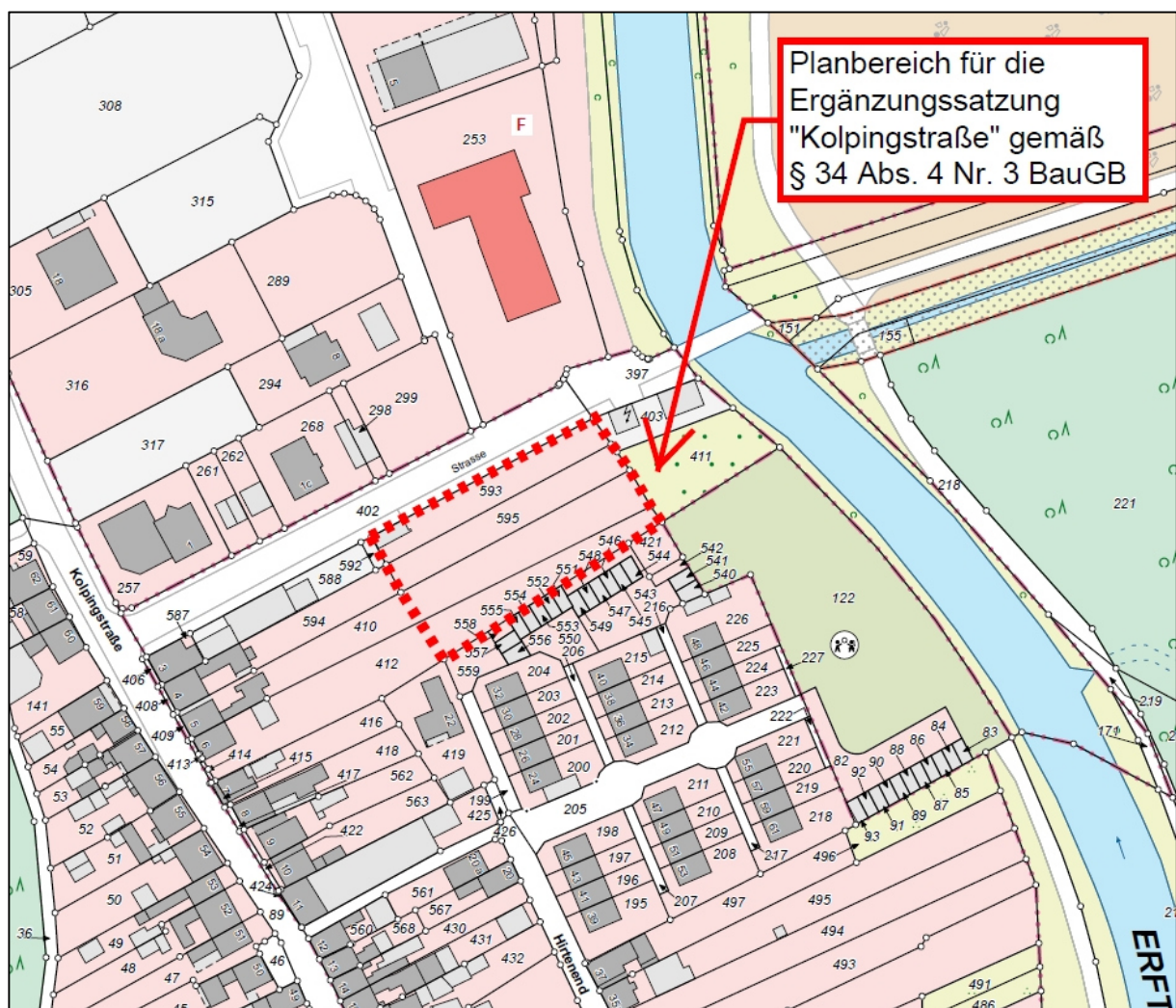

Stadt Bedburg
Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung Bedburg
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Satzung und Begründung

Stand: 04. Januar 2017





Satzung

betreffend die Ergänzungssatzung der Stadt Bedburg über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ortsteiles Bedburg.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am _____.____.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Ortsteil Bedburg-Blerichen erfolgt die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die genaue Begrenzung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan (Anlage 1) als farbliche Umrandung gekennzeichnet.

Der Erweiterungsbereich liegt zwischen der Kolpingstraße und der Erft in Bedburg-Blerichen in der Gemarkung Bedburg, Flur 49 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 595 sowie jeweils teilweise 410, 412, 593 und 594.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Gem. § 34 Abs 1 BauGB sowie gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben im Ergänzungsbereich an die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Für die Ergänzungssatzung wird zudem festgesetzt, dass Garagenhöfe mit mehr als zwei Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 ausgeschlossen werden. Zudem werden im Abstand von 20 Meter zur nördlich liegenden Feuerwehration Wohnnutzungen ausgeschlossen.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Bedburg, den _____.____.2017

Stadt Bedburg



SATZUNGSBEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung der Innenbereichssatzung Bedburg gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bedburg.

Stand: 04.01.2017

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Der Stadt Bedburg liegt ein Antrag auf Baurechtschaffung für den Bereich Gemarkung Bedburg, Flur, 49, Flurstück Nr. 593 und 595 am nord-östlichen Stichweg „Kolpingstraße“ in Richtung ehemalige „Nothbomsche Brücke“ an der Erft vor. Hintergrund ist die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für wohnbauliche Zwecke, was aus städtebaulicher Sicht eine begrüßenswerte Aufwertung der mindergenutzten Fläche darstellt. Die Flurstücke befinden sich derzeit im privaten Besitz der Antragstellerin.

Die nach Osten verlaufende Abzweigung der Kolpingstraße in Richtung Erft ist beidseitig nur im vorderen Teilbereich bebaut und im weiteren östlichen Bereich unbebaut. Dies hängt einerseits mit einer Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 38b / Bedburg, 3. Änderung im nördlich anschließenden Misch- und Gewerbegebiet zusammen, die für einen 20 Meter breiten Streifen westlich der Feuerwehr an der Sank-Florian-Straße eine Wohnnutzung ausschließt. Andererseits wurden im südlich anschließenden Wohngebiet nicht alle Flurstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, so dass ein relativ großer Teil dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Eine Arrondierung des Siedlungskörpers macht an dieser Stelle jedoch aus städtebaulicher Sicht Sinn, weshalb dem Antrag auf Baurechtschaffung gefolgt, und der Planbereich über die im Eigentum der Antragstellerin befindlichen Flurstücke hinausgeht. Somit schließt der Planbereich die Lücke zwischen dem derzeit letzten Gebäude im rückwärtigen Bereich der Kolpingstraße Nr. 3 und dem Übergangsbereich zur Erft im östlichen Teil der Kolpingstraße und wird durch eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Zur Gewährleistung einer angemessenen baulichen Entwicklung und zur städtebaulich sinnvollen Arrondierung bietet sich diese geringfügige Erweiterung aus heutiger Sicht aufgrund der Lage und städtebaulichen Vorprägung an. Zudem wird die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gefördert.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHREN

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB¹) kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies ist durch die wohnbauliche Nutzung in unmittelbarer Nähe, vor allem durch das südlich angrenzende Wohngebiet, der Fall.

Durch diese gesetzliche Regelung kann in kleinerem Umfeld unmittelbar Bauland geschaffen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit einer vereinfachten Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB zu vergleichen. Nach Erarbeitung von Planunterlagen und Begründung schließt sich eine entsprechende Bürger- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an. Nach Behandlung von ggf. eingegangenen Stellungnahmen im entsprechenden Stadtentwicklungsausschuss wird dann abschließend im Rat der Satzungsbeschluss gefasst.

3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage und Abgrenzung

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bedburg-Blerichen einbezogene Fläche (Ergänzungsbereich) liegt zwischen Kolpingstraße und Erft in der Gemarkung Bedburg, Flur 49 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 593 und 595 sowie jeweils teilweise 410 und 412.

Die Erweiterungsfläche wird begrenzt

- im Norden durch die Abzweigung der Kolpingstraße mit Bebauung im Bereich der Kolpingstraße 1 und 1c sowie dem Gelände der Feuerwehr (alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38b / 3. Änderung), Flurstücke 252, 253, 257, 261, 262, 268, 298 299 und 402
- im Osten durch die Flurstücke 403 und 411,
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 419, 421, 543, 551, 552, 553, 554, 555, 558, 559,
- im Westen durch die Flurstücke 410 (teilweise), 412 (teilweise), 592 (teilweise) sowie 594.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestand

Der Ergänzungsbereich ist heute durch Rasenflächen und im Bereich der Flurstücke 593 und 594 durch dichten Baumbestand mit Unterholz geprägt. Die Fläche stellt sich insgesamt als wenig gepflegte und mindergenutzte Fläche im rückwärtigen Bereich von zum Teil sehr tiefen Grundstücken dar und hat eine Größe von etwa 2.200 m².

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Die nähere Umgebung ist besonders nach Süden und Westen hin überwiegend wohnbaulich geprägt. Nach Norden schließt hinter der Kolpingstraße das Misch- und Gewerbegebiet mit vielen Brachflächen an. Östlich angrenzend folgt das Naturschutzgebiet entlang der Böschungszone der Erft.

4. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Bei einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) und 3 (Ergänzungssatzung) ist es nicht erforderlich, dass der Flächennutzungsplan die in der Satzung einbezogenen Flächen als Baufläche ausweist. Allerdings muss die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist entsprechend der Erläuterung zum Planungsanlass (vgl. Kapitel 1.1) hier zutreffend.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Die nördlich angrenzenden Gebäude der Kolpingstraße 1 und 1c sowie das Gelände der Feuerwehr markieren den Beginn des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38b / Bedburg, 3. Änderung, der für den gesamten nördlichen Bereich bis zum Kreisverkehr / K37n ein Misch- und Gewerbegebiet festsetzt. Ansonsten ist das nähere Umfeld dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. in östlicher Richtung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes 1 Tagebau-
rekultivierung Nord, 9. Änderung des Rhein-Erft-Kreis. Östlich in etwa 35 m Entfernung verläuft das Naturschutzgebiet 2.1-3 Erft zwischen Bergheim und Bedburg.

5. PLANUNGSKONZEPT / PLANINHALT

Geplant ist eine Nutzung der Grundstücke für wohnbauliche Zwecke entsprechend der Umgebungsbebauung, damit der Siedlungskörper sinnvoll arrondiert und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Auf diese Weise kann die mindergenutzte und zum Teil wenig gepflegte Fläche aufgewertet und das Ortsbild verbessert werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, von weiteren Festsetzungen etwa zum Art und Maß der baulichen Nutzung wird abgesehen, da kein städtebaulicher Grund aufgrund des vorhandenen Rahmens gesehen wird. Die Erschließung erfolgt über die ausreichend dimensionierte Kolpingstraße.

6. EINZELNE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

Gemäß § 34 Abs. 4 können im Bereich von Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Es kommen insbesondere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in der Regel nur in Betracht, wenn sie die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung unterstützen

und etwaigen in dem Siedlungsansatz bereits erkennbaren Einzelkonflikten geringerer Art Rechnung tragen. Da bereits vereinzelte gewerbliche Nutzungen und städtebaulich unerwünschte Garagenhöfe im direkten Umfeld existieren, werden entsprechend zielführende Festsetzungen getroffen (vgl. nachfolgende Kapitel).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Ergänzungsbereich werden Garagenhöfe mit mehr als zwei Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 ausgeschlossen, um eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers zu gewährleisten und insbesondere städtebaulich unerwünschte Garagenhöfe zu vermeiden. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zugleich werden im Abstand von 20 Meter zur nördlich liegenden Feuerwehration Wohnnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen und somit den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38b / Bedburg, 3. Änderung Rechnung getragen. Der von Wohnnutzung freizuhaltende Bereich ist in der nachfolgenden Planzeichnung markiert.

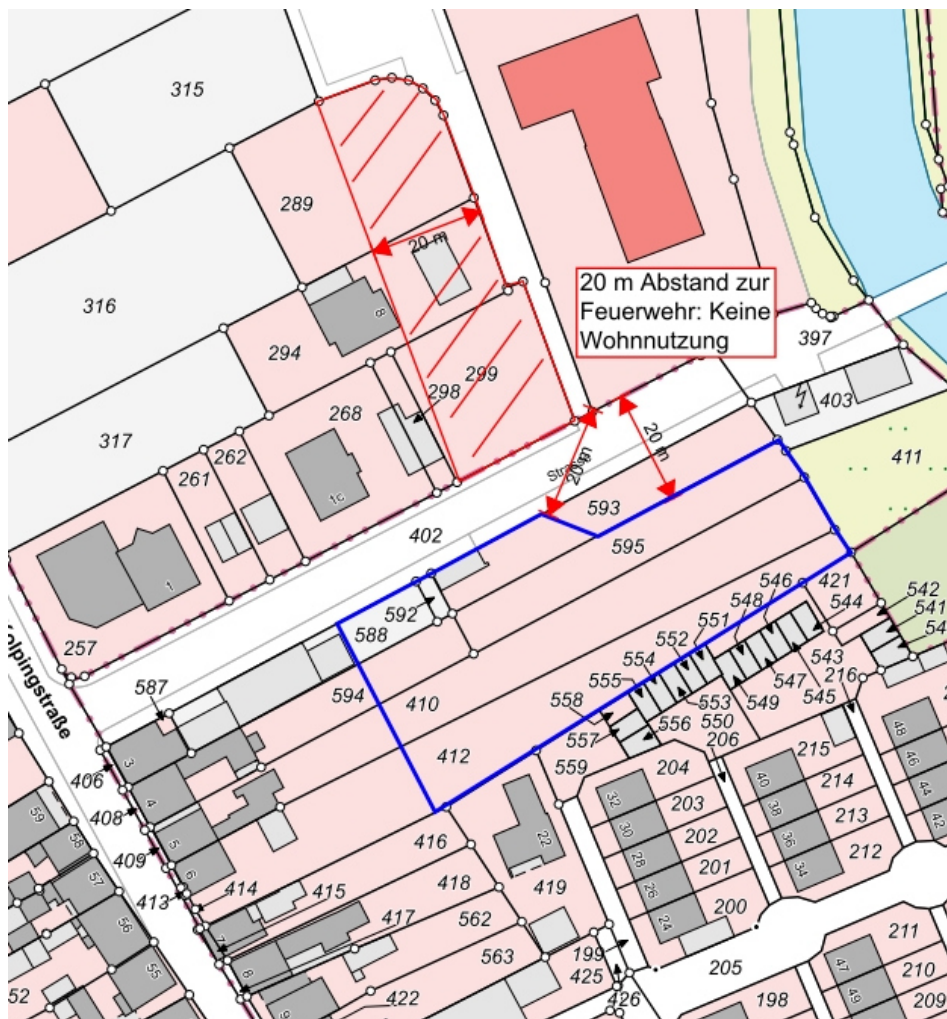


Abbildung 1: Schutzabstand zur Feuerwehr ohne Wohnnutzung (Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage vom Katasteramt Rhein-Erft-Kreis)

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Durch die besonders von Süden und Westen her umgebende Wohnbebauung ist die Ergänzungsfläche bereits städtebaulich geprägt. Die geplante bauliche Nutzung der Fläche stellt somit eine verträgliche Erweiterung der bestehenden Nutzung dar.

7.2 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung ist über die bereits ausreichend dimensionierte Kolpingstraße geplant. Durch die nur geringfügige Erweiterung an Wohneinheiten, wird die Abbiegesituation an der westlich gelegenen T-Kreuzung in Richtung Bahnstraße oder weiterer Verlauf der Kolpingstraße wie bisher unproblematisch ablaufen können.

7.3 Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser müssen auf Höhe des Planbereichs noch gelegt werden. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

Die Entwässerung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Kolpingstraße erfolgen, jedoch sind entsprechende Anschlüsse nötig. Da der Kanal aufgrund der Gegebenheiten tiefer verbaut ist als sonst üblich, wird auf ggf. anfallende Mehrkosten hingewiesen.

Eine Verpflichtung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gemäß § 44 Landeswassergesetz besteht für den Planbereich nicht, da die Entwässerung im Mischsystem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und wirtschaftlicher Aspekte vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanals gerechtfertigt ist.

7.4 Immissionen/Emissionen/Altlasten

Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Immissionen oder Altlasten sind nicht gegeben.

7.5 Überschwemmungsgebiet der Erft, Hochwasserschutz

Für östliche Teilflächen der Flurstücke Nr. 410, 412 und 595 ist ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet „HQ100 nach Grundwasserwiederanstieg (Prognosezustand - nachrichtlich)“ festgesetzt (siehe Abb. unten).

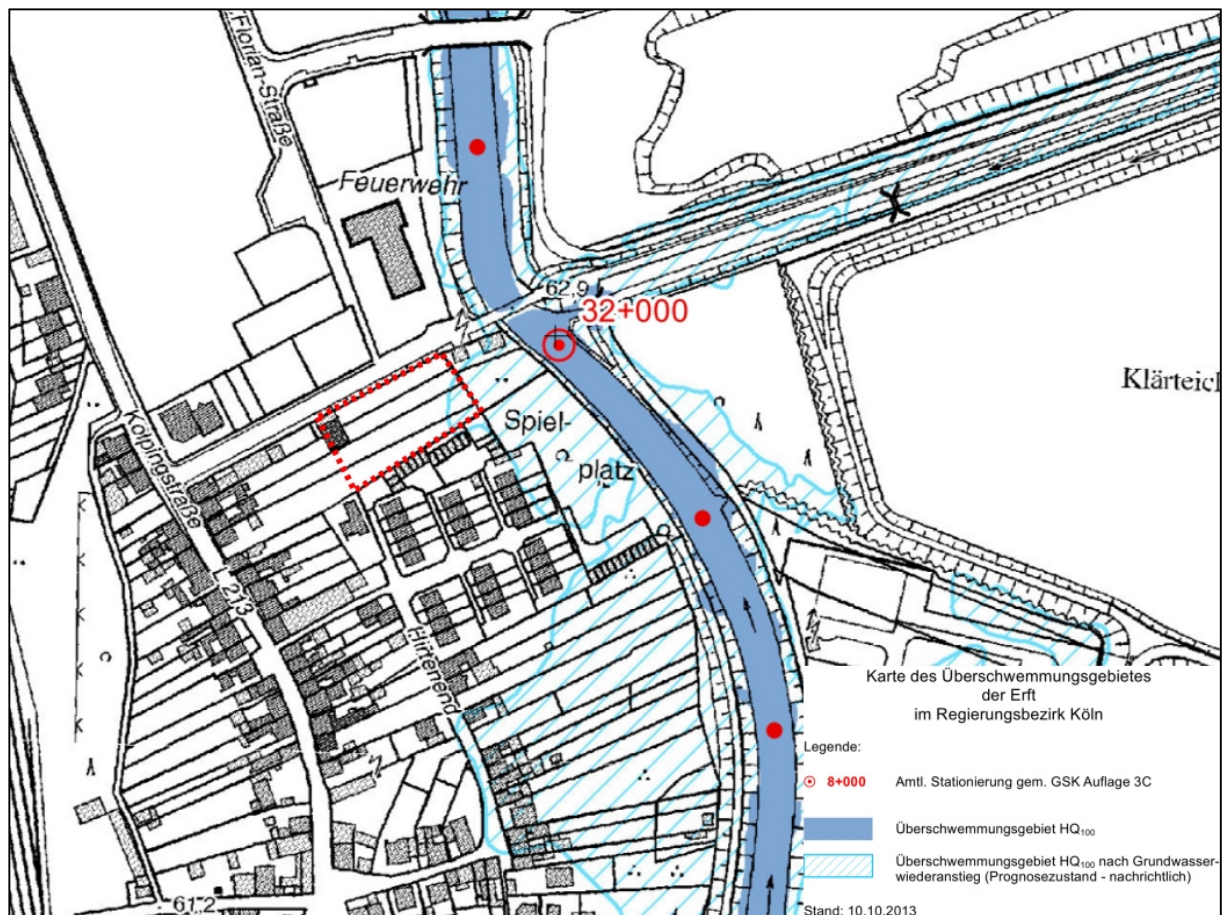


Abbildung 2: Überschwemmungsgebiete der Erft (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Eine Entwicklung dieses Gebietes als Wohnbaufläche ist insgesamt aufgrund der aktuellen Rechtslage grundsätzlich möglich, wenngleich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden muss. So wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden müssen, dass keine baulichen Anlagen in dem Überschwemmungsgebiet liegen bzw. eine entsprechende hochwasserangepasste Planung vorliegt.

7.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Die Erweiterungsfläche ist bereits durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Durch die Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB wird die weitere Nutzung mehrerer Grundstücke in räumlicher Nähe zum bestehenden Wohngebiet an der Kolpingstraße und Hirtendend möglich. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung dient also der Entwicklung einer kompakten, nachhaltigen und klimaschonenden Siedlungsstruktur bzw. Entwicklung.

7.7 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die heutigen Gehölzbestände am östlichen Ende der Abzweigung der Kolpingstraße sind als Lebensräume sowohl für Säugetiere, Vögel als auch für Amphibien potenziell geeignet. Eine

gelegentliche Nutzung der Fläche für speziell zur Nahrungssuche kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist diesbezüglich jedoch mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da im nördlichen und vor allem östlichen Umfeld ausreichend Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Details hierzu können der Artenschutzprüfung im Kapitel 7.9 entnommen werden.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit der zu überplanenden Fläche von ca. 2.200 m² keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Der Planbereich liegt wie der übrige Siedlungsbereich östlich der Kolpingstraße im Naturpark „NTP-010 Naturpark Rheinland“, der auf über 1.000 km² landschaftliche Vielfalt bietet und somit als Naherholungsziel im Rheinland dient.

Östlich an das Plangebiet schließt der Biotopverbund „VB-K-4905-102 Erftaue zwischen Broich und Horrem“ an, dessen Schutzziel der Erhalt der Erftaue einschließlich der Mühlen- und Seitengräben mit Altarmen [...], Ufergehölzen, Baumreihen, Gebüsch, Brachen, alten Obstbaumbeständen und Gärten und aller übrigen autotypischen Elemente ist.

Da die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine Erschließung dieser innerörtlichen Freiflächen letztendlich eine Nichtinanspruchnahme von anderen Freiraumflächen zur Folge hat, ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu befürworten.

7.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Gemeinde verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Maßnahme der städtebaulichen Neuentwicklung stellt nach § 4 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Nr. 7 Landschaftsgesetz NRW und dem § 18 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in den Landschaftsraum dar. Nach § 6 Abs. 2 LG NRW ist die nachfolgende Eingriffsregelung anzuwenden.

Ziel ist die Erarbeitung konkreter landschaftspflegerischer Planungsmaßnahmen sowie die Festlegung der sich aus der Eingriffsbewertung ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung ist durch die raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR nach dem LANUV-Verfahren (2008) im Dezember 2016 erfolgt (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016). Grundlage des

Verfahrens ist die Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustandes des Plangebietes (A) mit dem ökologischen Zustand nach Verwirklichung der Planung (B).

Biotopbewertung

Bewertung Bestand:

Im Folgenden werden die einzelnen Vegetations- und Landschaftsstrukturen des unmittelbaren Plangebietes aufgeführt und bewertet:

Biotoptypen bzw. festgesetzte Nutzungen	Flächen- größe (m²)	Wert	Flächen- wert
<u>Ist-Zustand</u>			
Balsamtannenbestand: „Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 0<30%“ (BA 30, ta1-2, m)	600	4	2.400
Gebüsch /verwilderter Garten: „Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen >= 50-70%“ (BB0 70)	190	5	950
Ruderalgebüsch: „Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen > 70 %“ (BB0 100)	434	5	2.170
Nutzgarten, strukturarm: „Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen“ (HJ, ka4)	408	2	816
Intensivwiese / Rasen: „Intensivwiese, artenarm“ (EA3, xd2)	200	3	600
Ruderales Wiese, artenarm: „Mischtyp Intensivwiese/ Ruderalflur“ (EA, xd2/K, neo5)	337	3	1.011
Einzelbaum: „Einzelbaum, lebensraumtypisch“ (BF3 90)	31	6	186
Gesamtflächenwert A des Ausgangszustandes	2.200		7.273

Abbildung 3: Bewertung der Biotoptypen im Ausgangszustand (Quelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016)

Die Erhebung zeigt, dass das Plangebiet gehölzgeprägte Biotope sowie Garten- und grünlandähnliche Biotope umfasst und einen Gesamtflächenwert im Ausgangszustand von 7.273 Punkten hat. Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der Biotop-typen im Ist-Zustand von Dezember 2016.

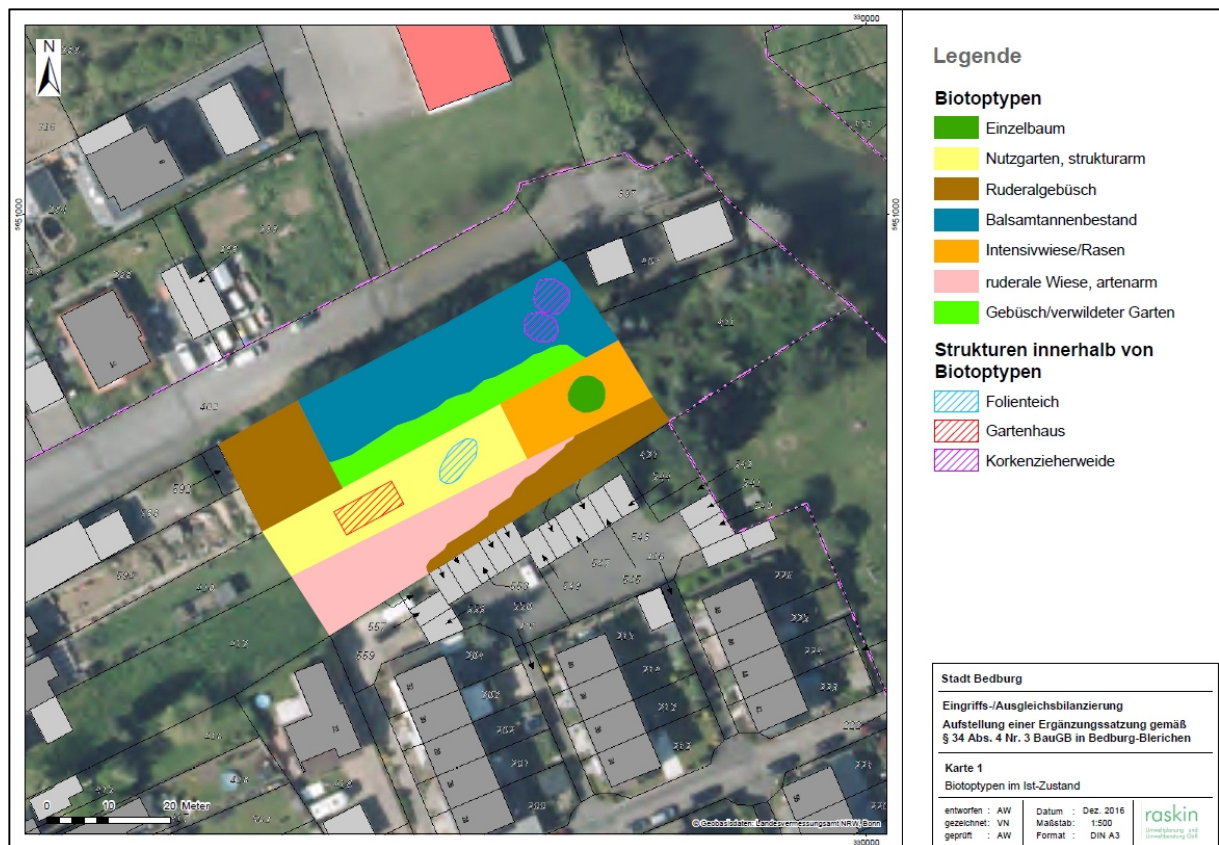


Abbildung 4: Biotoptypen im Ist-Zustand (Quelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016)

Bewertung der Planung:

Zur Gegenüberstellung des Planungszustandes mit dem Ausgangszustand werden den geplanten Biotoptypen bzw. festgesetzten Nutzungen ebenfalls Biotoptypencodes zugeordnet und bewertet. Aufgeführt werden hier nur gegenüber dem Bestand neu hinzugekommene oder in ihrer Wertigkeit von der Bestandsbewertung abweichende Biotoptypen.

Biotoptypen bzw. festgesetzte Nutzungen	Flächen- größe (m ²)	Wert	Flächen- wert
Plan-Zustand			
Allgemeines Wohngebiet, Bereich der (potentiell) vollversiegelten Flächen (VF0) entsprechend einer GRZ von 0,4	880	0	0
Allgemeines Wohngebiet, Bereich der (potentiell) vollversiegelten Flächen (VF0) entsprechend einer potentiellen 50%igen Überschreitung der GRZ	440	0	0
Allgemeines Wohngebiet, Bereich der Gärten (HJ, ka4/ka6)	880	3	2.640
Gesamtflächenwert B des Planzustandes	2.200		2.640

Abbildung 5: Bewertung der Biotoptypen im Planzustand (Quelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016)

Das Plangebiet schafft in harmonischer Ergänzung zur umgebenden Bebauung neue Wohnbauflächen, weshalb eine GRZ von 0,4 entsprechend der Werte für ein Allgemeines Wohngebiet angenommen wird. Differenziert nach Überschreitungsmöglichkeiten gemäß

Baunutzungsverordnung und Bereichen für Gärten ergibt sich ein Gesamtflächenwert des Planzustandes von 2.640 Punkten.

Berechnung der Kompensationsfläche

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Bestands sowie der Planung hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

Gesamtbilanz B-A	- 4.633
-------------------------	----------------

Abbildung 6: Gesamtbilanz Ausgangszustand „B“ und Planzustand „A“ (Quelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016)

Gemäß der aufgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der geplante Eingriff durch die geplante Bebauung auf Grundlage der Ergänzungssatzung zu rund ein Drittel innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Im Ergebnis ergibt sich ein verbleibendes Defizit 4.633 Biotopwertpunkten (ökologische Werteinheiten), das nach dem LANUV-Verfahren außerhalb des Plangebietes oder über ein Ersatzgeld auszugleichen ist (im Detail hierzu vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016). Hierzu ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit der Antragstellerin über die Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen zu schließen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen zum teilweisen Erhalt von Gehölzen sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße, des Zustandes und der Standorte der Gehölze nicht sinnvoll.

7.9 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind unter anderem artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) unter Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (MKULNV 2016) vom Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR im Dezember 2016 durchgeführt (vgl. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, raskin GbR vom 22.12.2016).

Diese artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass gemäß des ersten Quadranten des Messtischblattes Bergheim (5005-1) potentiell 34 planungsrelevante Arten (33 Vogelarten, 1 Säugetierart) im Plangebiet vorkommen können, jedoch enthält das Fundortkataster @LINFOS keine diesbezüglichen Eintragungen. Die gutachterliche Bewertung und Untersuchung des Plangebietes kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der Habitatausstattung und der Habitatansprüche auszuschließen sind. Demnach ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen.

Es ist jedoch mit Brutvorkommen allgemein häufiger Vogelarten zu rechnen (z.B. Kohlmeise, Amsel, Rabenkrähe). Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für diese im Plangebiet potentiell vorkommenden europäischen Brutvogelarten unter Beachtung eines begrenzten Zeitraumes für die Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden. Daher müssen die Gehölzentnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine landschaftsrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 a und c BNatSchG zu beantragen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Verbote nach § 44 BNatSchG eingehalten. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

7.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7.11 Orts- und Landschaftsbild

Durch die beabsichtigte Bebauung am östlichen Ortsrand werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild nicht vorbereitet. Die Planung führt ganz im Gegenteil zu einer Aufwertung einer bislang mindergenutzten Fläche und wertet das Ortsbild durch eine nach Art und Maß in die Umgebung einfügende Neubebauung auf.

7.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7.13 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Bedburg, den _____.____.2017

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung Ergänzungssatzung zur Innenbereichssatzung Bedburg
- Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, raskin GbR vom 20.12.2016
- Anlage 3: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, raskin GbR vom 22.12.2016