erschließung

Die Abwasserbeseitigung für die **Teilfläche A** kann, unabhängig von der benachbarten Teilfläche B, in den bestehenden Schmutzwasserkanal im „Lüffringhauser Weg“ erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung für die **Teilfläche B** muss in Richtung des bestehenden Schmutzwasserkanals in der Straße „Wüstenhof“ erfolgen. Zu diesem zu erstellenden Schmutzwasserkanal im öffentlichen Straßenraum ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen.

Die Parzellierung der Teilfläche B in max. 4 Baugrundstücke muss mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages feststehen, um den weiteren erforderlichen Trassenverlauf des Schmutzwasserkanals festzulegen. Hierzu hat eine Abstimmung mit der Stadt und dem städtischen Abwasserbetrieb zu erfolgen.

Im städtebaulichen Vertrag muss die Beseitigung und der Ersatz der bestehenden öffentlichen Stellplätze mit geregelt werden, um die erforderlichen privaten Einzelzufahrten an den öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

Der städtebauliche Vertrag für die gesamthafte Erschließungsmaßnahme der Teilfläche B muss vor Baubeginn abgeschlossen werden. Im Rahmen von einzelnen Bauanträgen ist dies **nicht** möglich. Die Abwasserbeseitigung als Teil der öffentlichen Erschließung ist durch diese Ergänzungssatzung **nicht** gegeben und wird erst durch den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Diese Ergänzungssatzung beinhaltet einen Nutzungs- bzw. Festsetzungsbereich auf Grundstücksflächen der **Teilbereiche A und B**.

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 Einzel- oder Doppelhäuser 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 Ga-Stellen möglich. Weitere Stellplätze dürfen südlich der Baugrenze, unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Hierzu hat eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zu erfolgen.

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 im südlichen Vorgartenbereich 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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bau0 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, beigen 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.

§ 5

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert festgelegten folgenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege sind Teil der Begründung zur 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“. 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 zum ökologischen Ausgleich innerhalb der Ergänzungssatzung

- **Pflanzbindung auf den nicht überbauten Flächen**
(siehe 5.1 mit Pflanzauswahlliste 1 und 2)
- **Pflanzung einer freiwachsenden Hecke**
(siehe 5.1 mit Pflanzauswahlliste 3)

- **Schutz- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung** (siehe 5.2)
Schutzmaßnahmen Boden und Wasser
Pflegetmaßnahmen
Zeitliche Umsetzung

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich außerhalb der Ergänzungssatzung

- **Für Teilfläche A:** Pflanzung von 4 Obsthochstämmen heimischer Sorten (siehe 7.1)
- **Für Teilfläche B:** Pflanzung von 18 Obsthochstämmen heimischer Sorten (siehe 7.1)

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

Hinweis: Das Grünland im Bereich der Obstbaumpflanzung muss extensiv genutzt werden. Grundlage hierbei sind die Bewirtschaftungsauflagen gemäß der Rahmenrichtlinie „Vertragsnaturschutz“.

§ 6

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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 Art. I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

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

Es wird darauf hingewiesen:

- 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.
- Im Zuge einer weiteren Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorgesehen. Auf bestehende Anlagen ist Rücksicht zu nehmen.
- Für die geplante Bebauung wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im südlichen Grundstücksbereich möglich ist. Der Eigentümer hat dies im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Weitere Hinweise:

- Im Satzungsgebiet ist Staunässe zu erwarten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind im Kellerbereich vorzusehen. Die Art der Dichtungsmaßnahmen ist der Bauausführung gemäß den einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften vorbehalten.
- Bei der Einzelgenehmigung ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten nicht direkt im Sinne der Verbotstatbestände des § 42 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sind. Soweit Rodungen erforderlich werden, sind diese möglichst nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen“.

§ 7
Rechtskraft

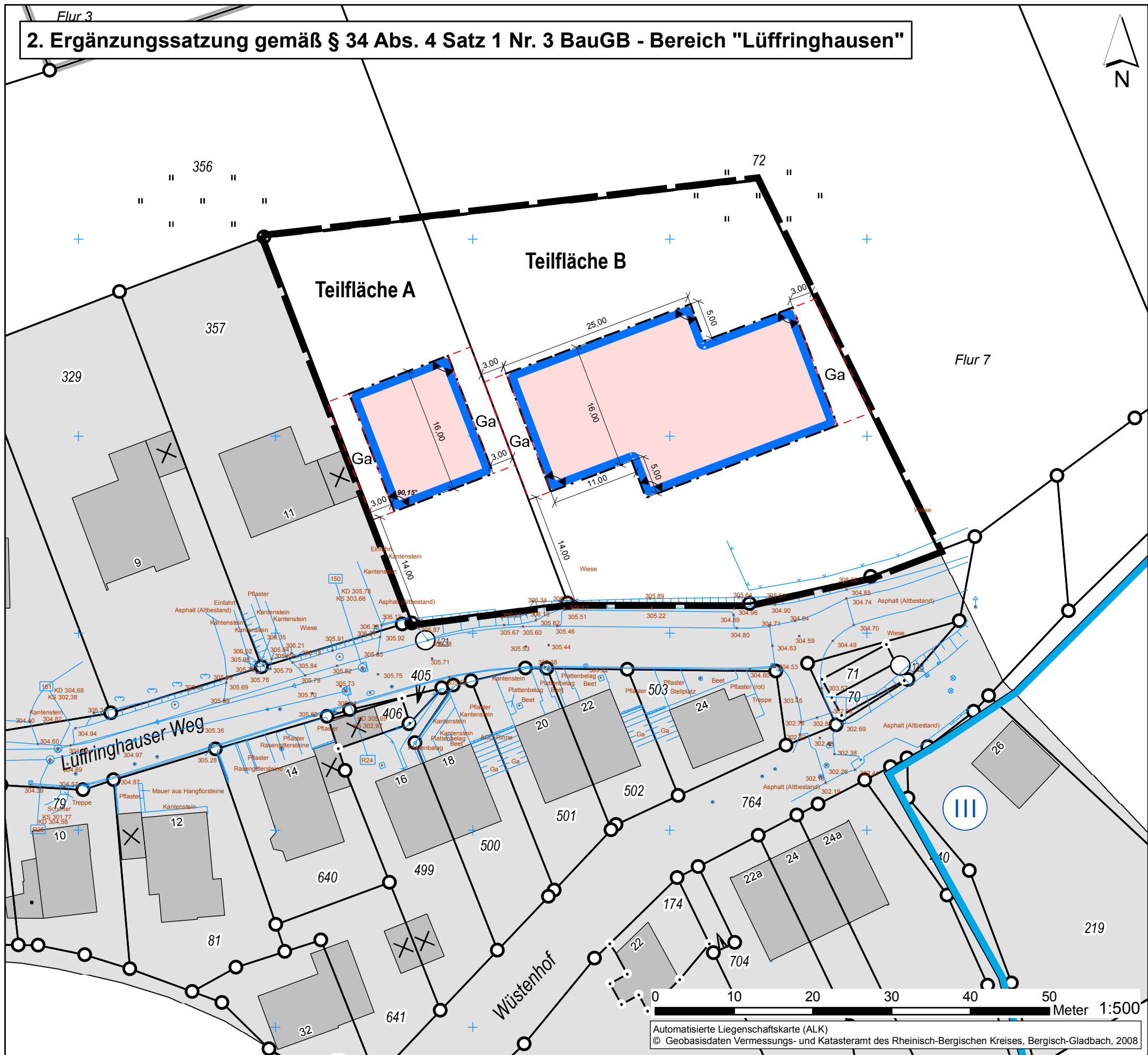
Diese Satzung einschließlich der Planzeichnung und der Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wermelskirchen, den

Eric Weik
Bürgermeister

Anlage 1 Planzeichnung als Teil der 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“

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



Planungsrechtliche Festsetzungen **Anlage 1**

- Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- Allgemeine Wohngebiet
- Ga Flächen für Nebenanlagen - Garagen

Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzzone III der Eschbachtalsperre
- 2. Klarstellungssatzung gemäß § 34 BauGB "Lüffringhausen"

Darstellung ohne Normcharakter

- Pfeile Flurstücksnummern
- 72 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- Flur 7 Flurbezeichnung / Flurgrenze
- 26 vorhandene Gebäude
- 3,00 Bemaßung
- rechter Winkel
- Winkel mit Grad Angabe
- Grundlagen aus dem Kanalbestand mit Höhenkoten



Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 14.05.2007 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der 2. Ergänzungssatzung Lüffringhausen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 15.05.2007

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 01.08.2009 vom 10.08.2009 bis zum 11.09.2009 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 14.09.2009

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 03.08.2009 beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 11.09.2009 gesetzt.

Wermelskirchen, den 14.09.2009

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die 2. Ergänzungssatzung Lüffringhausen 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 2. Ergänzungssatzung

„Lüffringhausen“

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 / Artenschutz
8. Wasserschutzgebiet, Quellbereich
9. Denkmalschutz
10. Schallimmissionsschutz
11. Art und Maß der baulichen Nutzung
12. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planinhaltlichen Festsetzungen
13. Auswirkungen der Planung
14. Bodenordnende Maßnahmen
15. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil „Lüffringhausen“ liegt nordöstlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen. Er ist erreichbar über die B 51 in Richtung Bergisch-Born. In Neuenhöhe zweigt die K 3 in Richtung Remscheid ab. Kurz hinter dem Gewerbegebiet beginnt der Lüffringhauser Weg.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“ (ca. 3.430 qm) schließt sich unmittelbar südöstlich an die Innenbereichssatzung an.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung

Ziel ist es, dass die seit 2005 verbindliche Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Lüffringhausen“ im Rahmen einer **Innenbereichssatzung** in südöstlicher Richtung eine Ergänzung erfährt und daran schließt sich die 2. Ergänzungssatzung an.

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.

Der Aufstellungsbeschluss basiert auf einem Antrag des östlichen Eigentümers (Teilfläche B) vom 14.08.2006. Der westliche Eigentümer (Teilfläche A) wurde am 12.03.2009 über das Verfahren informiert und schließt sich den erarbeiteten Inhalten an.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Der Lüffringhauser Weg wurde 2007 ausgebaut. Die Art des Straßenausbaus geht **nicht** auf die Möglichkeit einer zukünftigen zusätzlichen Wohnbebauung im Rahmen der 2. Ergänzungssatzung ein.

Die vorgelagerten öffentlichen Stellplätze und der fehlende öffentliche Schmutzwasserkanal in diesem Straßenabschnitt der Ergänzungssatzung bedingen einen nachträglichen Aus- bzw. Umbau. Hier wird im § 2 „Öffentliche Erschließung“ für die jeweilige Teilfläche A und B die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Der städtebauliche Vertrag für die gesamthafte Erschließungsmaßnahme der Teilfläche B muss vor Baubeginn abgeschlossen werden. Im Rahmen von einzelnen Bauanträgen ist dies **nicht** möglich. Die Abwasserbeseitigung als Teil der öffentlichen Erschließung ist durch diese Ergänzungssatzung **nicht** gegeben und wird erst durch den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

4. Kanalnetz und Niederschlagswasser

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

Das Schmutzwasser des geplanten Bebauungsbereiches ist an die bestehende Entwässerung im Wüstenhof anzuschließen. Von dort wird das Abwasser über den Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße K 3 bis zum Eschbachsammler der Remscheider Entsorgungsbetriebe geleitet. Dieser Sammler mündet in die Kläranlage Solingen-Burg.

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

Im Satzungsgebiet ist Staunässe zu erwarten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind im Kellerbereich vorzusehen. Die Art der Dichtungsmaßnahmen ist der Bauausführung gemäß den einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften vorbehalten.

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. Die Umgrenzung als „Fläche für Abgrabungen“ streift den Bereich der 2. Ergänzungssatzung. Hierbei handelt es sich um Rechte zum Abbau von Tonerde. Der Eigentümer selbst hat den Antrag zur 2. Ergänzungssatzung zum Zweck einer Wohnbebauung gestellt, so dass davon auszugehen ist, dass die Abgrabungsrechte in diesem Bereich nicht mehr zum Tragen kommen.

Auf Grund der geringen Größe dieses Satzungsgebietes ist die Änderung des FNP im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen nicht erforderlich.

6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zeigt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft – an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Erst ca. 130 m westlich beginnt der Landschaftsschutz und ca. 500 m östlich liegt das Naturschutzgebiet „Töckelhausener Bachtal“.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan / Artenschutz

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

Bei der Einzelgenehmigung ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten nicht direkt im Sinne der Verbotstatbestände des § 42 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sind. Soweit Rodungen erforderlich werden, sind diese möglichst nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen“.

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 „Lüffringhausen“ befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. 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. Schallimmissionsschutz

Südöstlich befinden sich die Betriebsflächen der Firma OBI-LUX. In diesem Bereich ist ein Hochregallager mit entsprechenden Be- und Entladedocks sowie Lkw-Umfahrt vorhanden.

Durch Schallmessungen wurden im Jahre 2000 die tatsächlichen Auswirkungen des Gewerbelärms durch den Parkplatz sowie durch die Warenanlieferung nach Errichtung des Hochregallagers auf die benachbarte vorhandene Wohnbebauung untersucht. Die Ergebnisse sind einem Messbericht (11.12.2000 / Nr. 2000 0970, Dr. Szymanski) zusammengefasst. An dem nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnhaus Wüstenhof Nr. 26 nordwestlich des Gewerbebetriebes wird, wie an allen weiteren Messpunkten im Umfeld auch, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte während des Tageszeitraumes bestätigt.

Die topografischen Gegebenheiten können für den Bereich der Ergänzungssatzung im Vergleich zu dem Wohnhaus Wüstenhof 26 als günstiger bezeichnet werden, da zwischen Betriebsfläche und der Straße eine markante Böschungskante besteht, die die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zusätzlich abschirmt. Insofern muss auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für die neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich der 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“ erfüllt werden und somit keine Bedenken aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen.

11. 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 Einzel- oder Doppelhäuser 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.

12. 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.

13. Auswirkungen der Planung

Diese Nachverdichtung ist Ziel der 2. 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.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Für die 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

15. Kosten

Durch die 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“ entstehen neben den allgemeinen Verwaltungskosten der Stadt keine weiteren Kosten.

Wermelskirchen, den 12.01.2010

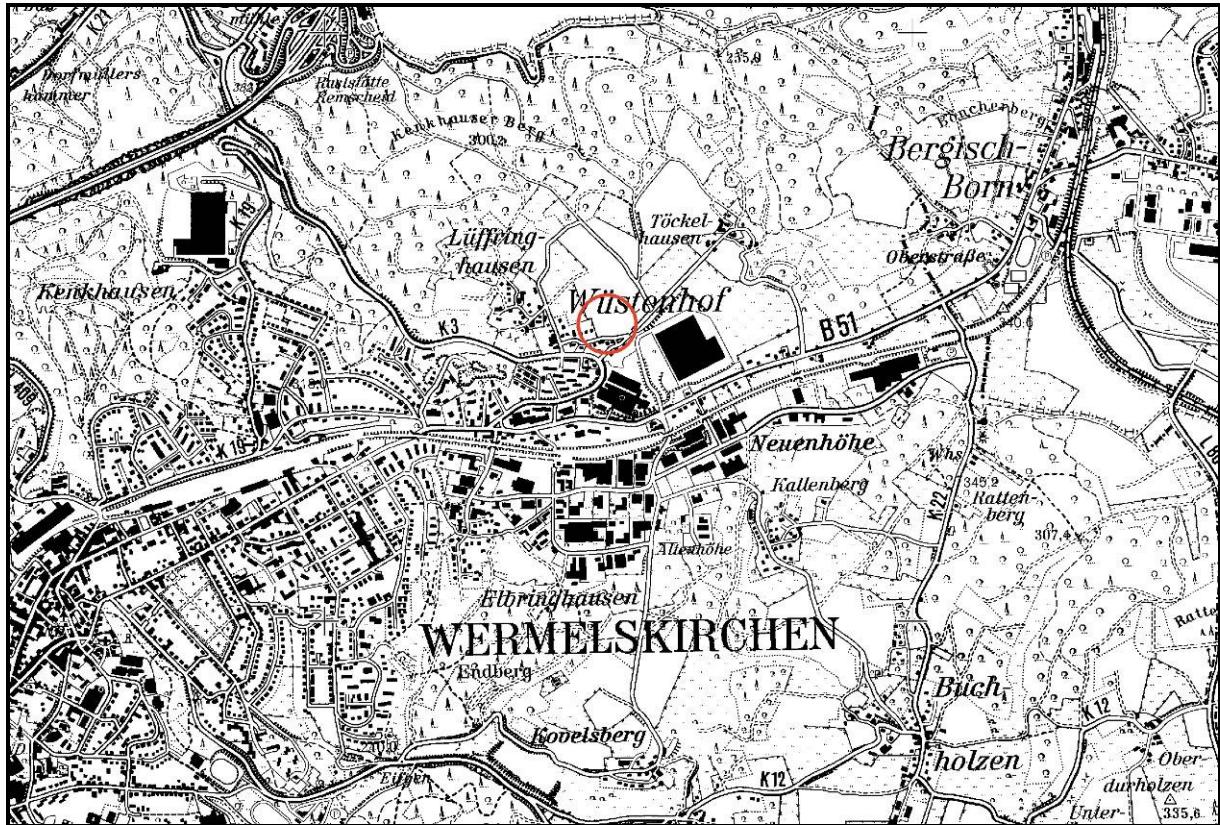
Eric Weik
Bürgermeister

Anlage als Teil der Begründung:

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Ergänzungssatzung „Lüffringhausen“

Auftraggeber: Die Grundstückseigentümer
Auftragnehmer: Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl. Ing. Herr Günter Kursawe
Bearbeitung: März 2009

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung (Ergänzungssatzung) für den Ortsteil Lüffringhausen, Stadt Wermelskirchen



Auftraggeber: Claus E. Zippmann
Neuenhöhe 58
42929 Wermelskirchen

Bearbeitung: Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA



Dipl.-Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293-4694 Fax.: 02293-2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

Nümbrecht, 30. März 2009

Inhalt

1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	1
2	Planerische Vorgaben; Schutzgebiete und Vorrangfunktionen	1
3	Darstellung und Bewertung der planungsrelevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale	3
3.1	Tiere und Pflanzen; Biotoppotenzial	3
3.2	Schutzgut Boden.....	6
3.3	Landschaft; Erholung.....	6
3.4	Schutzgut Wasser.....	6
3.5	Kultur- und Sachgüter.....	7
4	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	7
5	Landschaftspflegerische Maßnahmen; Festsetzungen.....	7
5.1	Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB.....	7
5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	9
5.3	Pflegemaßnahmen	10
5.4	Zeitliche Umsetzung.....	10
6	Bilanzierung innerhalb der neuen Ortslage; Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	10
7	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung außerhalb der neuen Ortslagenabgrenzung.....	11
7.1	Ausgleichsmaßnahmen; Art, Umfang und zeitlicher Ablauf	11
7.2	Bilanzierung erweiterte Ortslage	13
7.3	Bilanzierung der Teilflächen.....	14
7.3.1	Teilfläche A	14
7.3.2	Teilfläche B:	15
8	Kostenschätzung.....	16
9	Zusammenfassung und Wertung.....	17

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Zuordnung der ökologischen Werte in Bewertungsklassen	5
Tabelle 2: Biotopbewertung Ausgangszustand.....	5
Tabelle 3: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand.....	10
Tabelle 4: Biotopbewertung des geplanten Zustandes innerhalb der Ergänzungssatzung	11
Tabelle 5: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes	11
Tabelle 6: Bewertung der Biotoptypen außerhalb der Ergänzungssatzung gemäß Planung	13
Tabelle 7: Berechnung des Ausgleichswertes	13
Tabelle 8: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand, Teilfläche A.....	14
Tabelle 9: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes, Teilfläche A	14
Tabelle 10: Pflanzung von 4 Obstbäumen, Teilfläche A.....	14
Tabelle 11: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand; Teilfläche B.....	15
Tabelle 12: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes, Teilfläche B	15
Tabelle 13: Pflanzung von 18 Obstbäumen, Teilfläche B	15

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der Ausgleichmaßnahme Teilfläche B	12
---	----

Anlage

Karte 1: Ausgangszustand; reale Flächennutzungen und Biotoptypen.....	M 1 : 500
Karte 2: Planung; landschaftspflegerische Maßnahmen.....	M 1 : 500

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt für die Ortslage Lüffringhausen / Wüstenhof die 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung (Ergänzungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Anlass und Ziel der Planung ist es, eine am nördlichen Ortsrand von Wüstenhof gelegene Außenbereichsfläche in die Ortslage einzubeziehen, somit die Ortslage „abzurunden“ und eine bauliche Ergänzung zu ermöglichen.

Mit der Einbeziehung von Flächen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens, führen können. Entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen (§ 1a) bei der Aufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Diese Pflichten werden durch den vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan wahrgenommen. Auf der Grundlage einer Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten werden die bei Realisierung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt und bewertet. Es werden Art und Umfang notwendiger landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen aufgezeigt.

Die Bilanzierung erfolgt gemäß des Bewertungsverfahrens Froelich + Sporbeck¹.

2 Planerische Vorgaben; Schutzgebiete und Vorrangfunktionen

Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Abgrabungen dargestellt. Die Abgrabungsfläche bezieht sich auf eine ehemals geplante Tongrube, in deren Bereich bereits der Oberboden abgeschoben wurde. Die Ortslage Lüffringhausen / Wüstenhof wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zeigt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 LG NW) an.

¹ FROELICH + SPORBECK (1991): „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ sowie „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“, im Auftrag des Landschaftsverbandes Rheinland, Bochum 1991

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Ca. 130 Meter westlich beginnt das LSG 4807-007. Die Festsetzung erfolgte:

- a) zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
- c) wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung

Naturschutzgebiet

Südlichöstlich der Ortslage Töckelhausen (ca. 500 m östlich des Plangebietes) beginnt das Naturschutzgebiet GL-043 „Töckelhausener Bachtal“. Als Schutzziele werden genannt:

- Erhaltung, Entwicklung eines überwiegend naturnahen Bachtals mit seinem vielfältigen Mosaik aus zum Teil brachgefallenem Feuchtgrünland, Auenwaldresten, Röhrichten und kleinen Amphibien-Laichgewässern
- Sicherung der Wasserqualität der Eschbachtalsperre
- Schutz, Pflege und Entwicklung der an diesen Lebensräume gebundenen Lebensgemeinschaften von Pflanze und Tieren

Biotopkataster NRW

Die in der Biotopkartierung NRW erfassten Bereiche sind aufgrund ihrer biologischen und strukturellen Vielfalt und ihrer Funktionen als Trittsteine eines landesweiten Biotopverbundsystems Vorrangflächen für den Naturschutz. Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen gemäß Biotopkataster ausgewiesen. Jedoch befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Plangebietes die Biotopkatasterfläche BK 4809-107 „Seitental des Eschbachtals östlich Kenkhausen“. Es handelt sich um ein ca. 1,3 km langes Nebental mit folgenden Schutzzielen:

- Schutz, Pflege und Entwicklung eines größtenteils bewaldeten Bachtals der Bergischen Hochfläche, seiner Quellbereiche und naturnahen Bachabschnitte mit einem vielfältig strukturiertem Mosaik aus Fett- und Feuchtgrünland sowie Gehölzstreifen und Baumgruppen
- Erhaltung eines naturnahen Erlen-Auenwaldes und alter Buchenwälder
- Erhaltung des naturnahen Biotopkomplexes als wertvoller Lebensraum gebietstypischer Tier- und Pflanzenarten und als Vernetzungsbiotop zwischen Siedlungsrandbereichen und dem Eschbachtal

In einer Entfernung von ca. 500 m beginnt östlich die Biotopkatasterfläche BK 4809-052 „Bachtal von Oberstrasse bis zur Eschbachtalsperre“. Auch hierbei handelt es sich um ein als Kerbsohlental ausgebildeter Nebensiefen des Eschbaches. Ein Teil der Flächen zählt zum oben beschriebenen Naturschutzgebiet „Töckelhausener Bachtal“. Schutzziele sind:

- Erhaltung und Entwicklung eines überwiegend bewaldeten Bachtales der Bergischen Hochfläche
- Erhaltung des vielfältigen Mosaiks aus Feuchtgrünland (-brachen) und Auenwaldresten sowie der alten Buchen-Hangwälder
- Naturnahe Entwicklung des Bachoberlaufes bei Oberstrasse
- Erhaltung und Entwicklung des im Wesentlichen naturnahen Biotopkomplexes als Lebensraum für gebietstypische Pflanzen- und Tierarten sowie als Vernetzungsbiotop zwischen Siedlungsrandbereichen und dem Eschbachtal

Biotoptypen, die gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützt sind

In § 62 Landschaftsgesetz NRW sind die Biotoptypen aufgeführt, die für den Naturhaushalt und den Artenschutz eine besondere Bedeutung haben. Innerhalb des Plangebietes kommen solche Biotoptypen nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Unmittelbar südlich des Plangebietes beginnt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes um die Eschbachtalsperre, die als Trinkwassertalsperre fungiert. Durch die ehemals geplante Tonabgrabung verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze der Wasserschutzzone II.

3 Darstellung und Bewertung der planungsrelevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale

3.1 Tiere und Pflanzen; Biotoppotenzial

Die Darstellung der biotischen Funktion als eine der auffälligsten Leistungen des Naturhaushaltes erfolgt durch Erfassung der angetroffenen Nutzungs- und Biotoptypen und deren Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere. Die Vegetation als Bestandteil der Biozönose weist bei der Mehrzahl der Biotoptypen jene Struktur auf, die maßgeblich über die Eignung als Habitat für bestimmte Tierarten, -gruppen oder -gesellschaften entscheidet. Die Biotoptypen sind gleichzeitig Ausdruck der standörtlichen Gegebenheiten und damit Repräsentanten für die abiotischen Funktionselemente Boden, Wasser und Klima.

Die Bestandskartierungen wurden im Dezember 2008 vorgenommen. Erfasst wurden die Nutzungs- und Biotoptypen im Bereich des Vorhabens (vgl. Karte 1). Die Zuordnung und Bezeichnung erfolgt in Anlehnung an Froelich + Sporbeck (ebenda) und unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV) NRW.

Wiesen, Weiden und Grünland-Übergangsbereiche

Fettwiese, mäßig trocken bis frisch (A 31)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Zwischen der vorhandenen Bebauung und dem aufgeschütteten Damm befindet sich eine im Naturraum häufig

anzutreffende Mähwiese, die im südlichen Bereich auch als Bolzplatz genutzt wird. Auf Grund dessen haben sich größere vegetationsfreie Stellen gebildet. Zu den Kennarten zählen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Kriechender Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra agg.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblume (*Bellis perennis*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*).

Gras- und Krautflur entlang von Wegen (HH 7)

Auf dem Damm hat sich eine Gras- und Krautflur mit einzelnen Gehölzen eingestellt. Zu den vorgefundenen Arten zählen: Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Himbeere (*Rubus spec.*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Ausdauernde Ruderalflur mit Gehölzen (HP 7)

Östlich des Dammes erstreckt sich auf der für den Tonabbau vorgesehenen Fläche eine Ruderalflur, die mittlerweile sehr gleichmäßig mit einem hohen Deckungsgrad an Sal-Weide (*Salix caprea*) bewachsen ist. Die Artenzusammensetzung ähnelt der Gras- und Krautflur auf dem Damm, ist aber nicht so nährstoffreich und dementsprechend spärlicher ausgebildet. Am Böschungsfuß hat sich am tiefsten Geländepunkt eine Wasseransammlung gebildet, in der u.a. Rohrkolben (*Typha latifolia*) wächst.

Wertungsrahmen

Der Wertungsrahmen zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit der Biotoptypen orientiert sich an der Bewertungsmethode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von FROELICH+ SPORBECK(1991). Als Bewertungskriterien werden herangezogen:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Natürlichkeit | - Reifegrad |
| - Wiederherstellbarkeit | - Diversität (Struktur- und Artenvielfalt) |
| - Gefährdungsgrad | - Häufigkeit |

Entsprechend der Ausprägung der Biotoptypen wird den Einzelkriterien eine Wertzahl von 0 bis 5 zugeteilt. Durch additive Verknüpfung der Wertzahlen der Einzelkriterien erhält man den gesamten ökologischen Wert.

Das Kriterium der Vollkommenheit wird nicht bedacht, da dieser Wert nur bei gefährdeten oder naturnahen Biotopen von Bedeutung ist. Die ökologische Wertigkeit kann theoretisch den Minimalwert von 0 und den Maximalwert von 30 annehmen. Die Schutzwürdigkeit wird in 6 Schutzwürdigkeitsklassen unterteilt.

**Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung
(Ergänzungssatzung) „Lüffringhausen“, Stadt Wermelskirchen**

Schutzwürdigkeit; Bedeutung für die Biotopfunktion	---	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Ökologischer Wert	0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-30

Tabelle 1: Zuordnung der ökologischen Werte in Bewertungsklassen

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	„62er Biotop“ ²
A 31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch*	2	1	1	2	2	1	9	nein
HH 7	Gras- und Krautflur auf Damm	3	2	1	3	2	1	12	nein
HP 7	Ruderalflur mit Gehölzaufkommen	3	2	2	3	3	1	14	nein

Tabelle 2: Biotopbewertung Ausgangszustand

* Für die Fettwiese wird aufgrund der örtlichen Ausprägung bezüglich des Kriteriums Reifegrad ein Abschlag von einem Wertpunkt vorgenommen. Durch intensive Nutzung als Bolzplatz haben sich größere vegetationsfreie Flächen eingestellt.

** Aufgrund der aufkommenden Gehölze wird für das Kriterium Wiederherstellbarkeit ein Zuschlag von einem Wertpunkt erteilt.

Innerhalb des Plangebietes sind Lebensräume mit aktuell geringer Schutzwürdigkeit/Bedeutung für die Biotopfunktion anzutreffen.

Im näheren Umfeld außerhalb des Plangebietes setzen sich die Mähwiese und die Vorwaldfläche fort. Nach Westen und Süden schließen versiegelte Straßen und Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung mit Hausgärten an.

Flächenanteile der Biotoptypen im Ausgangszustand

❑ Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2.090 m ²
❑ Gras- und Krautflur auf Damm	850 m ²
❑ Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs	490 m ²
Gesamtfläche	3.430 m²

² Schutz bestimmter Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz

Hier wird angegeben, ob ein Biotoptyp dem besonderen Schutz gemäß § 62 Landschaftsgesetz unterliegt. Maßgebend ist die Kartieranleitung für „§ 62 – Biotope in NRW“ des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV)

3.2 Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet anstehenden Bodentyp handelt es sich um Pseudogley-Braunerde (S-B 34) über devonischem Festgestein aus Ton- und Schluffstein. Der bis zu einer Tiefe von 30 bis 100 cm anstehende wechselfeuchte Boden zeichnet sich durch seinen hohen Lehmgehalt, der auch tonige Anteile enthält aus.

In der Karte der schützwürdigen Böden in NRW des „Geologischen Dienstes“ ist der Boden hinsichtlich des Kriteriums „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als „schützwürdig“- Stufe 1 (unterste Stufe=1-schützwürdig; höchste Stufe=3-besonders schützwürdig) dargestellt (Bodenwertzahl 40 – 60).

3.3 Landschaft; Erholung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Nordbergische Hochfläche, Südbergische Hochfläche (33801), die von einer Höhenlage von 400 m ü. NN im Osten bis auf 200 m ü. NN im Südwesten abfällt. Die breitsohligen Kastentäler von Dhünn und Sülz schneiden sich dabei bis zu 100 m tief in die zerriedelte Landschaft ein. Offene Bereiche bestehen meist aus grünlandwirtschaftlich genutzten Flächen, während die Wälder vornehmlich aus Buchenmisch- und Eichenwäldern bestehen.

Der Landschaftsbildausschnitt im Bereich der geplanten Ergänzung der Ortslage wird durch die bestehende Ortslage Lüffringhausen / Wüstenhof geprägt. Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit kleineren Hausgärten charakterisieren das Umfeld. Nach Norden schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Durch das Plangebiet verläuft ein ca. 4 m hoher aufgeschobener Damm aus Oberboden. Dieser wurde im Rahmen der ursprünglich geplanten Tonabgrabung bereits abgeschoben und wird wieder in der Grube aufgebracht. Als Teil des Naturparks Bergisches Land erfüllt der Raum allgemeine Funktionen für die Feierabenderholung. Für die Anwohner wird das Plangebiet als ein Teil des Grünlandes im Übergang zur bestehenden Ortslage wahrgenommen. Die Blickbeziehungen nach Norden reichen bis zum ca. 400 m entfernt liegenden Waldgebiet, nach Süden und Westen wird der Blick durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Dementsprechend ist auch die Einsehbarkeit des Gebietes eingeschränkt.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächenwasser. Relevante Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserschutzgebiete sind hier nicht vorhanden. Unmittelbar südlich des Plangebietes beginnt die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes um die Eschbachtalsperre. Durch die ehemals geplante Tonabgrabung verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze der Wasserschutzzone II.

3.5 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Einbeziehung von Flächen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. An dieser Stelle erfolgt eine Beschreibung der zu erwartenden Eingriffe. Weitere Details werden über die Satzung der Stadt Wermelskirchen festgelegt.

Es ist eine Wohnbebauung vorgesehen, die sich hinsichtlich Dachneigung, Eindeckung, Firstrichtung, Traufhöhe etc. an der vorhandenen Bebauung zu orientieren hat. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme/des zu erwartenden Eingriffsumfanges wird anhand des bebauten Umfeldes ermittelt. Es ist hierbei von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auszugehen, d.h. maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche inkl. Nebenanlagen werden bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandene Oberbodenmiete wird im Bereich der ursprünglich geplanten Tongrube wieder aufgebracht.

Bei einer baulichen Nutzung sind die vorhandenen Flächen und Biotoptypen betroffen. Diese Wirkungen sind im Bereich der baulichen Anlagen nachhaltig. Bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich folgender Flächenbedarf:

□ Baufläche, neue Ortslage	3.430 m ²
davon:	
- Gebäude und Nebenanlagen GRZ 0,4 (40 %)	1.372 m ²
- Private Grünflächen (60 %)	2.058 m ²

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen; Festsetzungen

5.1 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzbindung auf den nicht überbauten Flächen

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen sind je angefangene 250 m² ein Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen sollte 20 % nicht übersteigen.

Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Einzelbäume , Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm, m. B.	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/ Sommerlinde

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Mindestqualität: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund,
Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

<u>Äpfel:</u>	Danziger Kantapfel, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eiserafel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel
<u>Birnen</u>	Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne
<u>Kirschen und Zwetschgen:</u>	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus bodenständigen Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung (ca. 350 m²)

Gemäß Planeintrag wird entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft eine freiwachsende Hecke gepflanzt. Neben Artenschutzfunktionen dient die Pflanzung der landschaftlichen Einbindung der neuen Ortsrandlage. Zur Verwendung kommen nur bodenständige Arten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste. Die Breite der Pflanzfläche beträgt 3 m. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste3: bodenständige Sträucher

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Tr., 60 - 100, o. B.	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Schutzmaßnahmen Boden und Wasser

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit im Bereich des Grünlandes noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und im Bereich der privaten Grünflächen später wieder einzubauen.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sollten Nebenanlagen und Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z.B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen oder Terrassen, sind zu vermeiden.

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

5.3 Pflegemaßnahmen

Für die Gehölzpflanzungen werden für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß der DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchgeführt. Hierzu gehören insbesondere ein ausreichendes Wässern und die Überprüfung der Verankerung.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

5.4 Zeitliche Umsetzung

Die Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld sind in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen, d.h. spätestens jedoch nach Bauabnahme, durchzuführen.

6 Bilanzierung innerhalb der neuen Ortslage; Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wird der ökologische Wert mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gem. Planung. Zur Ermittlung der ökologischen Werte des geplanten Zustandes wird hierbei der Entwicklungszustand herangezogen, der sich nach 30 Jahren eingestellt haben wird.

Code	Biototyp; Nutzung	Fläche m²	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
A 31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2.090	9	18.810
HH 7	Gras- und Krautflur auf Damm	850	12	10.200
HP 7	Ruderalflur mit Gehölzaufkommen	490	14	6.860
Gesamt:		3.430		35.870

Tabelle 3: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand

Der Ausgangszustand des Biotoppotenzials weist für die gesamte Erweiterungsfläche einen ökologischen Wert von 35.870 Punkten auf.

**Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung
(Ergänzungssatzung) „Lüffringhausen“, Stadt Wermelskirchen**

Code	Biotoptypen; Nutzung	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)
HJ 6	Privatgarten mit Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1	11
B 1	Strauchhecke mit bodenständigen Gehölzen	3	2	2	3	3	1	14

Tabelle 4: Biotopbewertung des geplanten Zustandes innerhalb der Ergänzungssatzung

Code	Biotoptyp; Nutzung	Fläche	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
	Gebäude und Nebenanlagen	1.372	--	--
HJ 6	Privatgarten mit Pflanzbindung	1.708	11	18.788
B 1	Strauchhecke mit bodenständigen Gehölzen	350	14	4.900
Gesamt		3.430		23.688

Tabelle 5: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes

Ökologische Wertigkeit Planung	23.688
<u>Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand</u>	<u>35.870</u>
Bilanz (Planung - Ausgangszustand)	-12.182

7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung außerhalb der neuen Ortslagenabgrenzung

7.1 Ausgleichsmaßnahmen; Art, Umfang und zeitlicher Ablauf

Zur Kompensation der im Satzungsbereich nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden zwei Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einer landschaftsökologischen und visuellen Aufwertung führen.

Die Maßnahmen werden abschnittsweise zur nächsten Pflanzperiode nach erteilter Baugenehmigung für das jeweilige Grundstück ausgeführt.

Ausgleichsmaßnahme Teilfläche A: Pflanzung von 4 Obsthochstämmen heimischer Sorten

Auf dem Grünland unmittelbar nördlich der erweiterten Ortslagenabgrenzung werden gemäß Planeintrag der Karte 2 vier Obstbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Zur Verwendung

kommen Hochstämme heimischer Sorten gemäß Pflanzenauswahlliste 2 (s.o.) mit mindestens 8-10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund. Der Pflanzabstand beträgt 8-10 m. Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden. Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einem Dreibock (mindestens 2 m hohe Baumverankerung aus drei Pfählen von 8-10 cm Durchmesser) und einer Zaunabspannung gegen Schäden durch Weidevieh zu versehen. In den ersten sechs Standjahren sind drei Erziehungsschnitte durchzuführen. Bis zum 15. Standjahr sind im Abstand von drei Jahren drei weitere Schnitte zum Aufbau einer langlebigen Baumkrone notwendig. Die weitere Pflege beschränkt sich auf gelegentliches Auslichten.

Ausgleichsmaßnahme Teilfläche B: Pflanzung von 18 Obsthochstämmen heimischer Sorten

Auf Grünland im Bereich des Flurstückes 300, Flur 6, werden gemäß Planeintrag der nachfolgenden Abbildung 18 Obstbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Zur Verwendung kommen Hochstämme heimischer Sorten gemäß Pflanzenauswahlliste 2 mit mindestens 8-10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund. Pflanzabstand, Bestands- und Entwicklungspflege entsprechen denen der Ausgleichsmaßnahme für die Teilfläche A.

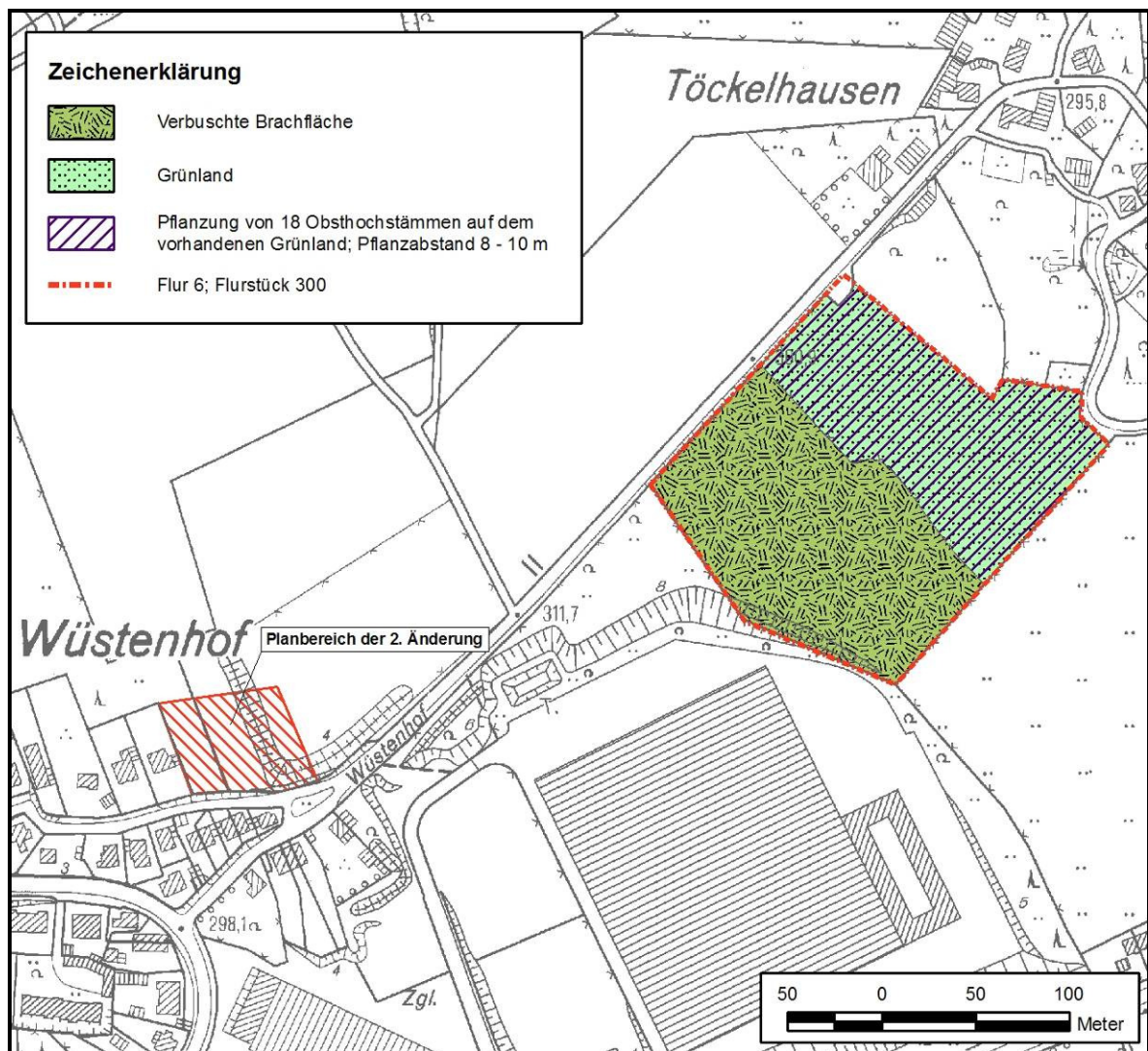


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahme Teilfläche B

7.2 Bilanzierung erweiterte Ortslage

Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der vorgesehenen Maßnahmen wird der Zustand der geplanten Biotoptypen herangezogen, der sich nach 30 Jahren eingestellt haben wird. Der Ausgleichswert errechnet sich aus dem ökologischen Wertzuwachs (ökologischer Wert der Maßnahme abzüglich des ökologischen Wertes der Fläche, auf der die Maßnahme durchgeführt wird) multipliziert mit der Größe der Ausgleichsfläche.

Code	Biotoptypen; Nutzung	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotoptwert)
HK 21	Obstwiese ohne alte Hochstämme	3	3	3	3	3	2	17

Tabelle 6: Bewertung der Biotoptypen außerhalb der Ergänzungssatzung gemäß Planung

Maßnahme; geplanter Biotoptyp	Co- de	Ökol. Wert	Vorhandener Biotoptyp	Ökol. Wert	Wert- zuwach s	Fläche (m ²) (Traufkante)	Fläche x Wertzuwachs (Ausgleichs- wert)
Obstwiese ohne alte Hochstämme	HK 21	17	Fettwiese	10	7	22 x 80= 1.760	7 x 1.760= 12.320
Gesamt							12.320

Tabelle 7: Berechnung des Ausgleichswertes

Bilanz:	1. Defizit Innerhalb der Satzung	12.182
	2. Aufwertung außerhalb der Satzung	12.320
Bilanz		138

Die Bilanzierung zeigt, dass insgesamt ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Biopotenzial durch die aufgezeigten Maßnahmen außerhalb der Ergänzungssatzung erreicht wird. Es verbleibt ein positiver Wert von 138 Punkten.

**Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung
(Ergänzungssatzung) „Lüffringhausen“, Stadt Wermelskirchen**

7.3 Bilanzierung der Teilflächen

7.3.1 Teilfläche A

Bilanzierung innerhalb der Ortslage

Code	Biotoptyp; Nutzung	Fläche m²	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
A 31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	960	9	8.640
Gesamt:		960		8.640

Tabelle 8: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand, Teilfläche A

Code	Biotoptyp; Nutzung	Fläche	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
	Gebäude und Nebenanlagen	384	--	--
HJ 6	Privatgarten mit Pflanzbindung	516	11	5.676
B 1	Strauchhecke mit bodenständigen Gehölzen	60	14	840
Gesamt		960		6.516

Tabelle 9: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes, Teilfläche A

Ökologische Wertigkeit Planung	6.516
<u>Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand</u>	<u>8.640</u>
Bilanz (Planung - Ausgangszustand)	-2.124

Mindestumfang für Obstbaumpflanzungen außerhalb der Ortslage

Maßnahme; geplanter Biotoptyp	Co- de	Ökol. Wert	Vorhandener Biotoptyp	Ökol. Wert	Wert- zuwach s	Fläche (m²) (Traufkante)	Fläche x Wertzuwachs (Ausgleichs- wert)
Obstwiese ohne alte Hochstämme	HK 21	17	Fettwiese	10	7	4 x 80= 320	7 x 320= 2.240
Gesamt							2.240

Tabelle 10: Pflanzung von 4 Obstbäumen, Teilfläche A

Bilanz:	1. Defizit Innerhalb der Satzung	2.124
	2. Aufwertung außerhalb der Satzung	2.240
Bilanz		116

**Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung
(Ergänzungssatzung) „Lüffringhausen“, Stadt Wermelskirchen**

7.3.2 Teilfläche B:

Bilanzierung innerhalb der Ortslage

Code	Biotoptyp; Nutzung	Fläche m²	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
A 31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	1.130	9	10.170
HH 7	Gras- und Krautflur auf Damm	850	12	10.200
HP 7	Ruderalflur mit Gehölzaufkommen	490	14	6.860
Gesamt:		2.470		27.230

Tabelle 11: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand; Teilfläche B

Code	Biotoptyp; Nutzung	Fläche	Ökologischer Wert	Fläche x Wert
	Gebäude und Nebenanlagen	988	--	--
HJ 6	Privatgarten mit Pflanzbindung	1.192	11	13.112
B 1	Strauchhecke mit bodenständigen Gehölzen	290	14	4.060
Gesamt		2.470		17.172

Tabelle 12: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des geplanten Zustandes, Teilfläche B

Ökologische Wertigkeit Planung	17.172
<u>Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand</u>	<u>27.230</u>
Bilanz (Planung - Ausgangszustand)	-10.058

Mindestumfang für Obstbaumpflanzungen außerhalb der Ortslage

Maßnahme; geplanter Biotoptyp	Co- de	Ökol. Wert	Vorhandener Biotoptyp	Ökol. Wert	Wert- zuwach s	Fläche (m²) (Traufkante)	Fläche x Wertzuwachs (Ausgleichs- wert)
Obstwiese ohne alte Hochstämme	HK 21	17	Fettwiese	10	7	18 x 80= 1.440	7 x 1.440= 10.080
Gesamt							10.080

Tabelle 13: Pflanzung von 18 Obstbäumen, Teilfläche B

**Landschaftspflegerischer Begleitplan zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagenabgrenzungssatzung
(Ergänzungssatzung) „Lüffringhausen“, Stadt Wermelskirchen**

Bilanz:	1. Defizit Innerhalb der Satzung	10.058
	2. Aufwertung außerhalb der Satzung	10.080
Bilanz		22

8 Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung beruht auf den gängigen, marktüblichen Preisen der Region. Sie ist unter der Annahme kalkuliert, dass eine Fachfirma die Durchführung übernimmt.

Teilfläche A

Maßnahme	Einzelpreis	Gesamt- preis
Pflanzung einer Wildhecke mit bodenständigen Gehölzen, Pflanzfläche vorbereiten, Pflanzen liefern und pflanzen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 60 m ²	4,50 €	270,00 €
Pflanzen liefern, stabilen Dreibock herstellen, Pflanzschnitt 4 Stück	90,00 €	360,00 €
3 Erziehungsschnitte in den ersten 5 Standjahren 4 Stück	8,00 x 3 = 24,00 €	96,00 €
3 Aufbauschnitte im 6. bis 15. Standjahr 4 Stück	12,00 x 3 = 36,00 €	144,00 €
Gesamt		870,00 €
Gerundet		900,00 €

Teilfläche B

Maßnahme	Einzelpreis	Gesamt- preis
Pflanzung einer Wildhecke mit bodenständigen Gehölzen, Pflanzfläche vorbereiten, Pflanzen liefern und pflanzen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 290 m ²	4,50 €	1.305,00 €
Pflanzen liefern, stabilen Dreibock herstellen, Pflanzschnitt 18 Stück	90,00 €	1.620,00 €
3 Erziehungsschnitte in den ersten 5 Standjahren 18 Stück	8,00 x 3 = 24,00 €	432,00 €
3 Aufbauschnitte im 6. bis 15. Standjahr 18 Stück	12,00 x 3 = 36,00 €	648,00 €
Gesamt		4.005,00 €
Gerundet		4.100,00 €

9 Zusammenfassung und Wertung

Kurzdarstellung der Planung

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt für die Ortslage Lüffringhausen / Wüstenhof die 2. Änderung bzw. Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung (Ergänzungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Anlass und Ziel der Planung ist es, eine am nördlichen Ortsrand von Wüstenhof gelegene Außenbereichsfläche in die Ortslage einzubeziehen, somit die Ortslage „abzurunden“ und eine bauliche Ergänzung zu ermöglichen.

□ neue Ortslage	3.430 m ²
davon:	
- Gebäude und Nebenanlagen GRZ 0,4 (40 %)	1.372 m ²
- Private Grünflächen (60 %)	2.058 m ²

Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Mit der Einbeziehung von Flächen zur baulichen Nutzung sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Funktionen des Bodens, führen können. Entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen (§ 1a) bei der Aufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Ökologische und landschaftliche Gegebenheiten; Auswirkungen der Planung

Die Landschaft im Bereich der geplanten Ergänzung der Ortslage wird durch die bestehende Ortslage Lüffringhausen / Wüstenhof geprägt. Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit kleineren Hausgärten charakterisieren das Umfeld. Nach Norden schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Durch das Plangebiet verläuft ein ca. 4 m hoher aufgeschobener Damm aus Oberboden. Dieser wurde im Rahmen der ursprünglich geplanten Tonabgrabung bereits abgeschoben und wird wieder in der Grube aufgebracht. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird grünlandwirtschaftlich und als „Bolzplatz“ genutzt. Bei den östlichen Flächen handelt es sich um den Bereich einer ehemals vorgesehenen Tonabgrabung, der mit Gras- und Krautfluren bewachsen ist. Diese Lebensräume erfüllen aktuell allgemeine Biotop- und Artenschutzfunktionen. Bei dem im Plangebiet anstehenden Bodentyp handelt es sich um Pseudogley-Braunerde mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Bei einer baulichen Nutzung sind die vorhandenen Flächen und Biotoptypen betroffen. Diese Wirkungen sind im Bereich der baulichen Anlagen durch Neuversiegelung von Boden nachhaltig. Der Verlust von Lebensräumen trifft Biotope ohne besondere Schutzwürdigkeit. Ein räumlich-funktionaler Ausgleich ist möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

Es werden besondere Schutzmaßnahmen für das Boden- und Wasserpotenzial festgeschrieben. Als ökologischer Ausgleich, zur Durchgrünung und für eine landschaftsgerechte Einbindung der

Ortslage werden Pflanzfestsetzungen für die nicht bebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Zur „offenen“ Landschaft sind die Anlage und der dauerhafte Erhalt einer Wildhecke aus bodenständigen Gehölzen verpflichtend. Sämtliche Anpflanzungen werden nachhaltig erhalten und gepflegt. Zur Kompensation der im Satzungsbereich nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden zwei Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben, die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu einer landschaftsökologischen und visuellen Aufwertung führen. Es handelt sich um die Pflanzung und die langfristige Pflege von vier Obsthochstämmen direkt nördlich der neuen Ortslagenabgrenzung und von 18 Obsthochstämmen im Bereich des Flurstückes 300, Flur 6, westlich von Töckelhausen.

Bilanzierung

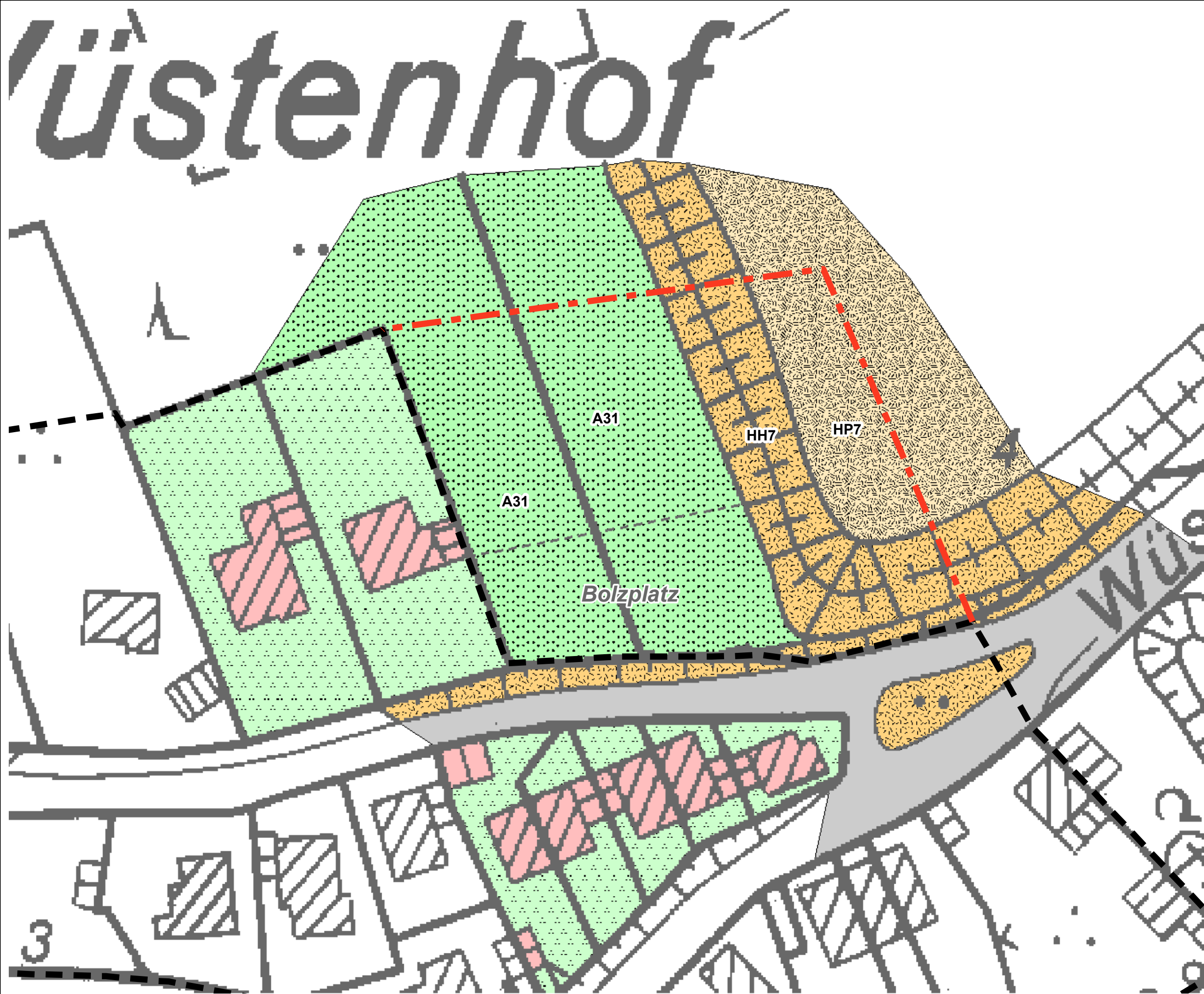
Die Bilanzierung erfolgt gemäß Froelich + Sporbeck: „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“.

Die Bilanzierung zeigt, dass insgesamt ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in das Biotoppotenzial durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb der Ergänzungssatzung erreicht wird.

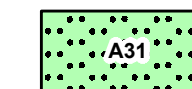
Wertung/Fazit

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes gegeben. Eingriffe und Verluste von Grünland sowie Gras- und Krautfluren werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen. Die Bilanzierung der Biotoptypen weist eine positive Bilanz auf. Das Landschaftsbild wird durch Pflanzfestsetzungen innerhalb der neuen Ortslage landschaftsgerecht gestaltet und eingebunden.

Nümbrecht, 30. März 2009



Reale Flächennutzungen/ Biotoptypen (Code)



Mähwiese, mäßig trocken bis frisch

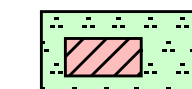


Gras- und Krautfluren an Böschungen und Straßenrändern



Ausdauernde Kraut- und Ruderalfluren mit Gehölzaufkommen

Angrenzend



Wohnbebauung mit Privatgrün



Straße, asphaltiert

Sonstige Planzeichen



Bestehende Ortslagenabgrenzung



Geplante Erweiterung

Projektvorhaben:

**Landschaftspflegerischer Begleitplan
zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagensatzung
"Lüffringhausen", Stadt Wermelskirchen**

Auftraggeber:

Claus E. Zippmann
Neuenhöhe 58
42929 Wermelskirchen

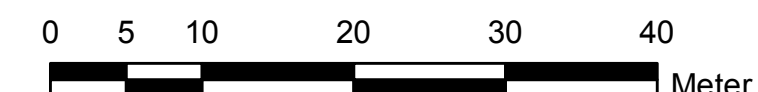
Entwurfsverfasser:

Günter Kursawe
Dipl.-Ing. Landespflege BDLA

Planinhalt:

**Karte 1: Ausgangszustand; reale Flächennutzungen
und Biotoptypen**

Maßstab: 1 : 500



Datum:

30. März 2009

Geändert:



Dipl.- Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.02293 - 4694 Fax 02293 - 2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de





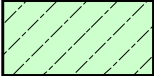
Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung	
<i>Einzelbäume , Hochstamm, 3 x v, 12-14 cm, m. B.</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/ Sommerlinde

Planung; landschaftspflegerische Maßnahmen

Erweiterte Ortslage: ca. 3.430 m²

Teilfläche A : ca. 960 m²

Teilfläche B : ca. 2.470 m²

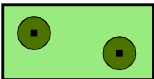


Angenommener Flächenanspruch für Gebäude und Nebenanlagen: 40 % (GRZ 0,4)

Pflanzbindung auf den nicht überbauten Flächen: je angefangene 250 m² ein Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste 1 oder Obstbaum in Qualität Hochstamm gem. Pflanzenauswahlliste 2.
Die Oberbodenmiete wird im Bereich der ursprünglich geplanten Tongrube wieder aufgebracht.



Pflanzung und Pflege einer Wildhecke gem. der Pflanzenauswahlliste 3



Ausgleichsmaßnahme Teilfläche A

Pflanzung von vier Obsthochstämmen gem. Pflanzenauswahlliste 2, Pflanzabstand 8 - 10 m.

Sonstige Planzeichen



Bestehende Ortslagenabgrenzung



Geplante Erweiterung

Projektvorhaben:

**Landschaftspflegerischer Begleitplan
zur 2. Änderung bzw. Ergänzung der Ortslagensatzung
"Lüffringhausen", Stadt Wermelskirchen**

Auftraggeber:

**Claus E. Zippmann
Neuenhöhe 58
42929 Wermelskirchen**

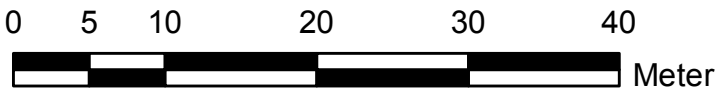
Entwurfsverfasser:

**Günter Kursawe
Dipl.-Ing. Landespflege BDLA**

Planinhalt:

Karte 2: Planung; landschaftspflegerische Maßnahmen

Maßstab: 1 : 500



Datum:

30. März 2009

Geändert:

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Mindestqualität: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund,
Als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel: Danziger Kantapfel, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel

Birnen Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne

Kirschen und Zwetschgen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetschge

Pflanzenauswahlliste 3:

Verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball



Dipl.- Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.02293 - 4694 Fax 02293 - 2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

