

Stadt Rösrath

Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße – Bahnhofstraße“

3. Änderung gem. § 13a BauGB

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Dipl.- Ing. agr. Jürgen Wissmann

**Büro für Vegetationskunde und
Umweltplanung**

**Hohe Straße 20
53119 Bonn**

Telefon/Fax: 0228/657760

Bonn, den 22.5.2018

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße-Bahnhofstraße“ im Ortsteil Hoffnungsthal, Stadt Rösrath

Inhalt:

1. Einleitung und Beschreibung des Planvorhabens
2. Lage des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich
3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Art des Vorhabens mit bauleitplanerischen Festsetzungen
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.4 Erschließung
 - 3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4. Plangebiet
 - 4.1 Allgemeine naturräumliche Grundlagen und Umfeld
 - 4.2 Ausgangszustand des Plangebietes
 - 4.3 Zustand des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen
5. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Bilanz)
6. Ausgleich für den Verlust von Retentionsraum
7. Gesamtbilanz

1. Einleitung und Beschreibung des Planvorhabens

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB genutzt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als fußläufige Verbindung sind in der Zwischenzeit obsolet und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht herzustellen. Die öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg soll komplett entfallen. Die festgesetzten Baufenster passen nicht zu den bestehenden Flurstücken bzw. sind so nicht nutzbar und sollen entsprechend in der Lage und Größe angepasst werden. Mit diesen Änderungen soll der Geltungsbereich der 3. Änderung im Sinne der ursprünglichen Planung baulich genutzt werden.

Es ergeben sich demnach Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die vor der 3. Änderung bereits mit einem Baurecht belegt waren. Im Vergleich zwischen der bisherigen Festsetzung und der 3. Änderung wird die überbaubare Fläche im WA zwar etwas vergrößert, die gesamte öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Versiegelung jedoch entfällt. So kommt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu einem insgesamt positiven Ergebnis. Durch die Überbauung des Planbereiches werden insbesondere Eingriffe in bestehende Grünstrukturen vorgenommen, die eine Begutachtung der bestehenden Altbäume hinsichtlich Fledermäuse und eine Analyse des Fundortkatasters des LANUV (FIS) erforderlich machten.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sülz. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurden keine Retentionsmaßnahmen festgesetzt. Durch die Überplanung müssen in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 jedoch die Belange des Hochwasserschutzes beachtet und entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Im Rahmen eines Termin mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises sind mögliche Lösungen zur Verknüpfung von Retentionsmaßnahmen mit ökologischen ausgerichteten Kompensationsmaßnahmen diskutiert worden. Dieser Ansatz wurde bei der Auswahl der Retentionsausgleichsmaßnahme bereits berücksichtigt.

2. Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße-Bahnhofstraße“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Im Änderungsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung keine genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird als Zier- und Nutzgarten genutzt. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße-Bahnhofstraße“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte/DGK5 erstellt.

Im Norden wird der Geltungsbereich abgegrenzt durch die rückwärtige Seite der baulichen Nutzung an der Hauptstraße. Im Westen und Osten grenzen jeweils private Grundstücke mit Gartennutzungen bzw. ein Kindergarten an den Geltungsbereich. Im Süden befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Straße „Poltesgarten“.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 3 "Hauptstr. - Bahnhofstr.",
3. Änderung gem. § 13 BauGB
Geltungsbereich



Maßstab 1 : 1.000



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Art des Vorhabens mit bauleitplanerischen Festsetzungen

Der Änderungsbereich ist im FNP der Stadt Rösrath überwiegend als „Wohnbaufläche“, das nördlichste Flurstück zur Hauptstraße hin als „Mischgebiet“ dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ gilt somit als aus den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Da der FNP keine parzellenscharfen Abgrenzungen zulässt und bisher sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt wurden, gilt der Bebauungsplan Nr. 3, 3. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Folgende bauleitplanerische Festsetzungen wurden beschlossen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohngebietscharakter gesichert werden und das bisher festgesetzte WA fortbestehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,4. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 3 ausgeschlossen, damit die Grünstruktur weitestgehend erhalten bleibt und die ggf. nötige Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Die maximale Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei Eins. Somit wird auch die Geschossflächenzahl unverändert bei 0,4 festgesetzt. Für die Bauweise werden nur Einzelhäuser festgesetzt um das städtebauliche Bild zu sichern und fortzusetzen.

Die Baufenster sind mit einer Größe mit 16m x 10m etwas größer als die bisher festgesetzten Baufenster. Aufgrund der Tatsache, dass die Gesamtzahl der Baufenster abnimmt ist eine leichte Vergrößerung gerechtfertigt.

Damit wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

3.3 Bauweise

Die Festsetzung der Dachneigung liegt bei 30 bis 45 Grad und lässt somit einen gestalterischen Spielraum zu, der sich bisher in der näheren Umgebung bereits zeigt, jedoch das Flachdach sowie das flach geneigte Dach ausschließt. Auf Nebengebäuden, Garagen etc. sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

3.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Hauptstraße“ (L 284) und über die Straße „Poltesgarten“ gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über private Zuwegungen von der Straße „Poltesgarten“ sowie über die „Hauptstraße“. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für einen Fußweg entfällt ersatzlos, da diese Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Poltesgarten“ und der „Hauptstraße“ entbehrlich ist.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung (Mischsystem) sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Straße „Poltesgarten“ und „Hauptstraße“ vorhanden.

Die Bushaltestellen an der Hauptstraße sind fußläufig gut zu erreichen. Die Regionalbahnhaltestelle Rösraht-Hoffnungsthal befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich.

3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet.

4. Plangebiet

4.1 Allgemeine naturräumliche Grundlagen und Umfeld

Das Plangebiet liegt im naturräumlichen Übergangsbereich Bergische Heideterrasse / Bergische Hochfläche bzw. Übergangsbereich der Großlandschaften Niederrheinische Bucht / Süderbergland. Das Plangebiet liegt nahezu im Zentrum von Hoffnungsthal. Westlich in ca. 150 m Entfernung verläuft die L284.

Geologisch ist der betroffene Bereich den unterdevonischen Schichten zuzuordnen. Diese bestehen überwiegend aus Ton- und Siltschiefer, Grauwacke und Sandstein, örtlich mit Lößdecke (Quelle: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland, Blatt Köln, W. Trautmann 1969).

Entsprechend des Ausgangsgesteines haben sich in ebener Lage Parabraunerden und Braunerden mit überwiegend mittlerer bis guter natürlicher Nährstoff- und Basenversorgung entwickelt (Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Nordrhein-Westfalen, (2003)).

Die heutige potenzielle Vegetation ist der artenreiche Hainsimsenbuchenwald im Übergang zum Perlgrasbuchenwald (Quelle: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland, Blatt Köln, Trautmann (1972)). In den Auenbereichen tritt der Stieleichenhainbuchenwald und der Hainmierenenerlenwald auf.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8° C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 750 – 800 mm (Quelle: Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Nordrhein-Westfalen (2003)). Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Der Änderungsbereich im B-Plan Nr. 3 betrifft eine Fläche mit einer Größe von 1.305 m².

Das nähere Umfeld besteht nach Westen und Süden hin aus extensiv bis mittelintensiv bebauten Siedlungsbereichen (u.a. Kindergarten, größere freie Gartenflächen). Im Norden und Osten grenzen eher intensiver genutzte Bereiche mit kleinflächigen, freien Gartenflächen an. Westlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich die Sülzaue.

Die nächste Biotopkatasterfläche (BK 5009 – 040, „Biotopkomplex Hoffnungsthal“) befindet sich in ca. 300 m Entfernung nördlich vom Plangebiet. Eine weitere Biotopkatasterfläche (BK 5009-047, „Bachtal bei Lüghausen“) liegt südöstlich in ca. 400 m Entfernung.

Landschaftsplan „Südkreis“

Im Landschaftsplan „Südkreis“ werden für den Geltungsbereich der Änderung keine Festsetzungen getroffen. FFH – Schutzgebiete sowie die 300 m – Abstandszone des FFH-Gebietes sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen. Das Plangebiet liegt deutlich mehr als 400 m vom nächstliegenden FFH-Gebiet entfernt.

Planungsrelevante Arten

Zum Schutz der sogenannten planungsrelevanten Arten wurde eine artenschutzfachliche Kurzeinschätzung durchgeführt. Beeinträchtigungen sind nicht festgestellt worden.

Im Rahmen der Begehung am 18.1.2018 und am 17.4.2018 wurde das Grundstück auf das Vorhandensein möglicher Winterquartiere von Fledermäusen sowie auf vorhandene Nester sowie Nestbau- und Singaktivitäten von Vögeln hin untersucht. Mögliche Verstecke sind in der Regel v.a. ältere Bäume mit Totholz, Baumhöhlen oder rissiger Rinde oder Borke. Ältere Bäume mit solchen Strukturen konnten auf dem Grundstück nicht vorgefunden werden. Ein dichteres Brombeergebüsch könnte möglicherweise Nist- und Nahrungshabitat für Kleinsäuger und eher allgemein verbreitete Vögel wie Zaunkönig, Heckenbraunelle und Mönchsgrasmücke (siehe auch artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung) darstellen.

Die Auswertung des Katasters der LANUV planungsrelevanter Arten ergab keine nennenswerten Hinweise auf das Vorhandensein solcher Arten im Bereich der Fläche selbst und des weiteren Umfeldes.

4.2 Ausgangszustand des Plangebietes

Aufgrund einer Bestandsaufnahme am 18.1.18 und 17.4.2018 in Verbindung mit dem aktuellen Baurecht muss von folgendem Ausgangszustand ausgegangen werden:

Vorhandene versiegelte Zufahrtswege, geplanter Fußweg und geplante Baufenster (1.1 Versiegelte Fläche)

Im südlichen Abschnitt der Fläche befindet sich eine versiegelte Zuwegung. Nach aktuellem Baurecht sind darüber hinaus mehrere Baufenster und eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Poltesgarten“ und der „Hauptstraße“ geplant.

Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimischen Gehölzen (Biotoptyp 4.3)

Im Bereich der nachzuverdichtenden Flächen befinden sich mehr oder weniger intensiv genutzte Ziergärten mit lokal höherem Anteil an heimischen Gehölzen. Im Zentrum der Fläche hat sich z.B. eine dichtere heckenartige Struktur aus Brombeere und einzelnen Pioniergehölzen wie z.B. Sandbirken entwickelt. Der übrige Gehölzbestand besteht überwiegend aus Nadelgehölzen wie z.B. einzelnen, teilweise älteren, säulenartigen Koniferen (z.B.: Thuja spec., Chamaecyparis spec.). Vereinzelt finden sich im Bereich der großflächigen Scherrasenbereiche auch intensiver beschnittene und gepflegte Laubbäume und – büsche wie z.B. Obstbäume, Hainbuche und Forsythie vor. Insgesamt kann in diesem Bereich von einer intensiven bis mittelintensiven Nutzung ausgegangen werden.

4.3 Zustand des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen (siehe Vermeidungsgebot) sind - bezogen auf sämtliche Schutzgüter - die im folgenden aufgeführten Maßnahmen im Rahmen der Ausführung der Wohnbebauung zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Bodenneuversiegelung auf den Baugrundstücken durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl (max. 0,4) sowie durch Einsatz wasserdurchlässiger bzw. wassergebundener Bodenbeläge im Außenbereich
- Versickerung des abfließenden Regenwassers soweit wie möglich auf den Grundstücken (z.B. über Rigolen)
- Erhalt eines möglichst großen Anteils an wertvollem Oberboden durch vorsichtiges Abschieben, Zwischenlagerung in Mieten und anschließenden Wiedereinbau (z.B. in die neu entstehenden Gartenanlagen)
- Verwendung des im Zuge des Retentionsraumes abgeschobenen Oberbodens durch anschließenden Wiedereinbau z.B. in neu entstehenden Gartenanlagen
- im Rahmen einer baulichen Harmonisierung ist durch Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die Gestaltung der neuen Gebäude in Form und Farbe harmonisch in das Umfeld eingepasst wird. Die maximale Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei eins. Somit wird auch die Geschossflächenzahl unverändert bei 0,4 festgesetzt. Für die Bauweise werden nur Einzelhäuser festgesetzt um das städtebauliche Bild zu sichern und fortzusetzen.

Zustand des Plangebietes

Versiegelte Fläche / Straße (Biotoptyp1.1)

Am südöstlichen Rand werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) eingerichtet.

Wohnhäuser, versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Biotoptyp 1.2)

Das abzuführende Regenwasser im Bereich der Wohngebäude sollte nach Möglichkeit über Rigolen versickert werden. Damit wird der allgemein angestrebten (siehe Wasserhaushaltsgesetz) dezentralen Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprochen. Bei den Nebenanlagen, v.a. den Zuwegungen, Terrassen und sonstigen zu befestigenden Flächen (z.B. Stellflächen) sollte auf wassergebundene Materialien zurückgegriffen werden.

Daraus resultierende Empfehlung für eine grünordnerische Festsetzung: Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste und Aufstellflächen auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenflächen o. v. Auszubilden.

Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimischen Gehölzen (Biotoptyp 4.3)

Im Bereich der zu bebauenden Teilflächen sind außerhalb der Gebäudeflächen und der Nebenanlagen mehr oder weniger extensiv genutzte Ziergärten mit höherem Anteil an heimischen Gehölzen anzulegen. Es sollen hier v.a. standortheimische Gehölzarten verwendet werden, die mit ihrem Beerenertrag wichtige Vögel-nährgehölze darstellen wie z.B. Schwarzer Holunder oder Gewöhnlicher Liguster. Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil an heimischen Gehölzen den Wert von 50 % nicht überschreiten wird.

5. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch Freiflächenverlust 		Nicht erforderlich
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Biotopfunktion (struktureiche Gartenfläche als Lebensraumraum für allgemein verbreitete Vogelarten und Kleinsäuger) 		<ul style="list-style-type: none"> Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzung von standortheimischen Sträuchern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung (irreversibel) Veränderung des Bodenwasserhaushaltes 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl Erhalt eines möglichst hohen Anteils an Oberboden durch Abschieben, Zwischenlagerung und Wiedereinbau 	<ul style="list-style-type: none"> Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Oberflächenabflusses Verminderung der Grundwasseranreicherung/-neubildung 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl 	<ul style="list-style-type: none"> Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Rigolen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust und Veränderung lokal-klimatisch und lufthygienisch wirksamer Flächen und Strukturen 		Nicht erforderlich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung einer Freifläche in einem bebauten Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> umfeldgerechte Gestaltung der Baukörper und umfeldgerechte Eingrünung/Durchgrünung der entstehenden Gärten 	Nicht erforderlich

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen derjenigen Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden können.

6. Ausgleich für den Verlust von Retentionsraum

Der betroffene Bereich liegt innerhalb des 2013 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Sülz, daher forderte die zuständige Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises ein Gutachten für die Berechnung des durch die Bebauung verlorengegangenen Retentionsvolumens sowie eine Begutachtung bzgl. § 78, Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des WHG. Für das vorliegende Verfahren ist Absatz (3) relevant:

(3) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt sollen nach dem 1993 in Kraft getretenen Bebauungsplans 300 m² der Gesamtfläche bebaut werden. Die Änderung sieht eine Erhöhung dieser Fläche auf 340 m² vor.

Die betrachtete Fläche des ÜSG beträgt ca. 7.880 m², das Gesamtvolumen des ÜSG in dieser Fläche beträgt ca. 2.660 m³. Durch die geplanten Gebäude ist eine Fläche von 340 m² betroffen. Eine Verschneidung dieser Flächen mit dem ÜSG ergibt einen Retentionsraumverlust von insgesamt $35 \text{ m}^3 + 20 \text{ m}^3 + 48 \text{ m}^3 = 103 \text{ m}^3$; das entspricht knapp 4 % des Gesamtvolumens.

Auf der Basis der berechneten Wasserspiegellagen der ÜSG-Ermittlung 2013 wurde der Retentionsraumverlust durch die geplanten Neubauten mit insgesamt 103 m³ ermittelt:

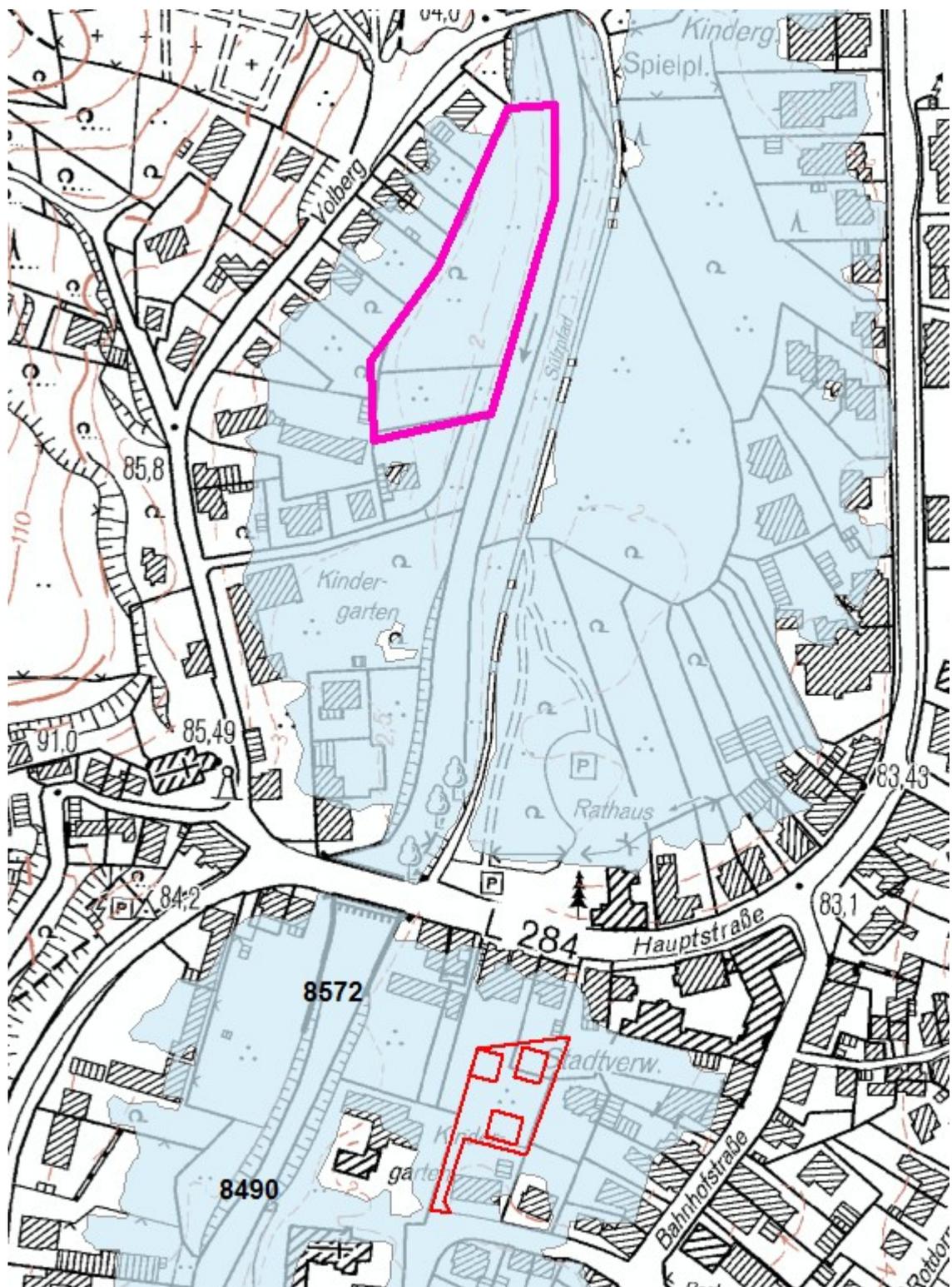
Es wurde bei der Ermittlung des Retentionsraumverlusts davon ausgegangen, dass neben den Gebäudeumrissen keine sonstigen Geländeanschüttungen bzw. -erhöhungen durchgeführt werden. Ein möglicher Abtrag würde sich ggf. positiv auswirken, da dadurch Retentionsraum gewonnen wird, dies wurde in den Berechnungen jedoch nicht angesetzt. Weiterhin wurde vorausgesetzt, dass die Unterkanten der Bodenplatten der geplanten Häuser nicht über dem Wasserspiegel liegen, d. h. es wurde die gesamte Gebäudefläche herangezogen.

Der erforderliche Retentionsausgleich sollte im nahen Umfeld der Maßnahme durchgeführt werden z. B. auf einer Fläche nördlich des B-Plangebietes im Bereich der Sülzaue (siehe folgende Abbildung).

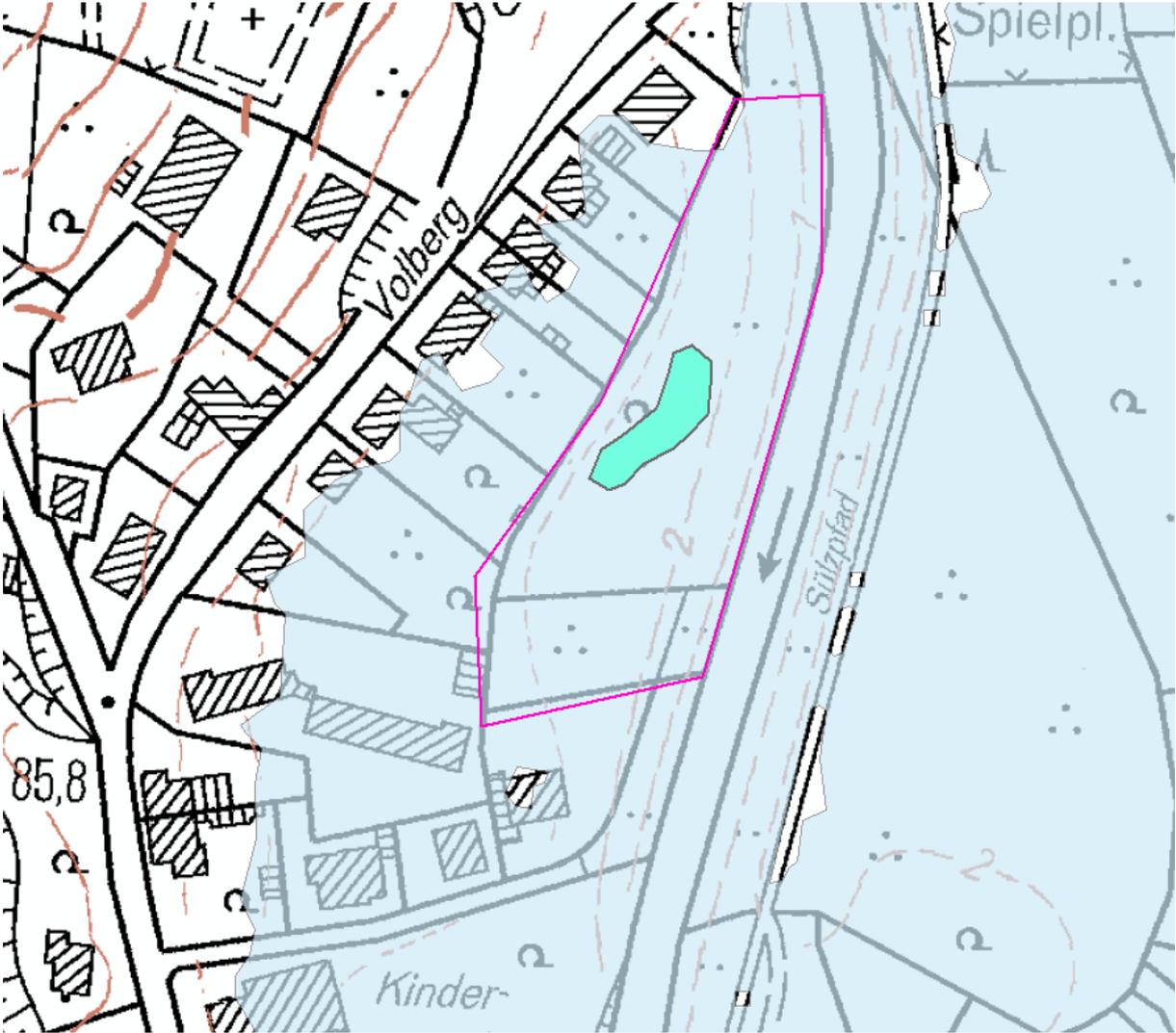
Nach Aussagen der Gutachterbüros Hydrotec ist diese Fläche sehr gut für eine Ausgleichsmaßnahme geeignet, da sie nahe am Gewässer und in Fließrichtung vor der geplanten Maßnahme liegt. Die Gesamtfläche ist knapp 0,5 ha groß und bietet somit ausreichend Raum um umweltverträglich den erforderlichen Ausgleich zu schaffen und gleichzeitig die Möglichkeit städtebaulich und/oder für weiteren Hochwasserschutz etwas zu tun.

Mit einer in die Aue eingebundenen Flutmulde, die 30 m lang, 10 m breit und 0,35 m tief ist, könnte nach Aussagen von Hydrotec das erforderliche Volumen von 103 m³ erstellt werden. Die gesamte Fläche (siehe Bild unten) besteht aus eher artenarmen Wiesenbeständen. Die Maßnahme kann daher beliebig auf der vorgesehenen Fläche positioniert werden, ohne das ökologisch wertvollere Bereiche zerstört würden. Eine Bepflanzung der Flutmulde sollte nicht erfolgen. Die für den neu geschaffenen Standort typischen Arten (z.B. Flutrasenarten) werden sich von alleine einstellen. Der Aushub muss von der Fläche abgefahren werden.

Zusätzlich sollte die Fläche durch das Entwickeln von standorttypischen Ufersäumen aufgewertet werden. Diese Säume könnte man durch Verzicht auf die Mahd im Bereich der Uferzonen auf einer Breite von 3-5 m entstehen lassen. Vorhandene Restbestände aus Mädesüß ließen eine solche Maßnahme sinnvoll erscheinen.



In der folgenden Abbildung ist beispielhaft eine Flutmulde mit der o.a. Ausmessung abgebildet, um die Größenverhältnisse darzustellen.



7. Gesamtbilanz

Die Bewertung im Rahmen der Bilanzierung erfolgte nach dem Schlüssel: „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Bei der Versiegelung wurde von der maximalen Ausnutzung der Baufenster ausgegangen.

A1. Ausgangszustand des Plangebietes (nach aktuellem Baurecht)

2	3	4	5	6	7	8
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grund- wert	Gesamt- korrektur - faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche	850	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimischen Gehölzen	455	2	1	2	910

Gesamtflächenwert A1: (Summe Sp 8)	910
--	------------

B1. Zustand der Bereiche (Änderung der Innenbereichssatzung) nach Durchführung der Planung mit Ausgleich

2	3	4	5	6	7	8
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche	170	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	340	0,5	1	0,5	170
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	795	2	1	2	1.590

Gesamtflächenwert B1: (Summe Sp 8)	1.590
--	--------------

C1. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B1 - Gesamtflächenwert A1)	+ 680
---	--------------

Im Änderungsbereich entsteht aufgrund des bestehenden Baurechts von 1993 eine insgesamt geringere Versiegelung (v.a. aufgrund des entfallenden Fußweges) und damit ein Guthaben in Höhe von **680 Punkten**. Hiermit entfällt der ökologische Kompensationsbedarf.

Der Retentionsraumverlust kann vollständig über die Schaffung einer Flutmulde auf der dargestellten Teilfläche im Auenbereich der Sülz nördlich der Eingriffsfläche ausgeglichen werden.

Jürgen Wissmann