

Ergänzungssatzung Löh

Stadt Wermelskirchen

Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln



Gemarkung: Niederwermelskirchen
Flur: 32

Stand: Endbeschluss

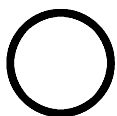


Inhalt:

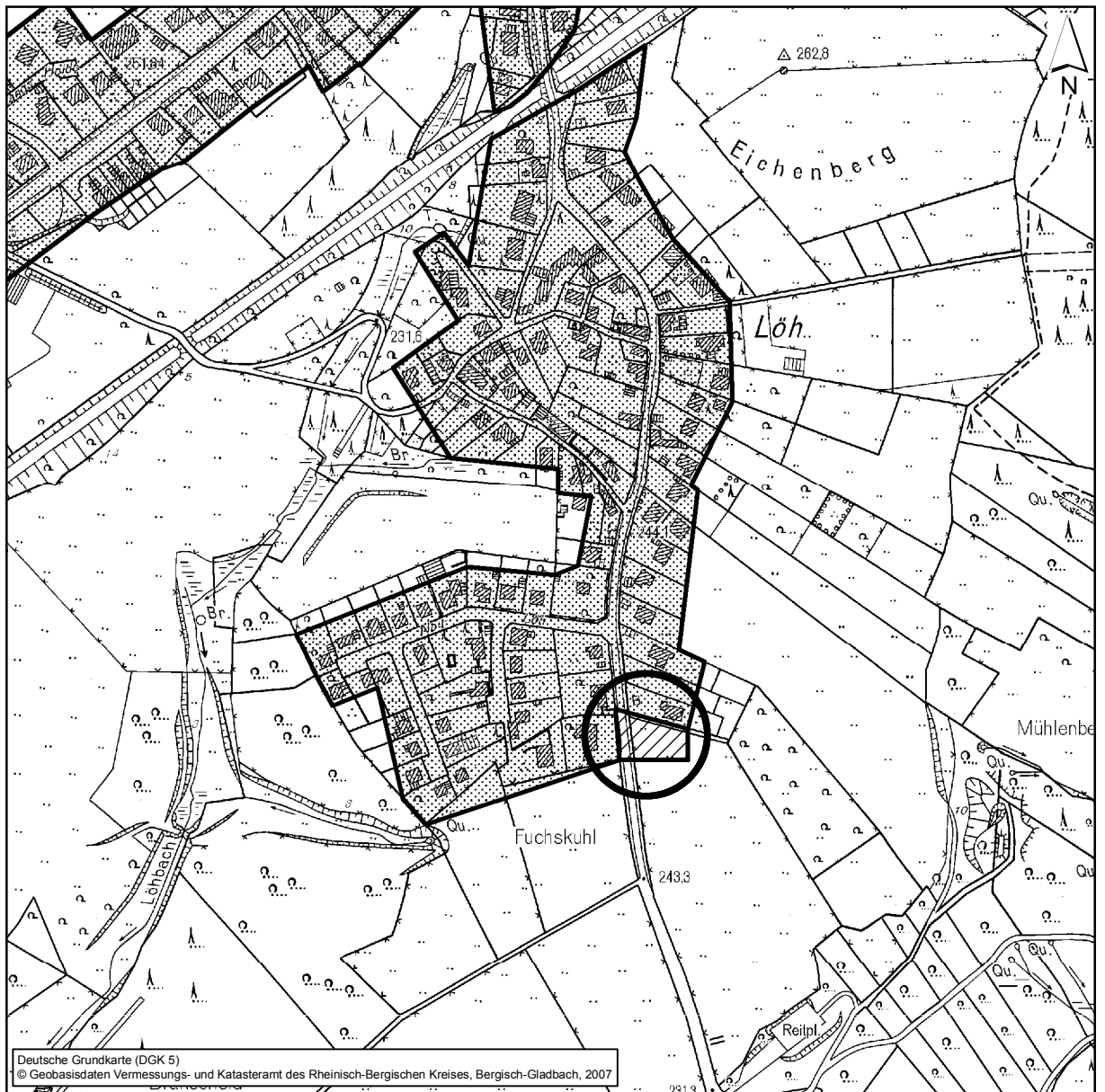
- Lage im Stadtgebiet
- Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Löh“
- Ergänzungssatzung „Löh“ mit Planzeichnung und Legende
- Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan



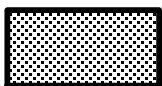
0 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Meter



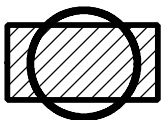
Lage im Stadtgebiet



0 100 200 300 400 500 Meter



Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
gemäß § 34 (4) BauBG - Bereich "Löh"



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

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

„Löh“
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 Art. 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 „Löh“ 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 als **Anlage 2** und der ökologische Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt als **Anlage 3** sind ebenfalls Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

§ 2 **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

Diese Ergänzungssatzung unterteilt sich in zwei unterschiedliche Nutzungs- bzw. Festsetzungsbereiche. Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden für diese Ergänzungssatzung festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsfläche

Das letzte Teilstück der bereits ausgebauten Gesamterschließung in Löh wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und befindet sich im Eigentum der Stadt.

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 des Gebäudes 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 ist nur ein Einzelhaus zulässig.

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

Bei einem Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen innerhalb des Wohngebäudes zulässig.

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, 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.

§ 4

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan detailliert festgelegten folgenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Teil der Begründung zur Ergänzungssatzung „LöH“. 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.

- **Schutz- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung** (5.2)
S1 Schutz von Einzelbäumen, Baumhecken und wertvollen Gehölzstrukturen
- **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 des Grundstücks
- **Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich unmittelbar angrenzend an die Ergänzungssatzung** (5.3.1)
M6 Pflanzliche Einbindung des Grundstücks
- **Ökologischer Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt**
Dieser ist in der **Anlage 3** dargestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend einzuhalten.

§ 5 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. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863, ber. S. 975)

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.

Weitere Hinweise:

- Im Zuge einer weiteren Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorgesehen. Auf bestehende Anlagen ist Rücksicht zu nehmen.

§ 6 Rechtskraft

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

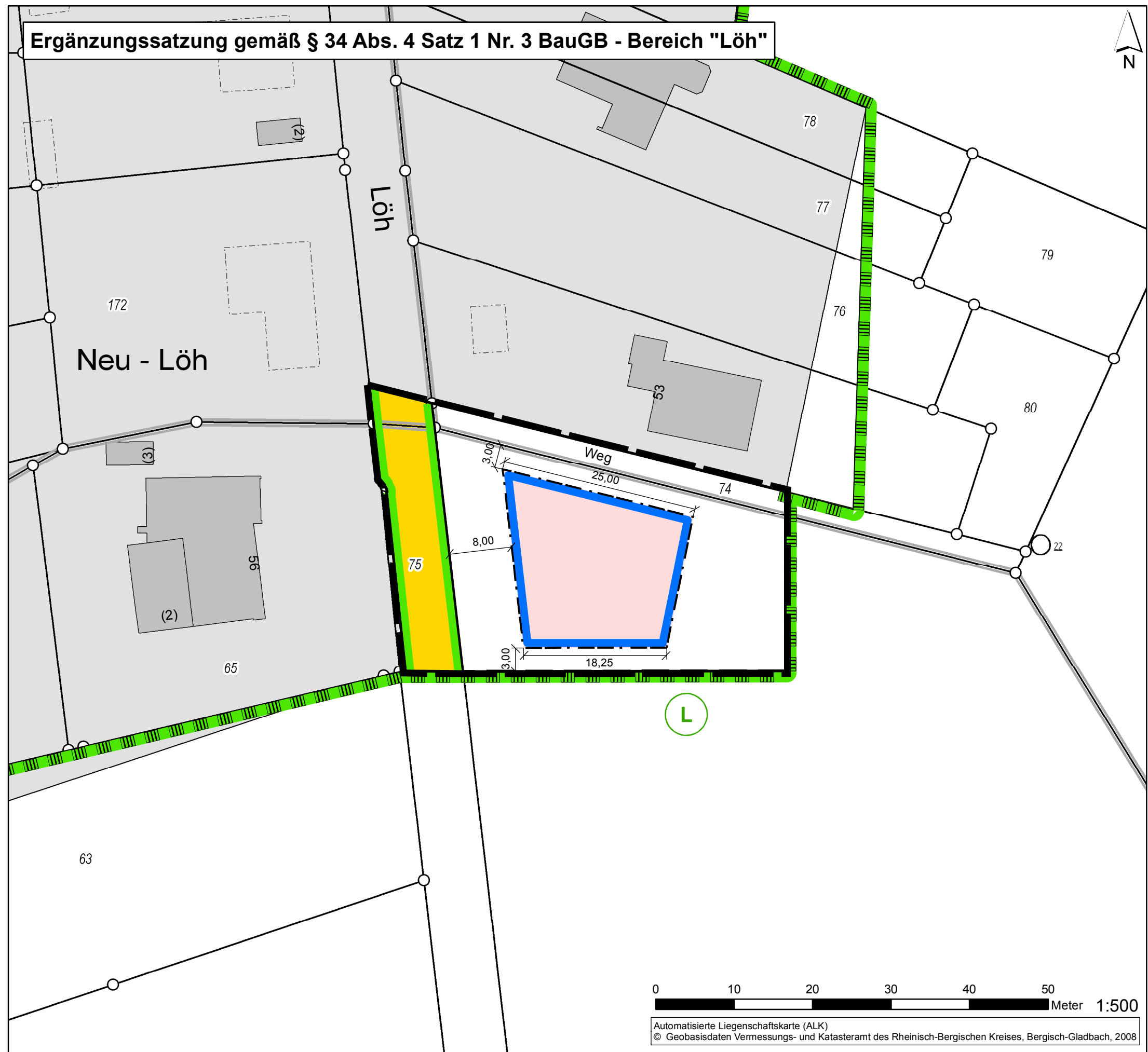
Wermelskirchen, den

Eric Weik
Bürgermeister

Anlage 1
Planzeichnung als Teil der Ergänzungssatzung „Löh“

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

Anlage 3
Ökologischer Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt



Planungsrechtliche Festsetzungen **Anlage 1**

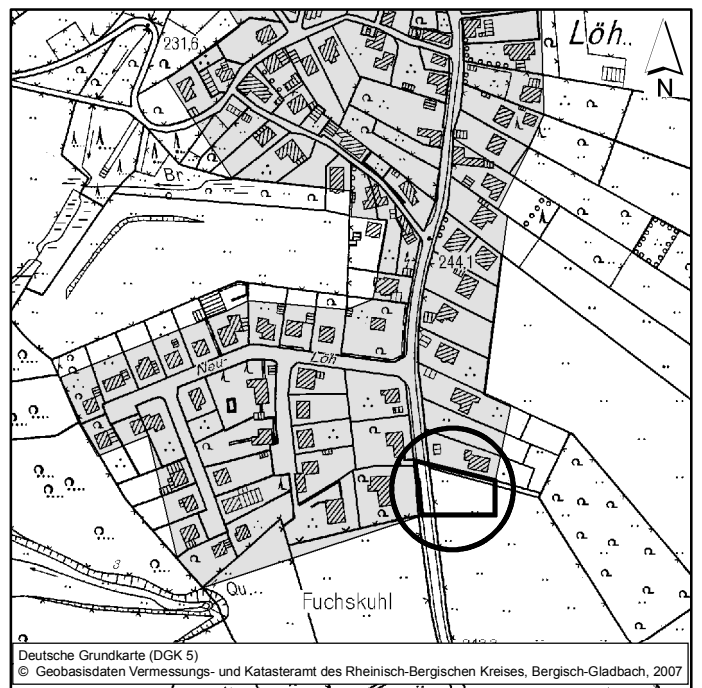
- Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- Allgemeines Wohngebiet / überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet
- rechtskräftige Satzung gemäß §34 BauGB "Löh"

Darstellung ohne Normcharakter

- 18 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze
- Flurbezeichnung / Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung



Verfahrensvermerke:

EINLEITUNG DES VERFAHRENS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 15.05.2006 beschlossen, das Verfahren zur Erstellung der Ergänzungssatzung Löh gemäß § 34 Abs. 4 BauGB einzuleiten.

Wermelskirchen, den 16.05.2006

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 Löh 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

„Löh“

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 / ökologischer Ausgleich / Öko-Konto Stadt
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 „Löh“ liegt südwestlich des Stadtgebietes von Wermelskirchen. Er ist erreichbar über die B 51 in Richtung Burscheid.

Die Abgrenzung des relativ kleinen räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Löh“ (ca. 1.477 qm) schließt sich unmittelbar südöstlich an die Innenbereichssatzung an.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Ergänzungssatzung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist durch den durchgeführten Straßenausbau der Löher Straße erschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag des Liegenschaftsamtes, ein Baugrundstück veräußern zu können, das mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann.

Ziel ist es, dass die seit 1992 verbindliche Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Löh“ 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.

Es handelt sich bei dieser Ergänzungssatzung lediglich um eine geringe Abrundung des bestehenden Innenbereichs, die nicht weiter in die Landschaft hineinragt, als die bestehenden Baugrundstücke des westlichen Wohngebietes „Neu Löh“.

Durch die Entwicklungssatzung „Löh“ wird Planungsrecht für 1 freistehendes Einfamilienhaus geschaffen.

3. Verkehrstechnische Erschließung

Der Straßenausbau in der Ortslage Löh wurde bereits abgeschlossen. Die Straßenbegrenzungslinien definieren die öffentliche Verkehrsfläche, die unmittelbar an die Ergänzungssatzung angrenzt und in südlicher Richtung zur Rausmühle führt.

Die nördliche private Wegeparzelle erschließt dahinter liegende private Grundstücksflächen. Die Funktionen einer fußläufigen Anbindung an ein bestehendes Wanderwegenetz hat diese Wegefläche nicht und dies lässt sich auch nicht erreichen. Somit ist ein öffentliches Interesse, das eine planungsrechtliche Ausweisung rechtfertigt, nicht gegeben.

Diese private Wegeparzelle bleibt mit den bestehenden Rechten unangetastet. Sie gehört jetzt lediglich zum Innenbereich der Ortslage Löh.

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 über die Pumpstation in der Ortslage Löh in die Freigefällekanalisation der B 51 gepumpt. Von dort fließt es weiter über das RÜB / RRB Bechhausen in Richtung Kläranlage Leverkusen. Im Netzplan der Kläranlage ist dieser Siedlungsbereich berücksichtigt. Eine weitere Baulückenschließung innerhalb des Gebäudebestandes ist für die Schmutzwasserentsorgung unproblematisch.

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.

Das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls ortsnahe versickert.

5. Landwirtschaftliche Fläche

Das Grundstück wird heute überwiegend als Weidefläche genutzt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Ergänzungssatzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Auf Grund der geringen Größe dieses Satzungsgebietes ist die Änderung des FNP im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen nicht erforderlich.

Die Stadt Wermelskirchen ist Eigentümer der großen landwirtschaftlichen Fläche. Der Pachtvertrag mit dem südlich angrenzenden Landwirt beinhaltet eine Kündigungsklausel, die genau auf diesen eingetretenen Sachverhalt eingeht. Das Liegenschaftsamt hat die Beanspruchung einer Teilfläche im Rahmen der Ergänzungssatzung „Löh“ angekündigt und hierfür die Kündigung ausgesprochen.

Der Abstand der bestehenden Wohnbebauung westlich der Erschließungsstraße Löh, im Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb (ca. 360 m), wird durch die Ergänzungssatzung nicht überschritten. Das bedeutet, dass das hier entstehende neue Wohngebäude nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt, als die bereits bestehende Wohnbebauung des Löhler Innenbereichs.

Zur Verdeutlichung des Stellenwerts dieses einen zusätzlichen Einfamilienhausstandortes im Bezug auf die gesamten Pachtflächen, ergibt sich eine Einbuße von 2% der Bewirtschaftungsfläche. In Anbetracht dieser Größenordnung und unter Einbeziehung des bestehenden Pachtverhältnisses mit der allseits bekannten Kündigungsklausel ist eine weitere Überprüfung der Verhältnismäßigkeit unangemessen.

6. Landschaftsplan, Landschaftsschutz

Die Ergänzungssatzung „Löh“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Nr. 2 stellt hier das Entwicklungsziel Nr. 1 dar, das die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft anstrebt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes sollte mit ihrer Darstellung des Landschaftsschutzes zukünftig der Abgrenzung der Ergänzungssatzung folgen. Hier ist eine geringfügige Anpassung innerhalb des Landschaftsplanes erforderlich.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan / ökologischer Ausgleich / Öko-Konto Stadt

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung „Löh“ umfasst im Wesentlichen den Bereich, der als Baugrundstück in Frage kommt. Der hierdurch ausgelöste ökologische Ausgleich wird unmittelbar angrenzend angelegt und erreicht somit einen optimalen Übergang zur freien Landschaft. Dies bedeutet, dass der ökologische Ausgleich außerhalb der Ergänzungssatzung liegt, jedoch durch sie ausgelöst mit Inhalt der Satzung wird. Detaillierte Maßnahmen werden in der Ergänzungssatzung festgesetzt.

Der ökologische Ausgleich muss an der vorgesehenen Stelle verbleiben, da er die Ortslage eindeutig zur freien Landschaft hin abgrenzt. Nur so wird eindeutig dargestellt, dass hier der Innenbereich endet und keine weiteren Baugrundstücke angegliedert werden. Dies ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Darüber hinaus wird eine klare Abgrenzung der Weideflächen zu Neubebauung erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die äußere Abgrenzung wurde bei gleicher Flächengröße gradliniger dargestellt. Im Maßnahmenplan des landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde eine entsprechende Darstellung eingearbeitet.

Das gesamte entstehende Defizit an dieser Stelle auszugleichen, würde den bestehenden Naturraum überfrachten. Aus diesem Grund wird ein Teil des ökologischen Ausgleichs über das Öko-Konto der Stadt abgewickelt (Anlage III).

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:

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Der ökologische Wert dieser Fläche ist mit einem geringen Umfang eingestuft. Die Bewertung und Erfassung ist dem der Begründung als Anlage beigefügten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.

Ökologischer Ausgleich:

Die auf dem Grundstück des betroffenen Eigentümers möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert und in die Festsetzungen der Ergänzungssatzung aufgenommen.

Der noch verbleibende Kompensationsbedarf, der nicht auf dem eigenen Grundstück möglich ist, muss durch das Öko-Konto der Stadt ausgeglichen werden (siehe Anlage).

Die besonderen Kriterien für jede einzelne Maßnahme sind dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zu entnehmen und mit in das Baugenehmigungsverfahren aufzunehmen und anschließend auszuführen.

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

8. Wasserschutzgebiet, Quellbereich

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Ein Quellbereich ist nicht unmittelbar betroffen.

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.

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 ist nur ein Einzelhaus 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 Ergänzungssatzung 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. Sie sind den allgemeinen Festsetzungen in der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet der Stadt Wermelskirchen entnommen.

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

Das für eine Neubebauung in Frage kommende Grundstück liegt am Ortsrand. 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 „Löh“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14. Kosten

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

Wermelskirchen, den 27.04.2009

Eric Weik
Bürgermeister

Anlage als Teil der Begründung:

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ergänzungssatzung „Löh“

Auftraggeber: Stadt Wermelskirchen
Auftragnehmer: Landschaftsarchitekt, Dipl. Ing. Herr Sven Berkey
Bearbeitung: November 2008
Ökologischer Ausgleich durch das Öko-Konto der Stadt

Landschaftspflegerischer Begleitplan

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

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Stadt Wermelskirchen

November 2008

Landschaftspflegerischer Begleitplan

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

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:



Stadt Wermelskirchen
-Tiefbauamt-
Telegrafstraße 29 – 33
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.....	4
2.4	Sonstige Naturschutzfachliche Vorgaben	5
2.5	Bau- und Bodendenkmäler.....	5
3.	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG.....	6
3.1	Abiotische Faktoren	6
3.2	Biotische Faktoren	8
3.3	Landschaftsbild / Erholung	12
4.	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS.....	13
5.	MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDESPFLEGE	17
5.1	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung	17
5.2	Schutz- und Sicherungsmaßnahmen	18
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	19
5.3.1	Maßnahmen ausserhalb der Ergänzungssatzung.....	21
6.	BILANZIERUNG VON ENGRIFF UND AUSGLEICH.....	23
6.1	Angaben zum Ausgleichsgrundstück	23
6.1	Kostenschätzung	24
7.	ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT	25
8.	FOTODOKUMENTATION	27

ABBILDUNGEN:

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

TABELLEN:

Tabelle 1: Zuordnung von Bewertungsklassen zu den Biotopwerten	9
Tabelle 2: Biotoptypenbewertung gemäß FROELICH + SPORBECK, 1991).....	10
Tabelle 3: Kostenschätzung	24

ANHANG:

Anhang 1:	Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ermittlung des Mindestkompensationsbedarfes
Anhang 2:	Ökokonto der Stadt Wermelskirchen

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1	Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage Löh Biotope Bestand / Realnutzung	(M.i.O. 1 : 1.250)
Karte 2	Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB - Ortslage Löh 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 der Ortslage Löh (§ 34 BauGB). Das Planerische Vorhaben liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis in der Ortslage Löh / Stadt Wermelskirchen (siehe Abb.1; roter Umring) und umfasst vornehmlich eine Weidefläche, die an die vorhandene Bebauung anschließt.

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

Die Stadt Wermelskirchen beabsichtigt die vorhandene Innenbereichssatzung im Anschluss an die bestehende Bebauung 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 ca. 1.477 m² große Plangebiet soll hierdurch Planungsrecht für eine Ergänzung und Abrundung der bestehenden Bebauung, durch ein freistehendes Wohngebäude im ortstypischen Charakter mit maximal zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Innerhalb der geplanten Ergänzungssatzung befinden sich neben dem ca. 1.032 m² großen und auf einer Fettweide gelegenen Baugrundstück auch Verkehrsflächen in gepflasterter und asphaltierter Ausprägung (ca. 316 m²), ein Wirtschaftswiesenweg (126 m²) und ein kleiner Bereich der mit straßenbegleitenden Gras- und Krautfluren versehen ist (3 m²).

Die geplante Bebauung betrifft ausschließlich die ca. 1.032 m² große Fettweide innerhalb der Ergänzungssatzung. Dort wird für die Bebauung inklusive Nebengebäude sowie Zufahrt, Wege und Terrasse der maximale Flächenverbrauch auf 40 % des Baugrundstückes festgesetzt (GRZ 0,4). Das entspricht rd. 413 m². Die verbleibenden Flächen auf dem Baugrundstück (ca. 619 m²) sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Verkehrsflächen und der Wirtschaftsweg innerhalb der Ergänzungssatzung sollen ihre gegenwärtige Funktion unverändert behalten.

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 die Ergänzungssatzung Berücksichtigung finden.

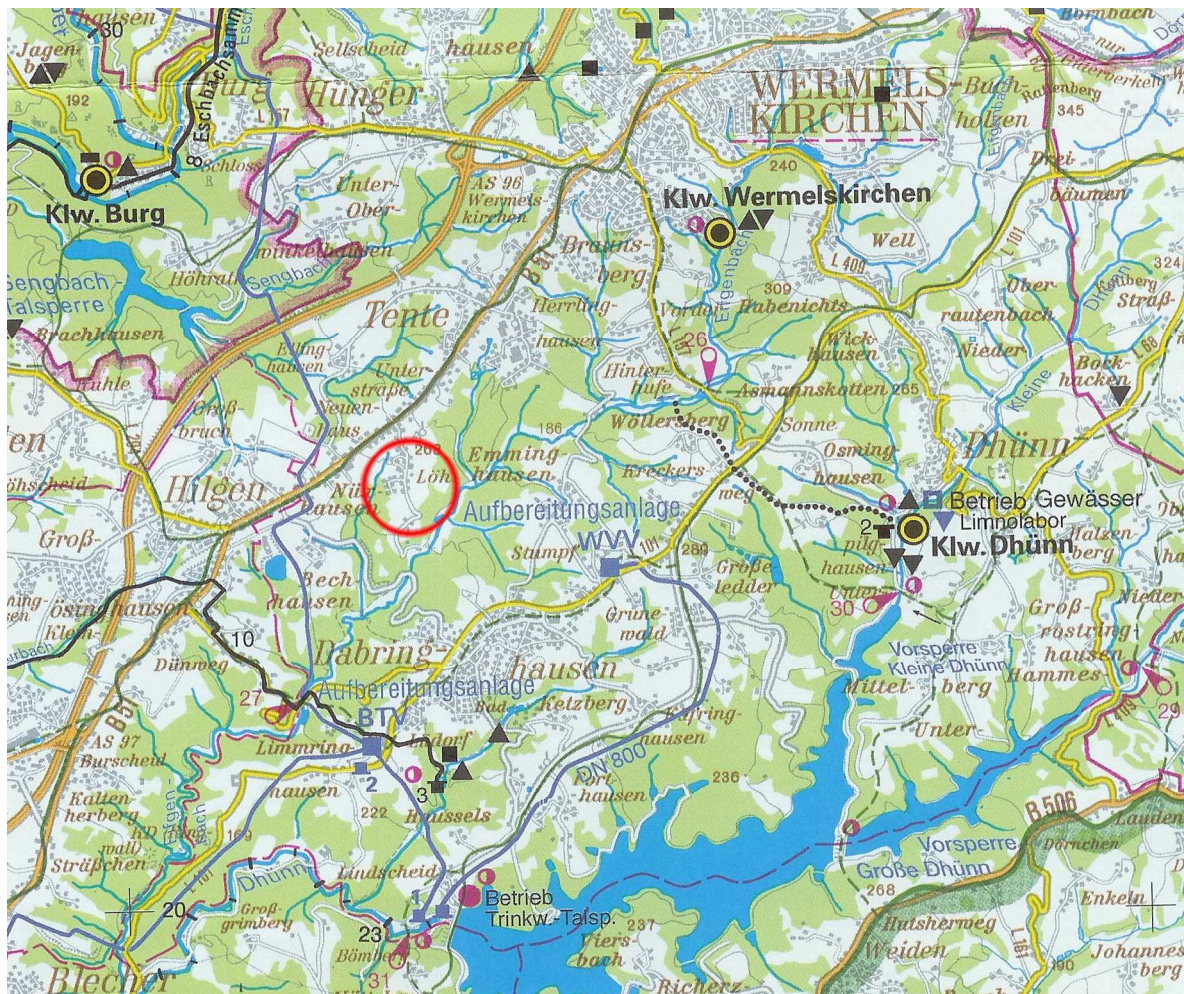
Ziel des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es, eine Bewertung des geplanten Vorhabens aus landschaftspflegerischer Sicht vorzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu vermindern bzw. um unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen 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. 1.477 m² große Plangebiet, liegt an einem nach Süden abfallenden Hang am südlichen Rand der Ortslage Löh. Der überwiegend landwirtschaftlich als Weidefläche genutzte Hangbereich wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. In südlicher, östlicher und westlicher Richtung stellen außerhalb des Untersuchungsgebietes, die dort angrenzenden Wälder deutliche Raumkanten dar. Das Untersuchungsgebiet wird von Norden nach Süden durch die Ortsstraße „Löh“, die zur Ortschaft Buddemühle führt durchquert.

Das Planungsvorhaben liegt in der Gemarkung Niederwermelskirchen und betrifft auf der Flur 32 die Flurstücke 18 (Weide) und 76 (Straße) auf der Flur 31 das Flurstück 74 (Wiesenweg) und auf der Flur 7 das Flurstück 343 (Straße). Die Höhenlage des Vorhabensbereichs liegt durchschnittlich bei ca. 247 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 (Plangebiet).

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 Potentiale 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 definiert. Sollte über die Maßnahmen innerhalb der Ergänzungssatzung hinaus ein Kompensationsdefizit bestehen, wird zum Ausgleich auch das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen herangezogen.

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 Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Südlich und westlich an das Plangebiet anschließend ist die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Die Erläuterungskarte des GEP stellt das Plangebiet bei der Ortslage Löh als Bestandteil des Naturparks Bergisches Land dar.

2.2 Landschaftsplan / Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Nr. 2 stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel Nr. 1 dar. Für Bereiche mit dem Entwicklungsziele Nr. 1 wird die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft angestrebt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Remscheider Bergland und Dhünnhochfläche“ (2.2-1 / L1). Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden im gültigen Landschaftsplan für das Plangebiet nicht gemacht.

Westlich und östlich der Ortslage Löh erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 170 m zum Plangebiet das Naturschutzgebiet „Eifgenbachtal und Seitentäler“ (GL-058). Damit werden vor allem die dort befindlichen Quellbereiche geschützt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die angrenzende Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Ortslage Löh ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Ferner sind die Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ (s. Kap. 2.2 und Kap. 2.4), sowie die **Wasserschutzgebiete** mit Umgrenzung und Einteilung der Wasserschutzzonen nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. In ca. 570 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich nördlich der Ortslage Löh entlang der B 51 die Wasserschutzzonen III und II.

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. 350 m zum Vorhaben auf.

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

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

Naturschutzgebiete / Schutzwürdige Biotop gemäß Kataster der LANUV

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer nach dem Biotopkataster der LANUV erfassten Fläche.

Westlich und östlich der Ortslage Löh erstrecken sich in einer Entfernung von ca. 170 m, etwa deckungsgleich zum Naturschutzgebiet "Eifgenbachtal und Seitentäler" (GL-058) die schutzwürdigen Biotop "Eifgenbach-Talhänge und Nebensiefen zwischen der Rausmühle und Finkenholl" (BK-4809-040) und „Löher Bachtalsystem und Hanglaubwälder des oberen Eifgenbachtals“ (BK-4809-036). Diese umfassen das in weiten Teilen naturnahe Bachtalsystem des Eifgenbachs einschließlich seiner Quellen sowie umliegende Grünlandbereiche und angrenzende illexreiche Buchen- und Eichen-Buchen-Altholzbestände.

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 August 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 Mühlenbergsschichten 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 des Geologischen Dienst NRW über anstehenden Festgesteinen "Typische Braunerden" zum Teil podsolig zum Teil typischer Ranker aus stark lehmigen Schluff und stark steinig in einer Mächtigkeit von 6 – 10 dm entwickelt. Der Boden im Plangebiet weist nur eine geringe Bodenwertzahl und eine geringe Feldkapazität auf. Der Boden besitzt nach Auswertung der BK 50 eine hohe Wasserleitfähigkeit.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst, nicht vorhanden. Südwestlich des Plangebiets befinden sich Böden aus Typischen Braunerden, die aufgrund der Fruchtbarkeit als schutzwürdig (Stufe 1) eingestuft sind.

Den Böden im Plangebiet ist eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt beizumessen.

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 die Hanglage des Plangebietes 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 südwestlich und südöstlich des Plangebietes als Quellbereiche zutage (Zulauf vom Löhbach; Mühlenberger Siepen). Im Plangebiet sind keine Wasseraustritte / Vernässungszonen festzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Untersuchungsgebiet entwässert über den Mühlenberger Siepen direkt und dem linken Zulauf des Löhbach indirekt über den Bechhausener Bach in den Eifgenbach.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich nördlich der Ortslage Löh. Die Kuppenlagen entlang der Bundesstraße 51 bildet die Wasserscheide im betrachteten Landschaftsbereich und trennen das Plangebiet von der nördlich gelegenen Wasserschutzzonen III und II (WSG "Sengbachtalsperre").

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner geringen Größe und der Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes eine geringe Bedeutung für das Grundwasser zu.

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 durchgrüneten Siedlungsränder dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Westlich und Östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich an den Hanglagen größere Waldbestände, die dem gemäßigten Waldklimatop zugeordnet werden können.

Dem durch Grünland gekennzeichneten Plangebiet kommt aufgrund seiner geringen Größe und seiner 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 die vermehrt die Traubeneiche auf. Darüber hinaus sind neben der Rotbuche u.a. auch Stieleiche, Birke und Eberesche sowie Ilex als Unterwuchs vertreten.

Das östliche Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Begehung dem Biotoptyp Fettweide, mäßig trocken bis frisch zuzuordnen (EB31). Diese ist Bestandteil einer mit Stacheldraht umzäunten und nach Süden abfallenden Grünlandfläche. Im Bereich der Ortsstraße „Löh“ ist dieser ein mit Gras- und Krautflur (HH7) bewachsener flacher Straßengraben vorgelagert. Kurz vor der Ortslage Buddemühle grenzen Waldstrukturen das Grünland im Süden ein. Im Osten wird die ca. 2,2 ha große Fettweide von einer gut ausgeprägten alten Streuobstwiese begrenzt. Diese ist mit mehreren Dutzend Äpfel-, Birnen und auch Pflaumenbäumen ausgestattet und bildet eine deutlich wahrnehmbare Raumkante. Zum Teil befindet sich auch Totholz auf der Streuobstwiese. Weiter östlich der Obstwiese befindet sich ein Stall, der zu der dort befindlichen Pferdeweide gehört. Nördlich der Pferdeweide lag zum Zeitpunkt der Ortsbegehung eine ca. 1 ha großes Stück Grünland brach (EE5). Die im westlichen Untersuchungsgebiet befindlichen Grünlandflächen, wurden zum Zeitpunkt der Ortsbegehung mit Pferden beweidet.

Im nördlichen Plangebiet verläuft ein ca. 65 m langer und 3m breiter Wirtschaftsweg (EA31; Wiese), der an einer umzäunten Weide endet. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich in Angrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen die Bebauung der Ortslage Löh. Diese zeichnet sich überwiegend durch dörfliche Strukturen mit einer ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung (HN) und umgebenden Gartenflächen (HJ5) aus. Die Gärten sind teilweise durch größere Gehölzbestände (HJ6) gekennzeichnet, die zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft beitragen. Die meisten Grundstücke sind mit einem gut durchgrüntem und gärtnerisch gestalteten Vorgarten ausgestattet und weisen neben geschnittenen Hecken aus Hainbuche und Weisdorn auch frei wachsende Ziersträuchern und heimischen Gehölzen (z.B. Eberesche und Ahorn) auf.

Das im Westen an das Plangebiet angrenzende Grundstück (Haus Nr. 56) weist einen Garten mit einem hohen Anteil aus Nadelgehölzen (Fichtenhecke, Thuja, Hemmlocktanne) aber auch Laubsträuchern wie Hasel und Zwergmispel auf. Im Vorgarten dieses Grundstückes befindet sich überdies eine gut gewachsene Rotbuche mit starkem Baumholz, die zusammen mit angrenzenden Gehölzstrukturen (u.a. Fichten des Grundstückes nördlich; Haus Nr. 54) gestalterisch auf das Landschaftsbild einwirkt. Das nördlich zum Planungsgebiet angrenzende Haus Nr. 53 ist an der südlichen Grundstücksgrenze mit unterschiedlichen Sträuchern wie Ilex, Ahorn, Hasel, Forsythie, Strauchrosen und einer Hainbuchenhecke versehen.

Das Untersuchungsgebiet und das Plangebiet werden von Norden nach Süden durch die örtliche Erschließungsstraße Löh durchquert. Der Ortsausgang von Löh wird in Richtung Buddemühle / Rausmühle am Ende des Straßenausbaus durch zwei Straßenbäume (Hainbuchenhochstämme) mit noch geringem Baumholz akzentuiert, die zusammen eine gestalterisch wirksame Torsituation bilden.

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 Biotop- funktion	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	Maturnität	Struktur- /Artenvielfalt	Häufigkeit	Ausgleichbarkeit	20 c -Biotope	Summe / Biotopwert
Gehölzstrukturen, Hecken und Einzelbäume										
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
BF51	Obstbäume mit geringem Baumholz	1	2	2	3	2	1			11
BF52	Obstbäume mit mittlerem Baumholz	1	3	2	3	2	1	N		12
BF53	Obstbäume mit starkem Baumholz	1	4	3	3	2	1	N		14
Wiesen, Weiden und Grünland-Übergangsbereiche										
EB31	Fettweide, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1			10
EA31	Fettwiese, mäßig trocken bis frisch / Wirtschaftsweg	2	1	1	3	2	1			10
EE5	Grünlandbrache; mäßig trocken bis frisch	3	2	3	3	3	3			17
HH7	Grasflur an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern	3	2	1	3	2	1			12
Kulturpflanzenbestände und angelegte Erholungsflächen										
HK22	Streuobstwiese / -weiden mit alten Hochstämmen	3	4	4	3	3	3	N		20
HJ5	Gärten mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1			6
HJ6	Gärten mit größerem Gehölzbestand	1	2	1	3	3	1			11
Siedlungs- und Verkehrsflächen, sonstige Bauten und infrastrukturelle 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
HN51	Gehöfte, landwirtschaftliche Gebäude, in Nutzung	1	0	0	1	2	0			4

FETT Kursiv – Biotope im Bereich der geplanten Ergänzungssatzung

Biotoptypen mit einer sehr hohen Bedeutung sind Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Eine hohe Bedeutung kommt der verhältnismäßig großen Streuobstwiese mit altem Baumbestand (HK22) östlich des Plangebietes zu.

Der Grünlandbrache (EE5) und den Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäumen mit mittlerem und starkem Baumholz (BF32, BF33) kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Von geringer Bedeutung sind die mäßig trockenen bis feuchten Fettwiesen und -weiden (EA31, EB31), die Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume mit geringem Baumholz (BF31), die intensiv beschnittenen Hecken mit standorttypischen Gehölzen (BD3) und die Obstbäume mit geringem bis mittlerem Baumholz (BF51, BF52). Zudem sind den straßenbegleitenden Grasfluren (HH7) und 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 und Gebäude (HN0, HN51).

Im **Plangebiet** sind vorwiegend Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung vorhanden (Fettweide, Wiesenweg, straßenbegleitende Grasfluren). Die im westlichen Plangebiet verlaufende Straße Löh hat keine Bedeutung für die Biotopfunktion.

Angaben zur Fauna

Im Rahmen der örtlichen Begehung im August 2008 wurden ein Feldhase und ein Mäusebussard im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beobachtet.

In den naturschutzfachlichen Angaben zu den außerhalb des Untersuchungsgebiet befindlichen umliegenden Biotopkatasterflächen (BK-4809-036, BK-4809-040) und dem Naturschutzgebietes "Eifgenbachtal und Seitentäler" werden keine faunistische Arten aufgeführt, die für das Plangebiet und die unmittelbar anschließenden Grünlandflächen zu erwarten sind.

Für Beutegreifer wie dem streng geschützten Mäusebussard ist das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und unter Berücksichtigung der Reviergrößen von untergeordneter Bedeutung.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommende alte Obstwiese stellt in der Regel eine faunistisch sehr wertvolle Habitatstruktur für verschiedene Artengruppen dar. Hier ist neben den Insekten (u.a. Wildbienen, Tagfalter, Käfer) und Säugetieren (Fledermäuse, Haselmaus, Igel) insbesondere die Artengruppe der Vögel (u.a. Höhlenbrüter, Spechte) zu nennen.

Im „Informationssystem Planungsrelevante Arten“ werden als streng geschützte, typische Arten der Fettwiesen, Obstgehölze und Gärten für das Messtischblatt 4809 neben der Artengruppe der Fledermäuse u. a. auch Kiebitz, Rauchschwalbe, Schleiereule, Kleinspecht 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.

In Folge des Planungsvorhabens wird ausschließlich Fettweide in Anspruch genommen. Die faunistische Bedeutung ist angesichts der Größe und auch aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Norden und der Straße im Westen als gering einzustufen.

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.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit Ausnahme des Nordens (Ortslage Löh) allseitig bemerkenswerte Raumkanten in Form von Wäldern vorhanden. Im Süden bildet der gegenüberliegende und mit Wald bestandene Hang des Eifgentals eine deutliche Raumkante und übt belebenden Einfluss auf den weiteren Landschaftsraum aus.

Das Untersuchungsgebiet schließt Teilbereiche der durchgrünten Ortslage Löh und die nach Süden (in Richtung Buddemühle) leicht abfallenden Grünlandstrukturen mit ein. Die im südöstlichen Untersuchungsgebiet befindliche Streuobstwiese mit zahlreichen und dicht zusammen stehenden Obstbäumen bildet eine auffallende Raumkante und gliedert das davor liegende Grünland auf. Die Wohnlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind von Gartenflächen umgeben und weisen eine dörfliche Struktur auf. Die Gärten sind z.T. mit einer größeren Anzahl an Gehölzen ausgestattet. Diese gliedern die durchgrünzte ein- bis zweigeschossige Bebauung und binden die Bebauungsstrukturen in die umgebende Landschaft ein.

Der Wiesenweg im Plangebiet hat keine Funktion für Erholungssuchende, da er nach wenigen Metern an einer umzäunten Fettweide endet. Die Fettweide kann auch weiter nördlich direkt über die Löher Straße aus erschlossen werden.

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. Darüber hinaus führt die Löher Straße im weiteren Verlauf als alleinige Erschließungsmöglichkeit zur Ortslage Rausmühle (mit Gasthaus), die aufgrund der malerischen Lage am Eifgenbach ein beliebtes Ausflugsziel darstellt und an einer wichtigen und stark frequentierten Wanderroute am Eifgenbach liegt (Residenzweg; Bezirkswanderweg des Sauerländischen Gebirgsvereines e.V.).

Dem Plangebiet kommt allerdings hinsichtlich seiner geringen Größe sowie der fehlenden Ausstattung mit gliedernden und belebenden Elementen lediglich eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu. Dem betrachteten Untersuchungsgebiet sowie dem Raum darüber hinaus ist eine hohe bis sehr hohe Bedeutung fürs Landschaftsbild und der Erholung zuzuschreiben.

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 Erweiterungssatzung wird das Baurecht für ein freistehendes Wohngebäude im ortstypischen Charakter mit maximal zwei Wohneinheiten erwirkt. Die Umsetzung der Bebauung einschließlich Nebengebäude, Terrassen und Wege hat eine Versiegelung von maximal ca. 413 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, temporäre Versiegelung, etc.) Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) sowie die potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen.

Anlagebedingt gehen auf den neu versiegelten Flächen von maximal ca. 413 m² die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speicherfunktion) verloren, woraus eine hohe Beeinträchtigung resultiert. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme durch die Versiegelung nur kleinflächig erfolgt.

Betriebsbedingt wird der Verkehr im Untersuchungsgebiet nur sehr 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 erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser. Da jedoch das auf den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser dem Naturhaushalt nicht entnommen sondern vor Ort auf dem Grundstück versickert wird, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen verbleibenden Auswirkungen auf das Grundwasser.

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.

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. Da angrenzend an das Plangebietes weiträumige Grünlandflächen anschließen, denen die Funktion der Kaltluftentstehung zukommt, kann die geringfügige

Erwärmung durch die angrenzenden Flächen ausgeglichen werden. Klima relevante Gehölzstrukturen müssen durch das Vorhaben nicht beansprucht werden.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Bau- und betriebsbedingt können durch das Vorhaben in den angrenzenden Bereichen Störungen von Fauna und Flora auftreten. Da keine hochwertigen Biotopstrukturen im unmittelbaren Wirkungsbereich liegen sowie unter Berücksichtigung des geringen flächenmäßigen Umfangs des Vorhabens, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf umliegende faunistische und floristische Strukturen erwartet.

Der anlagebedingte kleinflächige Verlust von Biotop- / Habitatstrukturen mit geringer Bedeutung bedeutet einen Eingriff für die Flora und Fauna. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gärtnerisch genutzten Flächen entwickelt werden. Der kleinflächige Verlust der Fettweide und die teilweise Umwandlung in Garten werden nicht als erheblich bewertet. Dennoch gehen durch die 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 eines freistehenden Wohngebäudes einschließlich Nebenanlagen am südlichen Rand der Ortslage Löh verändert. Der Siedlungsrand wird hierdurch östlich der Löher Straße geringfügig nach Süden erweitert. Die Überprägung des Geländes durch die Baumaßnahme führt zu Verlusten und zur Änderung von Eigenartsmerkmalen der Landschaft.

Die geplante Bebauung fügt sich in die angrenzende vorhandene Bebauung ein und stellt zusammen mit dem bestehenden und parallel gegenüberliegenden Wohnhaus eine Abrundung der Ortsausgangsgrenze dar, so dass das Landschaftsbild nur geringfügig verändert / beeinträchtigt wird. Es werden durch das Vorhaben keine Flächen beansprucht, die über die visuelle Ortsgrenze (Torsituation mit Hochstämmen) hinausgehen. Aufgrund der Geländesituation (relativ eben Fläche) müssen voraussichtlich auch keine Mauern angelegt werden.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende und für das Ortsbild bedeutsame Vegetationsstrukturen müssen im Zuge des Vorhabens nicht in Anspruch genommen werden. Es ist geplant das Wohnhaus im ortstypischen Charakter mit Vorgarten anzulegen und durch landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen einzubinden.

Eine erheblich beeinträchtigende Fernwirkung kann aufgrund des kleinflächigen Vorhabens und der Angliederung an die vorhandene Bebauung nicht prognostiziert werden.

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) begrenzt und vermindert 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. Die geplante Überprägung des Geländes kann durch entsprechende Maßnahmen, mit dem Ziel die Bebauung und die Grundstücksfläche dem Landschaftsbild entsprechend einzufügen neu gestaltet werden (siehe Gestaltungsmaßnahmen / s. Kap. 5.3). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind bei Einhaltung dieser Maßnahmen dann nicht mehr zu prognostizieren.

Der Eingriff auf die betroffenen Biotoptypen, mit geringer Wertigkeit ist durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen (s. Kap. 5.3 und Kap. 6). Gehölzstrukturen müssen nicht beansprucht werden. Durch die kleinflächige Inanspruchnahme der Fettweide ist keine erhebliche faunistische Beeinträchtigung zu prognostizieren.

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 (§§ 4a, 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.
- „vor Kopf arbeiten“; Verringerung der Breite des Arbeitsstreifens und der Aushubbreite für auf das notwendige Maß.
- 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.
- Reduzierung des Vegetationsverlustes auf das unbedingt notwendige Maß.
- Evtl. erforderlicher Gehölzrückschnitt bzw. erforderliche Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom Oktober bis Februar

- 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 Bodenschutzes 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.

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, Baumhecken und wertvollen Gehölzstrukturen 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.).

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** vorgenommen werden können (Empfehlungen). Diese dienen zu einem als Gestaltungsmaßnahme zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und zum anderem 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 genommenen 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, Schotterrasen, 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 Pflanzenvorschläge 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 des Grundstücks (ca. 60 lfm)

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 Biototypen und zum weitestgehenden Ausgleich des Kompensationsbedarfs vor Ort. Das Ausgleichsgrundstück befindet sich wie das Baugrundstück in der Gemarkung Niederwermelskirchen, Flur 32 auf dem Flurstück 18.

M 6 Pflanzliche Einbindung des Grundstückes (ca. 600 m²)

Das Baugrundstück zur geplanten Ergänzungssatzung ist von Außen mit einer mehrreihigen Strauchbepflanzung zu versehen. Diese Umpflanzung ist im Süden und Osten des Grundstückes vorzunehmen. Die bodenständigen und heimischen Gehölze dienen einerseits der landschaftlichen Einbindung und damit der gestalterischen Abrundung der Ortslage Löh und andererseits zur Entwicklung standortgerechter Gehölzbereiche mit potentieller Bedeutung für die heimische Flora und Fauna. Die Bepflanzung 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 Gehölzpflanzung erfolgt mindestens drei bis mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m. Die Gehölzpflanzung ist gemischt herzustellen, so dass eine Mischhecke 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: 2 x verpflanzt; Höhe 60 bis 100 cm.

<u>Pflanzenname:</u>		<u>Anteil in Prozent</u>
Acer campestre	Feldahorn	10 %
Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
Crataegus monogyna	Weissdorn	10%
Cornus sanguinea	Kornel-Kirsche	10 %
Corylus avellana	Hasel	10 %
Prunus spinosa	Schlehe	15 %
Rosa arvensis	Feldrose	15 %
Rosa canina	Hundsrose	10 %
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	10 %

In die Pflanzung sind drei Bäume II. Ordnung zu integrieren. Die Pflanzen müssen die Mindestqualität von 3 x verpflanzt, mit Ballen und einen Stammumfang von 12 -14 cm aufweisen. Die Pflanzen können aus der folgenden Liste ausgewählt werden:

Pflanzenname:

Malus communis

Sorbus aucuparia

Pyrus communis

Wildapfel

Eberesche

Wildbirne

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. 1.477 m².

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen von insgesamt ca. 1.032 m² (Baugrundstück) in Anspruch genommen. Die übrigen Flächen wie Straße (316 m²), Grasflur an Straßen (3 m²) und ein Wirtschaftswiesenweg (126 m²) bleiben in ihrer derzeitigen Funktion erhalten.

Die mögliche neue Bebauung inklusive Nebengebäude, Terrasse, Wege (Versiegelung) nimmt anlagebedingt eine Fläche von maximal ca. 413 m² ein. Die restlichen 619 m² werden durch Gartenflächen und Gehölzanpflanzungen (vgl. Kap. 5.3) geprägt.

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 das Plangebiet wird eine Fläche von 1.477 m² zugrunde gelegt, woraus eine Wertigkeit im Bestand von insgesamt 11.616 ökologischen Wertpunkten resultiert.

Wert des geplanten Vorhabens

Unter Berücksichtigung des nicht vermeidbaren Verlustes von Biotoptypen resultiert ein **Biotopwert nach Realisierung** der Planung von insgesamt 5.010 ökologischen Wertpunkten. Diese ergibt ein **Kompensationsdefizit** von 6.606 ökologischen Wertpunkten.

Durch die Maßnahme vor Ort (M6) außerhalb der Ergänzungssatzung können 2.400 ökologische Wertpunkt erzielt werden. Daraus resultiert ein noch verbleibendes **Kompensationsdefizit von 4.206 ökologischen Wertpunkten**.

6.1 Angaben zum Ausgleichsgrundstück

Das verbleibende Defizit von insgesamt 4.206 ökologischen Wertpunkten kann mit dem Ökokonto der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen werden.

Das Ausgleichsgrundstück befindet sich in der Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 17 auf den Flurstücken 82, 84, 92, 93, 194 (alle teilweise) und wird unter der Bezeichnung Ökokonto Wermelskirchen – Rückbau Teichanlage Kovelsberg für Abbuchungen im Rahmen der Bauleitplanung geführt. Das Ausgleichsgrundstück trägt die Bezeichnung Ei. 06 / 01-04. Es handelt sich dabei um den naturnahen Rückbau einer vormals intensiv genutzten Fischzuchtanlage (Wertsteigerung: 9,89 ökologische Wertpunkte).

Auf diesem Grundstück wird die Maßnahme der Ergänzungssatzung Löh unter der Benennung **Ab. 07 / 03-08 BLP** geführt bzw. abgebucht. Für die Kompensation des rechnerischen Gesamtdefizits von 4.206 Wertpunkten wird die genannte Fläche **Ab. 07 / 03-08 BLP** in einer Flächengröße von 425 m² um 9,89 ökologische Wertpunkte aufgewertet (siehe Anhang 2).

Der gesamte erforderliche Kompensationsbedarf wird folglich durch Maßnahmen vor Ort und durch das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen erbracht.

6.1 Kostenschätzung

Die vorliegende Kostenschätzung bezieht sich auf die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen ohne Grunderwerbskosten. Ferner werden bei den Maßnahmen ausschließlich die Pflanzmaßnahmen außerhalb der Ergänzungssatzung berücksichtigt (Maßnahme M5), 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	Schutz und Sicherung allgemein	1	Psch	200,00	800,00
M6	Strauchpflanzungen; Qualität: 2xv. mB h 60-100	267	Stück	7,50	2.002,50
M6	Einzelbäume; Qualität: 3xv. mB StU 12-14	3	Stück	80,00	240,00
M6	Boden Vor- und Nachbereitung für die Pflanzung	600	m ²	1,00	600,00
	Wildschutzzaun / Verbißschutz	80	m	12,50	1.000,00
	Fertigstellungspflege	1	Psch.	200,00	200,00
	Entwicklungspflege (2 jährig)	1	Psch	400,00	400,00
	Summe				5.242,50
	Gesamtsumme (Maßnahmen) gerundet				5.300,00

Die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen vor Ort belaufen sich gemäß Kostenschätzung auf ca. € 5.300,-- (netto ohne Grunderwerbskosten).

7. ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Die Stadt Wermelskirchen plant die vorhandene Innenbereichssatzung in Löh abzurufen. Als geeignetes Planungsinstrument zur Schaffung von Baurecht wurde die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 3 BauGB gewählt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Niederwermelskirchen und betrifft auf der Flur 32 die Flurstücke 18 (Weide) und 76 (Straße) auf der Flur 31 das Flurstück 74 (Wiesenweg) und auf der Flur 7 das Flurstück 343 (Straße).

Für das ca. 1.477 m² große Plangebiet soll durch die Ergänzungssatzung eine Bebauung durch ein Wohngebäude im ortstypischen Charakter mit maximal zwei Wohneinheiten ermöglicht werden. Dafür steht innerhalb der geplanten Ergänzungssatzung ein ca. 1.032 m² großes Baugrundstück zur Verfügung.

Durch die mögliche Bebauung und die Nebengebäude werden insgesamt ca. 413 m² beansprucht. Die Erschließung ist über die Löher Straße gegeben (bzw. wird innerhalb des Baugrundstückes hergestellt). Für die als Garten zu gestaltenden Flächen werden 619 m² angesetzt. Die übrigen 445 m² werden in ihrer jetzigen Funktion als Straße, Wiesenweg und Gras- und Krautflur an Straße erhalten.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf die Landschaft und Natur betreffen ausschließlich Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit. Das Baugrundstück befindet sich auf einer Fettweide, die sofort an die Löher Straße (Erschließung) anschließt.

Zur Eingriffsverminderung auf die Naturfaktoren Boden und Wasser sind u.a. Maßnahmen wie Dachbegrünung und Teilversiegelung sowie Regenwasserversickerung vor Ort vorgesehen.

Um die Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren und den Eingriff vor Ort zu kompensieren werden Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. die Einbindung des Grundstücks mit standortgerechten und heimischen Gehölzen 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 Bestandswert für den Eingriffsbereich hat eine Wertigkeit von 11.616 ökologischen Wertpunkten.

Nach einer Umsetzung des Vorhabens wird ein Wert von ca. 5.010 ökologischen Wertpunkten erreicht. Das verbleibende Defizit von ca. 6.608 ökologischen Wertpunkten kann durch eine Pflanzmaßnahme außerhalb der Ergänzungssatzung vor Ort verringert werden. Das Ausgleichsgrundstück befindet sich wie das Baugrundstück in der Gemarkung Niederwermelskirchen, Flur 32 und liegt ebenfalls auf dem Flurstück 18. Nach der Umsetzung des Vorhabens und der ortsnahen Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Ergänzungssatzung wird ein Wert von 7.410 ökologischen Wertpunkten erreicht.

Der noch verbleibende Kompensationsbedarf (ca. 4.206 Wertpunkte) wird verfahrensgemäß außerhalb des Untersuchungsgebietes durch Maßnahmen im Rahmen des Ökopools der Stadt Wermelskirchen ausgeglichen.

Das Ausgleichsgrundstück befindet sich in der Gemarkung Oberhonnenschaft, Flur 17 auf den Flurstücken 82, 84, 92, 93, 194 (alle teilweise). Es handelt sich dabei um den naturnahen Rückbau einer vormals intensiv genutzten Fischzuchtanlage (Wertsteigerung: 9,89 ökologische Wertpunkte). Für die Kompensation des rechnerischen Gesamtdefizits von 4.206 Wertpunkten werden von der Ökokontofläche 425 m² in Anspruch genommen und unter der Bezeichnung **Ab. 07 / 03-08 BLP** geführt.

Das Vorhaben zum Bau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten begründet 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 ortsnahen Ausgleichsgrundstück ausgeglichen werden.

Mit der Beachtung und Umsetzung aller Aspekte und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (vgl. Kap. 5.1, 5.2) und der Kompensation des verbleibenden Defizits auf dem o.g. Ausgleichsgrundstück durch die benannte Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kapitel 5.3) sowie den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfes durch das Ökokonto der Stadt Wermelskirchen kann der Eingriff im Sinne des § 4 Landschaftsgesetzes NW als ausgeglichen gelten.

8. FOTODOKUMENTATION



Bild 1: Bereich des Plangebietes hinter der Zaunanlage: Fettweide; links Wiesenweg



Bild 2: Torsituation mit Hainbuchen Ortsausfahrt Löh in Richtung Rausmühle Die Bäume sind mit der Sicherungsmaßnahme S1 während der Baumaßnahme zu schützen und sichern.



Bild 3: Steuobstwiese mit vielen alten Obstgehölzen



Bild 4: Blick auf die Streuobstwiese und an die Fettweide angrenzende Gehölzstrukturen (deutlich erkennbare Raumkanten)



Bild 5: Pferdeweide und Ortsausfahrt Löh

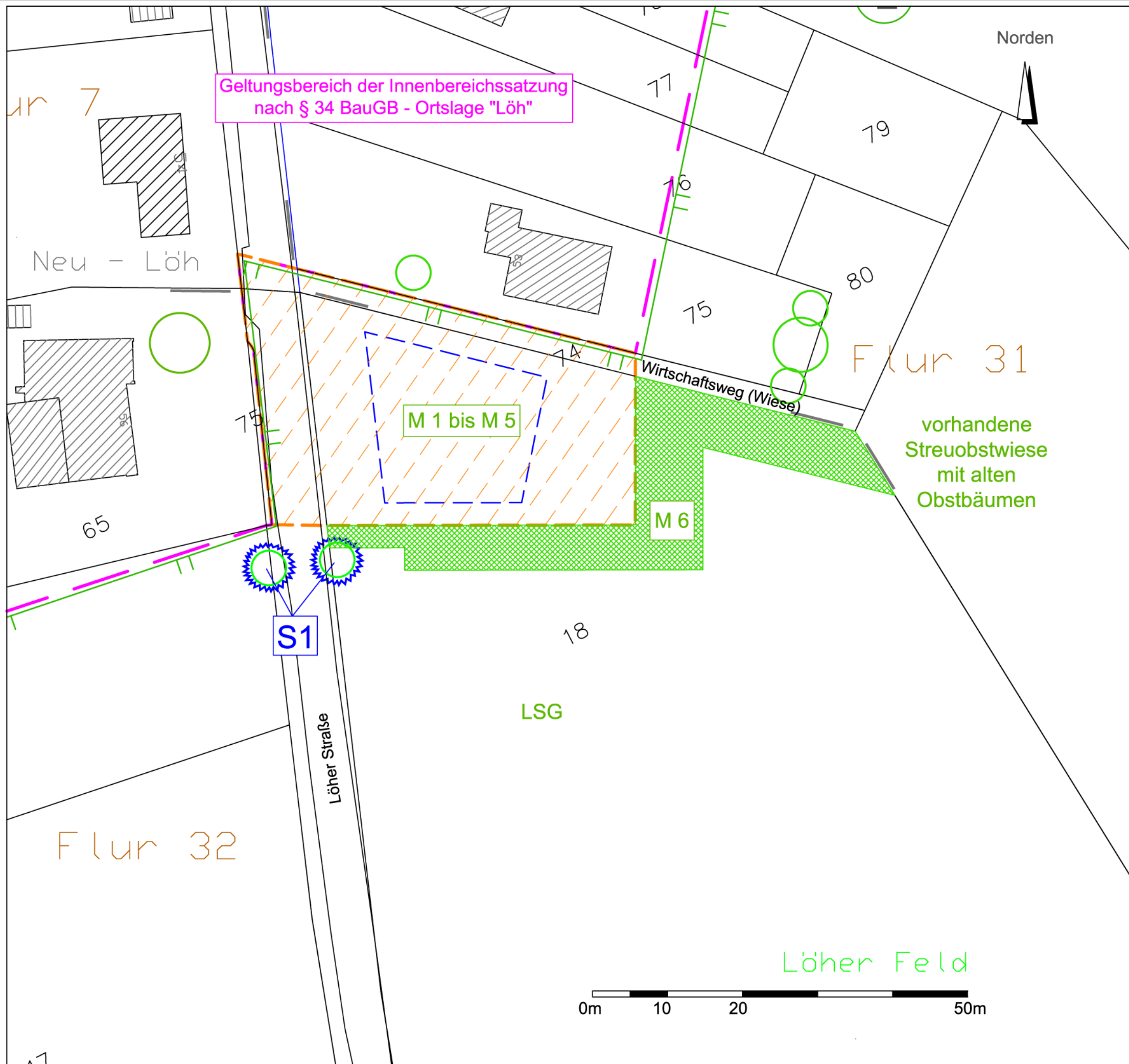


Bild 6: Blick aufs Plangebiet und die Ortseinfahrt von Rausmühle aus

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

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)					
	Straße, Wege, Plätze versiegelt	(HY1)	0	316 m²	0 Pkt.	Versiegelung	Wohnbebauung, Wege und Plätze	(HN/HY1)	0	413 m²	0 Pkt.
	Fettweide mäßig trocken bis frisch	(EB31)	10	1.032 m²	10.320 Pkt.	Gärten	Gärten mit geringem Gehölzbestand	(HJ5)	6	619 m²	3.714 Pkt.
	Wirtschaftswiesenweg	(EA31)	10	126 m²	1.260 Pkt.						
	Grasflur an Straßen und Böschung	(HH7)	12	3 m²	36 Pkt.	Bestand/Erhalt	Straße, Wege, Plätze versiegelt	(HY1)	0	316 m²	0 Pkt.
						Bestand/Erhalt	Wirtschaftswiesenweg	(EA31)	10	126 m²	1.260 Pkt.
						Bestand/Erhalt	Grasflur ans Straßen und Böschungen	(HH7)	12	3 m²	36 Pkt.
Gesamtfläche				1.477 m²	11.616 Pkt.	1.477 m² 5.010 Pkt.					
Maßnahme außerhalb der Ergänzungssatzung zur Kompensation des verbleibenden Defizites											
						M 6	Pflanzung von heimischen Gebüsch südlich und östlich des Baugrundstückes Wertsteigerung von 4 Punkten. Von Fettwiese (EA31) mit 10 Punkten auf Gebüsch (BB1) mit 14 Punkte	Wertsteigerung			
								4	600 m²	2.400 Pkt.	

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von: 4.206 Pkt.



Legende

Planung

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

Baufenster

Sonstiges

Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB - Ortslage "Löh" (nachrichtliche Übernahme)

Flurstücksnummer

Zaun

Grenze Flurstück

Signatur Flur

Gebäude mit Hausnummer

Schutz und Sicherungsmaßnahmen

vgl. Textwerk Kap. 5.2

Schutz von Einzelbäumen (Hainbuche mit geringem Baumholz) und wertvollen Gehölzstrukturen; Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS, Teil Landschaftspflege Ab. 4

Maßnahmen / Neuanlage

siehe Textwerk Kap. 5.3

Innerhalb der Ergänzungssatzung

- M1 Begrünung der Garagendächer
- M2 Landschaftsgerechte Gestaltung von Stützmauern und Höhenunterschiede im Gartenbereich
- M3 Teilversiegelung von Flächen (max. 50 %)
- M4 Fassadenbegrünung
- M5 Landschaftsgerechte Umzäunung des Grundstücks

Ausserhalb der Ergänzungssatzung

- M6 Umpflanzung des Baugrundstückes mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. BB1 ca. 600 m²)

Auftraggeber:



Stadt Wermelskirchen

- Planungsamt -
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Projekt:

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

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**

BEARB. Berkey

Datum 18.02.2009

Karte Nr.

Karte 2

ab im Original: 1 : 500

WERMELSKIRCHEN, DEN

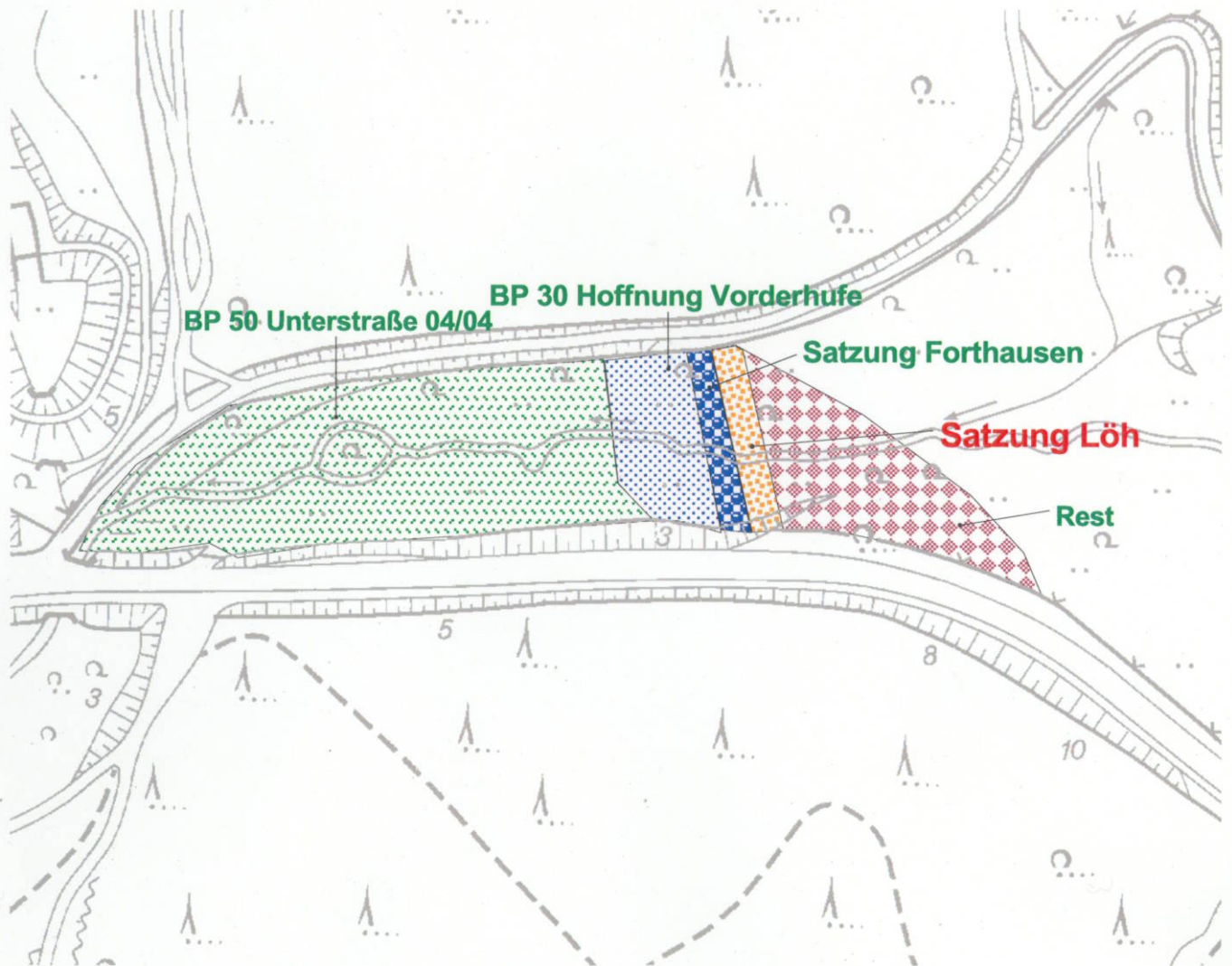


Dipl.-Ing. S. Berkey






Ökokonto der Stadt Wermelskirchen Bauleitplanung

Ei. 06 / 01-04: Rückbau Fischteichanlage Kovelsberg

Ab. 07 / 03-08 BLP: Ergänzungssatzung Löh



Abbuchungen ehemalige Fischteichanlage

-  BP 30 Hoffnung Vorderhufe
-  BP 50 Unterstraße 04/04
-  Ergänzungssatzung Löh
-  Rest
-  Satzung Forthausen

1:2000

Ergänzungssatzung Löh -
Erforderliche Kompensation auf:
Gem. Oberhonnenschaft, F 17, FS 82, 84,
92, 93, 194 (anteilig)
425 m² = 4.206 ÖP

Stand: 10 / 2008

