

# **Stadt Rösrath**

Bebauungsplan Nr. 27 „Wiedenhof“  
3. Änderung gem. § 13 BauGB

## **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

**Dipl.- Ing. agr. Jürgen Wissmann**

**Büro für Vegetationskunde und  
Umweltplanung**

**Hohe Straße 20  
53119 Bonn**

**Telefon/Fax: 0228/657760**

# **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 „Wiedenhof“ im Ortsteil Forsbach, Stadt Rösrath**

## **Inhalt:**

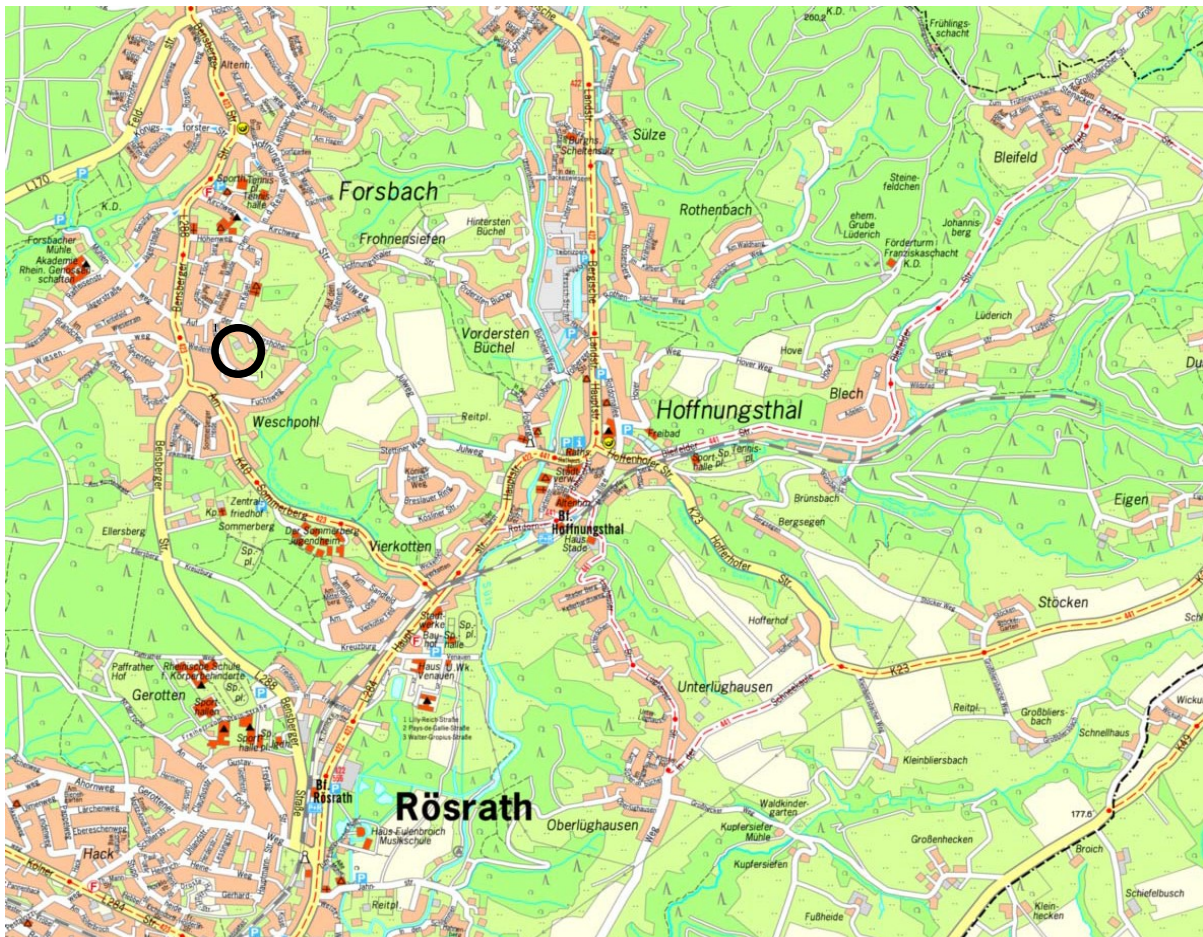
1. Einleitung und Beschreibung des Planvorhabens
2. Lage des Plangebietes
3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Art des Vorhabens mit bauleitplanerischen Festsetzungen
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise
4. Plangebiet
  - 4.1 Allgemeine naturräumliche Grundlagen und Umfeld
  - 4.2 Ausgangszustand des Plangebietes
  - 4.3 Zustand des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen
5. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation (Bilanz)
6. Gesamtbilanz

## 1. Einleitung und Beschreibung des Planvorhabens

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 „Wiedenhof“ gem. § 13 BauGB im OT Forsbach beschlossen. Es ergeben sich damit 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.

## 2. Lage des Plangebietes



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

In dem vorliegenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Folgende bauleitplanerische Festsetzungen wurden beschlossen:

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche ist als WR (Reine Wohngebiete) festgesetzt worden, um einen ruhigeren Gebietscharakter zu erzielen, in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 festgelegt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich max. Geschossezahlen und Einzelhausbebauung festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes zu erreichen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ um max. 50 % ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der betroffene Bereich kann damit max. bis zu 30 % durch die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung/Verkehrsflächen versiegelt werden.

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

Weitere, auch außerhalb des Plangebietes befindliche Flächen, werden durch die Planungsmaßnahme selbst nicht berührt.

#### **3.3 Bauweise**

Durch die Festsetzung von Einzelhaus in Verbindung mit Zweigeschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und geneigter Dachfläche wird eine reduzierte Baumöglichkeit geschaffen, um eine zu massige Bebauung zu verhindern. Dabei sind aus Rücksicht auf die Nachbarschaftsbebauung nur schwach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist je Baufenster auf eine NN-Höhe beschränkt, so dass Gebäudehöhen von jeweils ca. 7m möglich sind.

## 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 am östlichen Rand des Ortsteiles Forsbach.

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)).

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.

Die Fläche „Wiedenhof“ umfasst 2.695 m<sup>2</sup>. In einer Höhe von ca. 160 m ü.NN befindet sie sich in fast ebener Lage. Das nähere Umfeld besteht zu allen Seiten aus extensiv bis intensiv bebauten Siedlungsbereichen. In den größeren Gärten stehen zum Teil zahlreiche ältere Bäume. In ca. 500 m Entfernung südöstlich des Plangebietes befindet sich das bewaldete Siefental, welches im Biotopkatasterfläche NRW als „Sohlenkerbtal bei Vierkotten“ mit der Nummer BK-5009-036 geführt wird.

#### Planungsrelevante Arten

Im Rahmen der Begehung am 20.1.2015 wurde das Grundstück auf das Vorhandensein möglicher Winterquartiere von Fledermäusen hin untersucht. Mögliche Verstecke sind hier v.a. im Bereich der Altbäume (v.a. im Bereich von Totholz, Baumhöhlen oder rissiger Rinde oder Borke). Es konnten keine der genannten Strukturen vorgefunden werden. Darüber hinaus sollen auch alle Altbäume bis auf einen abgängigen Kirschbaum erhalten werden. Die wertvolleren, zu erhaltenden Gehölzstrukturen, die sich am Westrand des Plangebietes befinden, könnten potenziell auch Lebensraum für Igel und Nist – und Nahrungshabitat für allgemein verbreitete Vögel wie Zaunkönig oder Heckenbraunelle sein.

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

Es wurde am 20.01.15 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Im Rahmen einer kurzen Bestandsaufnahme konnte folgendes ermittelt werden:

### **Straße „Auf der Hedwigshöhe“ (Biotoptyp1.1)**

Nach Norden wird die betroffene Fläche von der vollversiegelten Straße „Auf der Hedwigshöhe“ begrenzt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Garage und teil- bis vollversiegelten Terrassen- und Zufahrtsflächen.

### **Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (Biotoptyp 4.3)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus intensiv bis extensiver gepflegten Scherrasenflächen. Am westlichen Rand befindet sich ein breiter, natürlich wirkender Gehölzstreifen mit heckenartigem Charakter aus überwiegend fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Forsythie, Bambus, Deutzie, Zierkirsche und Rhododendron. Lokal treten hier auch Eibe, Hasel sowie in Bodennähe Brombeere und Efeu auf. Am nördlichen Rand zur Straße „Hedwigshöhe“ hin wird die Fläche von einer durchgewachsenen, natürlicher wirkenden Hainbuchenhecke begrenzt. Diese Hecke soll wie auch der Gebüschstreifen erhalten bzw. weiter aufgewertet werden. Neben einigen einzeln stehenden Kleinbäumen wie Apfel, Sternmagnolie und Koniferen stehen in dem Garten auch folgende Altbäume:

Walnuß (BHD: 40 cm)

Chilenische Araukarie (BHD: 30 – 40 cm)

Zierkirsche (BHD: 50 cm)

Tulpenbaum (BHD: 90 cm)

Libanonzeder (BHD: 90 cm)

Exotische Fichte (BHD: 50 cm)

Sandbirke (BHD: 50 – 60 cm)

Von den genannten Altbäumen sollen bis auf die abgängige Zierkirsche und die Libanonzeder alle erhalten und in die neue Grünplanung integriert 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. 0,3) 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)

- 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
- Erhalt eines möglichst großen Anteils erhaltens- und schützenswerter Bäume sowie der Hainbuchenhecke und des Gebüschstreifens (siehe Karte Ausgangszustand)
- weiterhin sind infolge der Bebauung verursachte Abgänge von Altbäumen durch Neupflanzung von standortheimischen Bäumen 2. Ordnung zu ersetzen

### **Zustand des Plangebietes**

Erschließungsstraße / vorhandene Wohnbebauung (Biotoptyp 1.1)

Am östlichen Rand des Plangebietes, von der Straße „Auf der Hedwigshöhe“ abzweigend, wird die schmale Zufahrtsstraße zu einer Erschließungsstraße erweitert. Das Altgebäude und die zugehörige Garage bleiben erhalten.

Wohnhäuser 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.

Zier- und Nutzgarten, > 50 % heimischen Gehölzen (Biotoptyp 4.4)

Außerhalb der Gebäudeflächen und sonstigen teil- und vollversiegelten Flächen werden mehr oder weniger extensiv genutzte Ziergärten mit höherem Anteil an heimischen Gehölzen angelegt. Dieser höhere Anteil soll u.a. auch durch Aufwertung des Gehölzstreifens erreicht werden. Hier sollen in die vorhanden Gehölzstruktur standortheimische Arten, die mit ihrem Beerenobst wichtige Vögel-nährgehölze darstellen wie z.B. Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster und Pfaffenhütchen gepflanzt werden.

### **Einzelbaum, lebensraumtypisch (Biotoptyp 7.4)**

Auf jedem der drei neuen Gebäudegrundstücke an der Westseite des Plangebietes (siehe auch Festsetzungskarte) sollen je zwei standortheimische Einzelbäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Die Gehölzart und auch die Pflanzqualität sollte entsprechend der Gehölztabelle Rheinisch-Bergischer Kreis, ULB ausgewählt werden. Bei der Berechnung der Kompensation wird hier von einem nach 30 Jahren erreichten Kronenstandraum von ca. 30 m<sup>2</sup> ausgegangen.

## 6. Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation

Betroffene Schutz-güter	Zu erwartende Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahmen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch Freiflächenverlust (extensiver genutzte Gartenfläche mit Altbäumen)</li> </ul>		Nicht erforderlich
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Biotopfunktion (baumbestandene, extensiv genutzte Gartenfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung eines möglichst hohen Anteils an Altbäumen</li> <li>Erhalt eines strukturreichen Gehölzstreifens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</li> <li>Aufwertung des Gebüschstreifens durch Pflanzung von standortheimischen Gehölzen</li> <li>Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von belebten Boden durch Versiegelung (irreversibel)</li> <li>Veränderung des Bodenwasserhaushaltes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl</li> <li>Erhalt eines möglichst hohen Anteils an Oberboden durch Abschieben, Zwischenlagerung und Wiedereinbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>Verminderung der Grundwasseranreicherung/-neubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Rigolen</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust und Veränderung lokalklimatisch und lufthygienisch wirksamer Flächen und Strukturen</li> </ul>		Nicht erforderlich
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung einer Freifläche in einem bebauten Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>umfeldgerechte Gestaltung der Baukörper und umfeldgerechte Eingrünung/Durchgrünung der entstehenden Gärten</li> </ul>	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.



## 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 Bereiches

2	3	4	5	6	7	8
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwert- liste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche (vor- handene Gebäude)	350	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Ge- hölzen	2.345	2	1	2	4.690

<b>wert A1:</b> (Summe Sp 8)	<b>Gesamtflächen-</b>	<b>4.690</b>
---------------------------------	-----------------------	--------------

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

2	3	4	5	6	7	8
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwert- liste	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche (Stra- ße, vorhandene Gebäu- de)	671	0	1	0	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versi- ckerung (Häuser)	504	0,5	1	0,5	252
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Ge- hölzen	1.340	3	1	3	4.020
7.4	Einzelbaum > 50 % le- bensraumtypischer Baumarten	180 (6 x Baum 2. Ord- nung)	5	1	5	900

<b>wert B1:</b> (Summe Sp 8)	<b>Gesamtflächen-</b>	<b>5.172</b>
---------------------------------	-----------------------	--------------

<b>C1. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B1 - Gesamtflächenwert A1)	<b>-482</b>
---	-------------

Durch Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Änderungsbereich kann insgesamt eine Vollkompensation mit einem zu vernachlässigenden Defizit von **482 Punkten** für die Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion von Tieren und Pflanzen und für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung erreicht werden.

**Unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen ist beim überwiegenden Teil der Schutzgüter danach nicht mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.**

Jürgen Wissmann