

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
12. Änderung der Innenbereichssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Lüderich“**

Auftraggeber: Peter Boos
Berg 1
51503 Rösrath

Bearbeiter: Dipl. Geogr. Ute Lomb
Im Sonnenpütz 16
53129 BONN
Tel.: 0228-235955
Fax: 03212-1089374

Fachlich begleitet: Stadt Rösrath
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - Übersichtskarten zur Lage des Plangebietes
 - Übergeordnete Planungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Das Bewertungsverfahren
4. Das Plangebiet
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 kurze geographische Beschreibung
5. Ökologische Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes
6. Ökologische Bewertung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet
7. Ergebnis der ökologischen Bewertung und Bilanzierung
8. Kompensationsmaßnahmen
 - innerhalb des Plangebietes
 - außerhalb des Plangebietes
9. Pflanz- und Pflegevorgaben
 - innerhalb des Plangebietes
 - außerhalb des Plangebietes

1. Einleitung

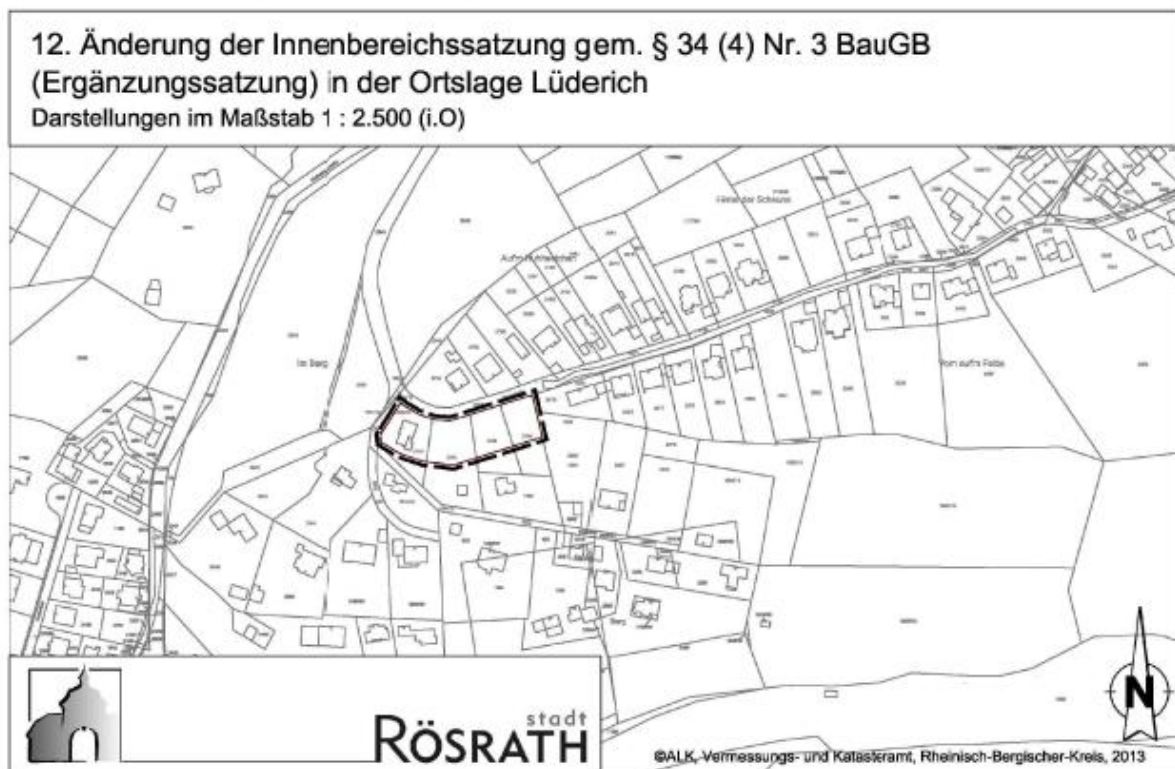
Der Auftraggeber des Gutachtens möchte drei Grundstücke in Rösrath, Ortslage Lüderich, die in seinem Eigentum sind, einer Wohnnutzung zuführen.

Die Unteren Bauaufsicht der Stadt Rösrath sowie die Obere Bauaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises beurteilen das Areal entlang „Berg 1“ bis „Bergstraße 56“ und an der Straße „Lüderich“ als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 (1) BauGB. Die Obere Bauaufsicht vertritt jedoch die Auffassung, dass die Baulücke von ca. 80 m zwischen dem Standort „Berg 1“ und dem Standort „Bergstraße 22“ zu groß ist, um als Baulücke im Sinne des § 34 (1) BauGB zu gelten. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Wohnbaunutzung dennoch zu schaffen wird die Innenbereichssatzung für die Ortslage Lüderich geändert.

Der Rat der Stadt Rösrath beschloss in seiner Sitzung vom 13.05.2013 die 12. Änderung der bestehenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr.1 und 3 BauGB im Bereich der Ortslage Lüderich.

Der Änderungsbereich liegt an der Bergstraße in Lüderich. Er erstreckt sich über die drei unbebauten Grundstücke sowie das bebaute Grundstück des Auftraggebers mit der Adresse Berg 1.

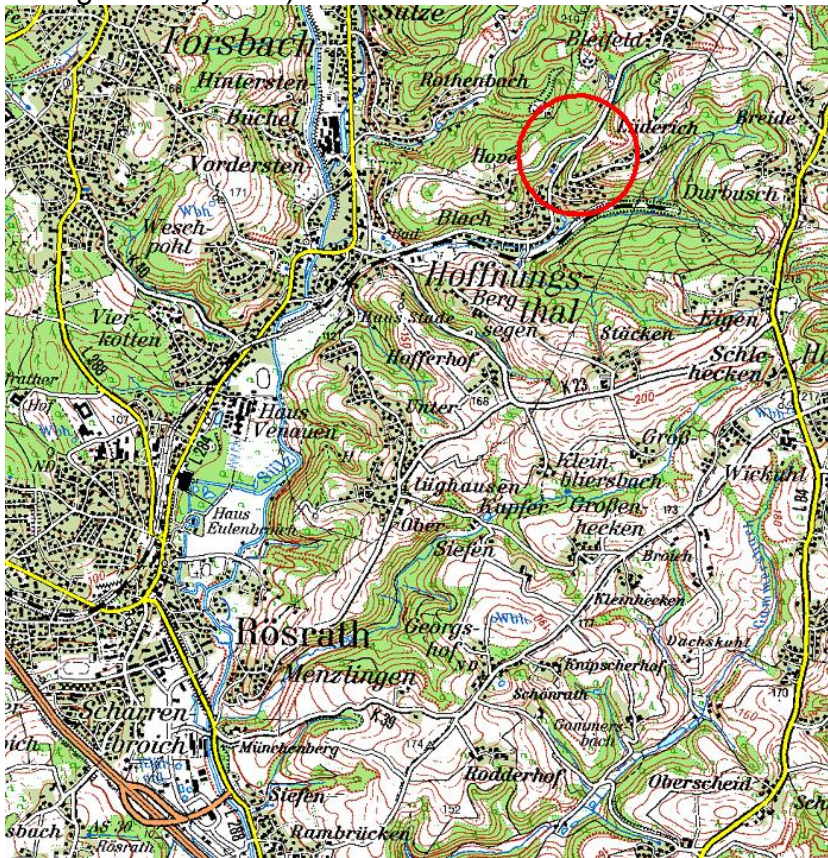
Karte 1: Darstellung des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt, 12. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Lüderich“, Teil C: Begründung – Vorentwurf, Stand 07/2013, nicht maßstäblich

- Übersichtskarten zur Lage des Plangebietes

Karten 2 und 3: Übersichtskarte und Luftbild zur Lage des Plangebietes (roter Kreis bzw. gelbes Symbol)



Landesvermessungsamt NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2000, Originalmaßstab: Top.Karte 1:50000 NRW



Quelle: ©Google

- **Übergeordnete Planungen**

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilbereich Region Köln, weist das Areal der Satzungsänderung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Eine regionalplanerische Bedeutung kommt der 12. Änderung der Innenbereichssatzung nicht zu.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1991 der Stadt Rösrath stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die nächste FNP Änderung wird die Ortslage Lüderich als Wohnbaufläche darstellen.

Sonstige Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines Naturschutzgebietes oder eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises, jedoch außerhalb der Festsetzungen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag findet sich im §§ 18 des BNatSchG, im § 1a (3) des BauGB und der §§ 4 bis 5 des Landschaftsgesetzes NRW.

Das Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes besonders. Grundsätzlich ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. (6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die 12. Änderung der Innenbereichssatzung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Da die Planung Flächen berührt, die bis dato nicht zum Innenbereich zählten ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiteten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt das Ausmaß des baulichen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und berechnet den zu leistenden Ausgleich nach dem Landschaftsrecht.

Die Auswirkungen der Planung auf die planungsrelevanten Arten sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), die ebenfalls für das Gebiet erarbeitet wurde, beschrieben. Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände eintreten, wenn die Nutzungszeiten der Vogelarten berücksichtigt werden. Für die Zerstörung eines potentiellen Nahrungshabitats wird ein multifunktionaler Ausgleich formuliert.

3. Das Bewertungsverfahren

Die ökologische Bewertung vor und nach dem baulichen Eingriff und die Bewertung entsprechender Kompensationsmaßnahmen geschieht nach LUDWIG (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum, 1991). Die Bewertungsmethode erfasst Biotoptypen, die das betroffene Potential vergleichsweise einfach aber dennoch naturgetreu widerspiegeln. Die Basis besteht aus einem Biotoptypensystem, welches eine vergleichsweise gute Zuordnung der Lebensräume erlaubt. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- **Natürlichkeit**
Natürlichkeitsgrad des Biotops bezogen auf die unberührte Natur
- **Wiederherstellbarkeit**
der Biotops aus zeitlicher Sicht entsprechend der Verfügbarkeit der benötigten Standorte
- **Gefährdungsgrad**
des Biotop im betrachteten Großraum
- **Maturität**
Reifegrad eines Ökosystems; die Ersetzbarkeit sinkt mit steigender Reife / Stabilität
- **Struktur- und Artenvielfalt**
vielfältige Lebensraumausstattung entspricht der Diversität eines Ökosystems
- **Häufigkeit**
des Biotops innerhalb einer Naturraumgruppe
- **Vollkommenheit**

Die Einstufung der einzelnen Biotoptypen an Hand der Bewertungskriterien ist vom Naturraum, in dem die Biotoptypen angetroffen werden, abhängig.

Die Gliederung in Naturraumgruppen entspricht der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forstplanung NRW (LÖBF) und sind der Ausgangspunkt für die Zuordnung. Die Biotoptypen werden der Naturraumgruppe 4, dem mesozoischen Berg- und Hügelland, zugeordnet. Die verschiedenen Kriterien werden mit Wertzahlen versehen. Durch Addition ergibt sich der Gesamtbiotopwert. Die ermittelten Biotopwerte werden in Bewertungsklassen der Bedeutung der Biotopfunktion zugeordnet:

Tabelle 1: Biotopwerte und Bewertungsklassen nach LUDWIG (1991)

	0	I	II	III	IV	V
Bedeutung für die Biotopfunktion	sehr niedrig	gering	mittel	hoch	sehr hoch	außerordentlich hoch
Biotopwerte	0-6	7-12	13-18	19-23	24-28	29-35

Die ökologische Wertigkeit die sich im Gebiet der durchgeführten Kompensationsmaßnahme ergibt, stellt den Wert des Biotoptyps 30 Jahre nach der Neuanlage dar. Dadurch wird berücksichtigt, dass die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann. Die Auswirkungen des baulichen Eingriffs auf Flora / Fauna und Boden fließen im Bewertungsverfahren mit ein.

Klimatische Auswirkungen werden nicht berücksichtigt. Die Ausdehnung des Plangebiets ist zu gering, um weitreichende Auswirkungen auf das lokale Klima zu haben.

4. Das Plangebiet

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Rheinisch-Bergischen-Kreis und gehört zur Stadt Rösrath. Die Stadt Rösrath ist dem Regierungsbezirk Köln zugehörig. Das Plangebiet beinhaltet die vier Grundstücke Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Flurstück 2745, 2746, 3193 und 3194. Das Baufenster ragt von der Bergstraße 25 m tief in die Grundstücke. Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück des Eigentümers wird nicht überplant, liegt aber innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch lockere und offene Wohnbebauung, charakterisiert. Es überwiegen Einzel- und Doppelhäuser auf großen Grundstücken. Häuser mit mehr als zwei Wohneinheiten sind in Lüderich die Ausnahme. Die Bebauung ist eingebettet in großzügige Zier- und Nutzgärten, wobei Ziergärten überwiegen.

4.2 kurze geographische Beschreibung

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Rheinischen Schiefergebirge und zwar zur Haupteinheit des Süderbergland. Die weitere Unterteilung führt zu den Bergischen Hochflächen, den sogenannten Agger-Sülz Hochflächen. Agger und Sülz haben tief eingeschnittene Täler geschaffen. Die daraus resultierenden Hochflächen von 200 m bis 250 m sind wenig reliefiert. Eine Ausnahme bildet der „Härtlingsrücken“ des Lüderich. Der vorherrschende Bodentyp sind Parabraunerden und Braunerden.

5. Ökologische Bewertung des Ausgangszustandes im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 2745, Flur 3, Gemarkung Bleifeld welches bereits bebaut ist und den unbebauten drei anschließenden Flurstücken 2746, 3193 sowie 3194, die derzeit als Garten genutzt werden.

Das Grundstück „Berg 1“ wird als Bestand angesehen und nicht bewertet, weil es von der Planung unberührt bleibt.

Der Gartenbereich beinhaltet einen kleinen Nutzgarten (Beerensträucher, Kräuter und Gemüsebeete), große Wiesen- bzw. Rasenflächen, drei größere freistehende Bäume (Rotbuche, Blutbuche, Blaufichte), einen kleinen Obstgarten aus jungen Hoch- und Niedrigstämmen (Kirsche, Apfel, Quitte), einer Rodungsfläche in der nordöstlichen Plangebietsecke mit Kraut- und Strauchaufkommen von Brennnessel, Brombeere, Holunder, Spitzahorn, einer ca. 1,80 m hohen regelmäßig geschnittenen Weißdornhecke zur Bergstraße und einer ca. 1,00 m bis 1,20 m hohen geschnittenen Buchenhecke an der Grenze der Flurstücke 2746 / 3193.

Die Ausprägung des Gartens mit seinem hohen Rasenanteil wird dem Biotoptyp HJ 5 „Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand“ zugerechnet. Die einzelnen gärtnerischen Strukturen sind in der Karte nicht dargestellt, da kein Element den Garten prägt. Nach Aussage des Auftraggebers bleiben die Obstwiese, die markanten Einzelbäume, die Buchenhecke und so weit wie möglich auch die Weißdornhecke erhalten. Beschädigungen an der Weißdornhecke, die aufgrund der Bauvorbereitung und Bauausführung entstehen können, werden gleicher Stelle ersetzt.

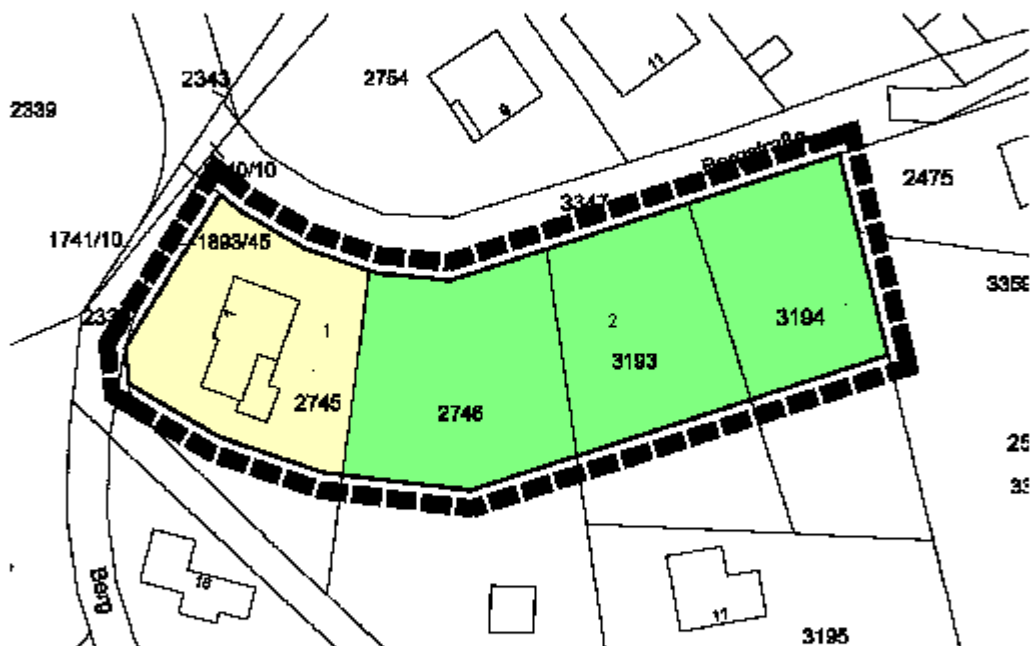
Flächennummer 1 Bestand

Flächennummer 2 HJ 5, Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand

Tabelle 2: Ökologische Bewertung des Ist-Zustands nach LUDWIG, Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Bochum, 2001

Flächennr.	Biotopcode	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Grundwert A
1		Bestand ohne Bewertung		650	
2	HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	6	1.550	9.300
			Summe	2.200	Gesamtflächenwert A 9.300

Ökologische Bewertung des Ist-Zustands Lüderich



Legende

-  Fl. Nr. 1; Bestand ohne Bewertung
-  Fl. Nr. 2; HJ 5 Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand



6. Ökologische Bewertung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für das Plangebiet

Aus der Überplanung des Gebietes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Natur- und Landschaftshaushalt:

- **Boden, Wasser und Luft**
Der Bebauung der drei Grundstücke mit Wohnhäusern verändert das Areal. Der vorhandene Biotoptyp wird mehr oder weniger in seiner Gestalt variiert oder zerstört.
Die Bauvorbereitungen führen zu Erdbewegungen, wodurch der natürliche Bodentyp (Braunerde, Parabraunerde) in seinem Aufbau verändert wird. Das Bodengefüge, der Wasserhaushalt, die Bodenflora und –fauna sowie die physikalischen und chemischen Eigenschaften werden negativ beeinflusst. Das allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Obwohl diese Festsetzung eine geringe Versiegelung der Freiflächen bedeutet, scheiden die neu versiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung und die Verdunstung aus. Die Entwässerung der Fläche wird über die vorhandene Kanalisation erfolgen.
Die Bauvorbereitung und die Bauphase gehen mit zusätzlichen Immissionen einher und haben Auswirkungen auf die Luftqualität, gleiches gilt nach der Fertigstellung und Nutzung der Wohnhäuser. Die geringe Erhöhung der Abgase besitzt keine Auswirkung auf das lokale Klima.
- **Orts- / Landschaftsbild**
Den Ort Lüderich prägt eine lockere, großzügige Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes auf den drei Grundstücken reduziert die Gartenfläche. Die festgesetzte GRZ von 0,2 in Verbindung mit einer offenen Bebauung und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude folgen der ortsbildprägenden Bebauung in Lüderich. Sie tragen dazu bei, dass sich die Wohnhäuser gut in das Ortsbild einfügen. Die zu erhaltenden Zier- und Nutzgartenstrukturen und die neu angelegten Zier- und Nutzgärten sowie die Neupflanzung der Obstbäume mindern und gleichen den Eingriff im Plangebiet aus.

- Biotope

Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Bautätigkeit im Gebiet wird ein Teil der Fläche beansprucht und Lebensraum für sogenannte Kulturfolger reduziert. Ein Teil der Rasenfläche wird durch die Bebauung versiegelt und geht als potentieller Nahrungsraum für die Arten verloren.

Die verbleibenden Restflächen werden als Zier- und Nutzgärten bepflanzt. Sie gehören zum Biotoptyp HJ 5.

Zur Vollkompensation des baulichen Eingriffs wird der Obstgarten durch die Pflanzung von vier Hochstämmen, außerhalb des Geltungsbereichs, erweitert (Ausgleichsmaßnahme D).

Flächennummer A Bestand ohne Bewertung

Flächennummer B HN 1, Bebauung intensiv genutzt

Flächennummer C HJ 5, Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand

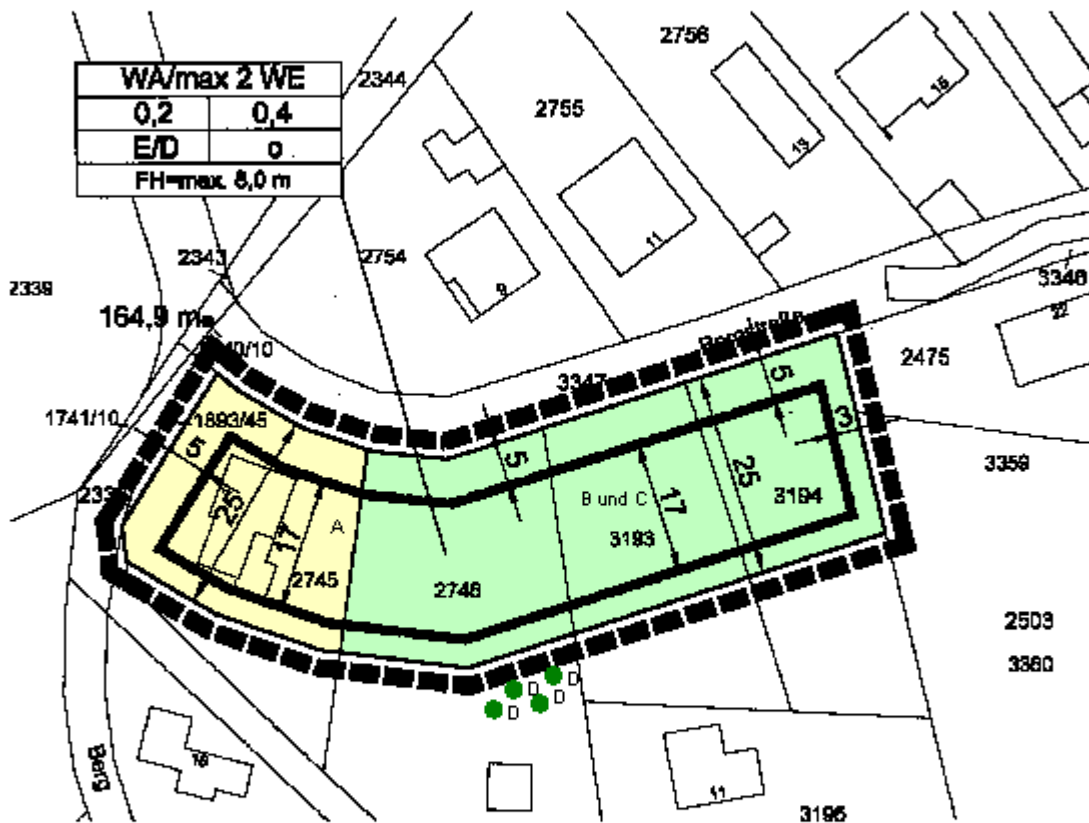
Ausgleichsmaßnahme D BF 51, Obstbäume mit höchstens geringem Baumholz

Tabelle 3: Ökologische Bewertung des baulichen Eingriffs 12. Änderung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB „Lüderich“ nach LUDWIG, Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biototypen, Bochum, 2001,

Flächennr.	Biotop Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Grundwert P
A		Bestand ohne Bewertung		650	
B	HN 1	Bebauung intensiv genutzt*	0	310	0
C	HJ 5	Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand	6	1.240	7.440
			Summe	2.200	Gesamtflächenwert B 7.440

*Der Biotoptyp HN 1 erfährt eine Abwertung beim Kriterium Struktur- und Artenvielfalt von einem Punkt. Damit besitzt der Biotoptyp statt 1 Punkt 0 Punkte. Die Abwertung ist der Tatsache geschuldet, dass davon auszugehen ist, dass die festgesetzte GRZ voll ausgeschöpft wird.

Ökologische Bewertung 12. Änderg. der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, "Lüderich"



Legende

- Fl. Nr. A; Bestand ohne Bewertung
- Fl. Nr. B und C; HN 21 Bebauung, HJ 5 Gärten ohne oder mit geringem Gehölzbestand
- Ausgleichsmaßnahme D: BF 51; Obstbäume mit höchstens geringem Baumholz



7. Ergebnis der ökologischen Bewertung und Bilanzierung

Beide Zahlen beschreiben die ökologische Wertigkeit des untersuchten Gebietes, einmal vor und einmal nach dem baulichen Eingriff. Die Gesamtbilanz C, die sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B ergibt, stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation im Plangebiet dar. Die Gesamtbilanz C macht eine Aussage über die Größe des ökologischen Defizits. Im vorliegenden Fall beträgt die Gesamtbilanz C -1.860 Zähler (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A; $7.440 - 9300 = 1.860$).

8. Kompensationsmaßnahmen

- innerhalb des Plangebietes
Eine Minderungsmaßnahme des baulichen Eingriffs besteht im Erhalt der Obstwiese, der Hecke zur Bergstraße und der Buchenhecke sowie der drei Einzelbäume (Blut- bzw. Rotbuche, Blaufichte). Eine weitere Minderungsmaßnahme besteht in der Anlage von Zier- bzw. Nutzgärten auf den verbleibenden Freiflächen des Plangebietes.
- außerhalb des Plangebietes
Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von vier Obstbaumhochstämmen auf ca. 170 m² außerhalb des Geltungsbereichs der 12. Änderung der Innenbereichssatzung im Anschluss an den vorhandenen Obstgarten.

Es ist darauf zu achten, dass die zu erhaltenden Bäume während der Bauvorbereitung und der Bauphase keinen Schaden nehmen und entsprechend nach DIN 18920 / RAS – LP 4 gesichert werden. Sollte im Zuge der Bauvorbereitung ein Teil der Weißdornhecke an der Bergstraße entfernt werden, ist diese nach der Realisierung der Planung wiederherzustellen.

9. Pflanz- und Pflegevorgaben

innerhalb des Plangebietes

- Zu erhaltende Gartenstrukturen

Der Obstgarten, die Hecken (Weißdornhecke, Buchenhecke) und die drei Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten. Der Baumbestand ist vor Beeinträchtigungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen, ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 / RAS – LP 4 sind einzuhalten. Sollte es dennoch zu Ausfällen kommen, sind diese im Plangebiet zu ersetzen.

Die Restflächen, die als Zier- und Nutzgärten bepflanzt werden, sind mit Arten der potentiellen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.

außerhalb des Plangebietes

- Pflanzung von vier Hochstämmen auf ca. 170 m²

Im Anschluss an den Obstgarten, außerhalb des Geltungsbereichs, sind vier Hochstämme, Apfel und / oder Kirsche zu pflanzen. Die Hochstämme sollen einem Kronenansatz bei 180 cm und einer Stammstärke von mehr als acht Zentimetern Umfang in einem Meter Höhe über der Erde aufweisen. Die Jungpflanzen sollen einen Mitteltrieb und mindestens drei gut ausgeprägte Seitentriebe besitzen.

Bonn, den 19.08.2013

Ute Lomb