

Stadt Gummersbach

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur Einbeziehungssatzung
Bredenbruch gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Plangebietes und Aufgabenstellung

Die Stadt Gummersbach beabsichtigt für den Ortsteil Bredenbruch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Diese Satzungen können gemäß § 34 (4) BauGB miteinander verbunden werden.

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes war auch bisher schon nach § 34 BauGB zu beurteilen. In diesen Bereichen handelt es sich um eine reine Klarstellungssatzung. Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Anders sind die Flächen zwischen den Gebäuden „Alter Postweg“ 9 und 11/11a und um das Gebäude „Vor dem Blumenberg“ 1 zu beurteilen. Da auf diesen Flächen bauliche Maßnahmen vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung einer Ortslagenabgrenzung nicht zulässig waren, sind die möglichen Eingriffe gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Für diesen Bereich stellen geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein – Westfalen dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß Landschaftsgesetz NRW ist daher aufgrund der §§ 1a und 9 BauGB in Verbindung mit § 34 (5) BauGB anzuwenden.

Bei der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Abwägung nach den §§ 1 (6) und 1a BauGB auf der Grundlage „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ herausgegeben von der Landesregierung NRW 1996, Stand Mai 2001, vorgenommen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist die einzubeziehende Fläche um das Gebäude „Vor dem Blumenberg“ 1 als Dorfgebiet dargestellt. Sie ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Die einzubeziehende Fläche zwischen den Gebäuden „Alter Postweg“ 9 und 11/11a ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus befinden sich die Gebäude Nr. 9 und 11a mit ihren Grundstücksfreiflächen innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Parallel zu diesem Satzungsverfahren wird mit der Höheren Landschaftsbehörde geklärt, ob hier eine formlose Herausnahme aus dem Landschaftsschutz veranlasst werden kann, da bebaute Grundstücke üblicherweise nicht Bestandteil von Landschaftsschutzgebieten sind.

3. Ermittlung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten

Die zwei im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu bewertenden Flächen weisen heute unterschiedliche Nutzungen auf. Bei Fläche 1 handelt es sich um die Freiflächen um das Gebäude „Vor dem Blumenberg“ Nr. 1, das bisher dem Außenbereich zugeordnet wurde. Der größte Teil der Fläche ist als strukturreicher Zier- und Nutzgarten mit einheimischen Laubbäumen und freiwachsenden Hecken genutzt. Der südliche Teil der Fläche 1 besteht aus einer Baumgruppe mit gering ausgeprägter Strauchschicht.

Bei Fläche 2 handelt es sich um die Freifläche zwischen den Gebäuden Alter Postweg 6 und 11/11a. Im vorderen Bereich des Grundstücks handelt es sich um einen als strukturarm zu bewertenden Zier- und Nutzgarten mit einem Nebengebäude und einem Einzelbaum (Stiel- eiche). Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Zurzeit gibt es keine konkreten Planungen zur Bebauung der Flächen. Die Einbeziehung in den Innenbereich erfolgt in erster Linie aus städtebaulichen Erwägungen heraus zur Klärung und Vereinfachung der planungsrechtlichen Situation für die Gebäude „Vor dem Blumenberg“ 1 sowie „Alter Postweg 9, 11 und 11 a. In beiden Fällen wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung der einbezogenen Flächen über den Bestand hinaus nicht stattfinden wird, da die topographische Situation eine sinnvolle Bebauung kaum zulässt.

Dessen ungeachtet ist auf beiden einbezogenen Flächen zukünftig ein Bauvorhaben und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich möglich und muss bewertet werden. Um diesen einerseits zu begrenzen und andererseits quantifizieren zu können, wurde in der Satzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf.

- Versiegelung von Boden – Verlust versickerungsfähiger Bodenfläche.

Der Boden wird durch Versiegelung und Befestigung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Auswirkungen können durch die Festsetzung nicht versiegelbarer Flächen (Begrenzung der GRZ auf 0,4) auf den Baugrundstücken eingegrenzt und somit gemildert werden.

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil der Fläche 1 ist als private Gartenfläche genutzt. Der südliche Teilbereich besteht aus einer Baumgruppe. Aufgrund der Lage der Fläche zwischen zwei Straßen („Vor dem Blumenberg“ und „Im Bergsiepen“) und bestehender Bebauung sowie aufgrund der geringen Flächengröße ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum und somit die Beeinträchtigung aufgrund einer möglichen Bebauung eher als gering einzuschätzen.

Fläche 2 weist insgesamt eine geringe Arten- und Strukturvielfalt auf. Ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist ebenfalls als gering einzustufen. Die Beeinträchtigung durch eine mögliche Bebauung ist deshalb unerheblich.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird auf beiden möglichen Eingriffsflächen durch die potentielle Errichtung von insgesamt 2 bis 3 Wohngebäuden nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Bebauung innerhalb des Bestandes. Die vorhandene Bebauung wird durch die nun möglichen Maßnahmen sinnvoll ergänzt. Durch die Schaffung von Bauflächen innerhalb des Bestandes kann eine Ausdehnung in den Außenbereich und damit eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.

- Beeinträchtigung der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse)

Die Beeinträchtigung der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) ist ebenfalls als sehr gering einzustufen. Es handelt sich um einen bzw. ein bis zwei mögliche Bauplätze innerhalb bestehender Bebauung. Eine Beeinträchtigung landschaftsorientierter Erholung sowie der bioklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse ist nicht anzunehmen. Die Wasserverhältnisse werden durch die mit Bebauung verbundene Versiegelung von Flächen beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung ist jedoch aufgrund der geringen Flächengrößen als geringfügig einzustufen

5. Umfang des Eingriffs

Da auf der Eingriffsfläche bisher keine konkreten Maßnahmen geplant sind, orientiert sich der ermittelte Umfang des Eingriffs an dem gemäß Satzung möglichen maximalen Eingriff. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 ist von einer Flächenversiegelung von maximal 40 % auszugehen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen wurden auf den Baugrundstücken selbst nicht festgesetzt, da konkrete Bauvorhaben nicht geplant sind und begleitende landschaftspflegerische Maßnahmen deshalb nicht abgestimmt werden können.

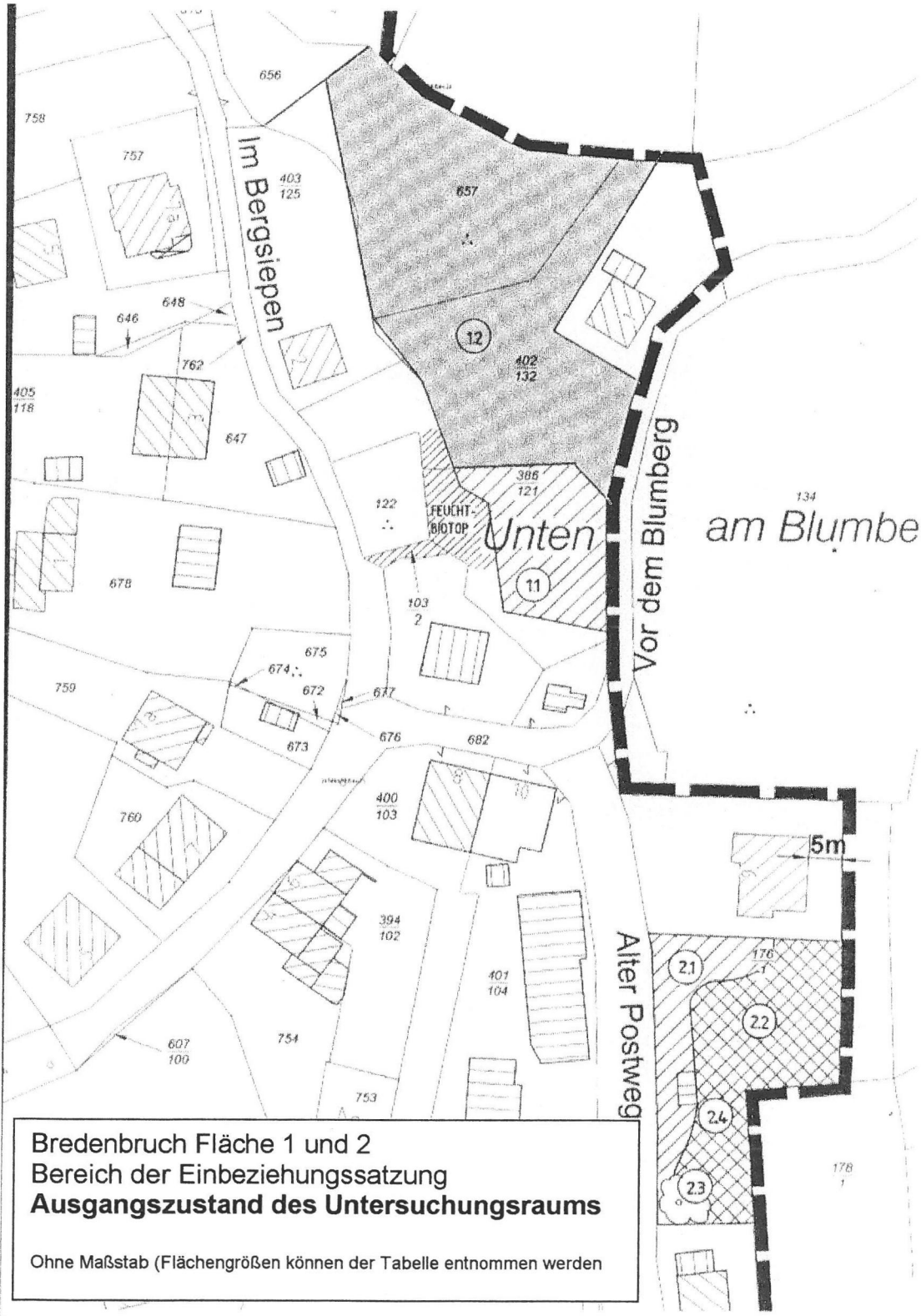
Für den nicht – versiegelbaren Flächenanteil von 60 % der Gesamtfläche wird deshalb ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten als Berechnungsgrundlage angenommen.

6. Ausgleich des Eingriffs

Der ökologische Wertverlust durch den möglichen Eingriff infolge von Bodenversiegelung und Biotopverlust wird zum Zeitpunkt des Eingriffs über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf einer Ausgleichsfläche bei Piene ausgeglichen

7. Eingriffsbilanzierung

7.1. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



7.1.1 Ausgangszustand Fläche 1

Fläche 1 besteht aus einer Baumgruppe (Fläche 1.1) im Durchmesserbereich zwischen 35 und 50 cm mit gering ausgeprägter Strauchschicht. Das westlich angrenzende Feuchtbiotop liegt außerhalb der Einbeziehungsfläche. Der größte Teil von Fläche 1 ist heute als strukturreicher Zier- und Nutzgarten (Fläche 1.2) mit freiwachsender Hecke und einheimischen Laubbäumen genutzt.

7.1.2 Ausgangszustand Fläche 2

Auf Fläche 2 befindet sich entlang der Straße „Alter Postweg“ ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten (Fläche 2.1). Der hintere Grundstücksbereich wird als Weihnachtsbaumkultur (Fläche 2.2) genutzt. Zudem befinden sich auf der möglichen Eingriffsfläche ein solitärer Einzelbaum (2.3 Stieleiche), der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Gummersbach geschützt und zu erhalten ist sowie ein Nebengebäude (2.4).

7.2 Zustand der Untersuchungsräume nach den gemäß Satzung möglichen Eingriffen

Entsprechend Punkt 5 (Umfang des Eingriffs) orientiert sich der ermittelte Zustand der Untersuchungsgebiete für beide Flächen nach dem gemäß Satzung möglichen maximalen Eingriff. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 ist von einer Flächenversiegelung von maximal 40 % auszugehen. Für den nicht – versiegelbaren Flächenanteil von 60 % der Flächen wird ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten als Berechnungsgrundlage angenommen

7.3 Bilanzierung

7.3.1 Bilanzierung Fläche 1

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotopentypwertliste)	(qm)	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1. Fläche 1			2360				
1.1	8.2	Baumgruppe mit gering ausgeprägter Strauchschicht, Durchmesserbereich 35 – 50 cm	420	8	1,1	8,8	3696
1.2.	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich mit freiwachsender hecke und einheimischen Laubbäumen	1940	4	1	4	7760
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							11456

B. Zustand des Untersuchungsraumes nach den gemäß Satzung möglichen Eingriffen

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotopentypwertliste)	qm	%	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1. Fläche 1			2360	100				
1.	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	1416	60	2	1	2	2832
2.	1.1	Versiegelte Flächen	944	40	0	1	0	0
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							2832	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	-8624
--	--------------

7.3.2 Bilanzierung Fläche 2

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotopentypwertliste)	(qm)	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1. Fläche 2			984				
2.1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	290	2	1	2	580
2.2.	6.1	Weihnachtsbaumkultur	632	3	1	3	1896
2.3	8.2	Einzelbaum, Stieleiche	50	8	1	8	400
2.4	1.1	Gebäude	12	0	1	0	0
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8)							2876

B. Zustand des Untersuchungsraumes nach den gemäß Satzung möglichen Eingriffen

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotopentypwertliste)	qm	%	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1. Fläche 2			984	100				
2.1	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	540	55	2	1	2	1080
2.3	8.2	Einzelbaum, Stieleiche	50	5	8	1	8	400
2.2	1.1	Versiegelte Flächen	394	40	0	1	0	0
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8)							1480	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)

-1396

Durch die maximal zulässige Bebauung der Eingriffsfläche ergibt sich ökologische Wertverlust von **8624 Punkten auf Fläche 1 und 1396 Punkten auf Fläche 2.**

Dieser wird zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs über das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Gummersbach auf der Ausgleichsfläche A 1 bei Piene ausgeglichen.

Gummersbach, den 11.August 2006


Risken
Planungsamt