

GEMEINDE WACHTBERG

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-01 Fritzdorf „Schmiedegasse“

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Auftraggeber:

**Gemeinde Wachtberg
Rathausstraße 34
53343 Wachtberg**

März 2018

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass und Zielsetzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	2
1.3	Planerische Vorgaben	3
2	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	4
2.1	Naturräumliche Zuordnung	4
2.1.1	Grafschafter Lösshügelland.....	5
2.2	Geologie und Boden	5
2.3	Wasser	6
2.4	Klima	7
2.5	Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoppotenzial	7
2.5.1	Potenzielle natürliche Vegetation	7
2.5.2	Biotoptypen innerhalb des Plangebietes.....	7
2.6	Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	10
3	ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
4	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.1	Eingriffe in das Bodenpotenzial.....	14
4.2	Eingriffe in das Wasserpotenzial.....	16
4.3	Eingriffe in das Biotoppotenzial.....	16
4.4	Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.....	16
4.5	Eingriffe in das Klimapotenzial	17
5	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN	17
6	BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	18
6.1	Kompensationsbedarf Bodenpotenzial.....	18
6.2	Kompensationsbedarf Biotoppotenzial.....	20
7	AUSGLEICHSMASßNAHMEN	24

8	ERGEBNIS DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAGES	25
	QUELLENVERZEICHNIS	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenanteile der zeichnerischen Festsetzungen.....	14
Tabelle 2:	Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Ausgangszustand.....	20
Tabelle 3:	Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Planungszustand	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Verortung des Plangebietes im großräumigen Kontext (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN o.J., unmaßstäbliche Darstellung)	3
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg (Stand 2013, unmaßstäbliche Darstellung).....	4
Abbildung 3:	Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03-01 "Schmiedegasse" (PLANUNGSBÜRO NAUMANN 2018)	13
Abbildung 4:	Lage der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gimmersdorf	

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1:	Bestands- und Konfliktkarte 1999	
----------	----------------------------------	--

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans 03-01 "Schmiedegasse" wurde im Mai 1998 durch einen Aufstellungsbeschluss begonnen und im Oktober 2000 abgeschlossen.

Durch eine Petition eines am Verfahren beteiligten Bürgers wurde die Aufsichtsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) über die ausstehende Ausgleichsverpflichtung infolge der 6. Änderung des Bebauungsplans informiert. Die folgend durchgeführte Überprüfung ergab, dass im Rahmen der damaligen Sitzungsvorlage des Gemeinderates zum Satzungsbeschluss von den Festsetzungen abweichende Ausgleichsmaßnahmen beschlossen wurden. Anstelle der festgesetzten planinternen Anpflanzungen sollten Uferrandstreifen im Umfeld des Arzdorfer Baches angelegt werden. Aufgrund der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit konnte die Ausgleichsmaßnahme am Arzdorfer Bach nicht realisiert werden. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan 03-1 „Schmiedegasse“, 6. Änderung rechtsfehlerhaft und nicht anwendbar ist.

Die Gemeinde Wachtberg ist als Trägerin der Planungshoheit in der Verantwortung für Rechtsklarheit zu sorgen und einen als fehlerhaft erkannten Plan aufzuheben und erneut wirksames Planrecht für die städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 03-01, 6. Änderung herzustellen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass eine rechtlich und tatsächlich umsetzbare Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln ist, welche im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens, hier als 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-01 gemäß 13 a BauGB, festgesetzt wird.

Als Voraussetzung hierfür ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan neu zu erstellen. Weitere Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans behandelt und sind hier nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Nach § 18 (1) BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1 a Baugesetzbuch (BauGB) enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. In § 1 a (3) BauGB wird darauf verwiesen, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussicht-

lich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Diesen Gesetzesvorgaben folgend nimmt der vorliegende LFB eine Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten und der im Plangebiet zum Zeitpunkt der 6. Änderung vorhandenen Biotoptypen vor. Er beschreibt das Eingriffsvorhaben und die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 14 BNatSchG. Auf der Grundlage des § 15 BNatSchG werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt.

Ziel des Fachbeitrages ist es, sicherzustellen, dass nach Durchführung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes zurückbleiben.

Grundlage für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist der Bebauungsplan Nr. 03-01 "Schmiedegasse" 6./9. Änderung der Gemeinde Wachtberg.

1.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 03-01 „Schmiedegasse“ 9. Änderung liegt im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Fritzdorf (Gemeinde Wachtberg) in der Gemarkung Fritzdorf, Flur 14. Es wird im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur des Grafschafter Lösshügellandes begrenzt. Südwestlich, südlich und östlich grenzt der Siedlungsbereich von Fritzdorf an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die großräumige Verortung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

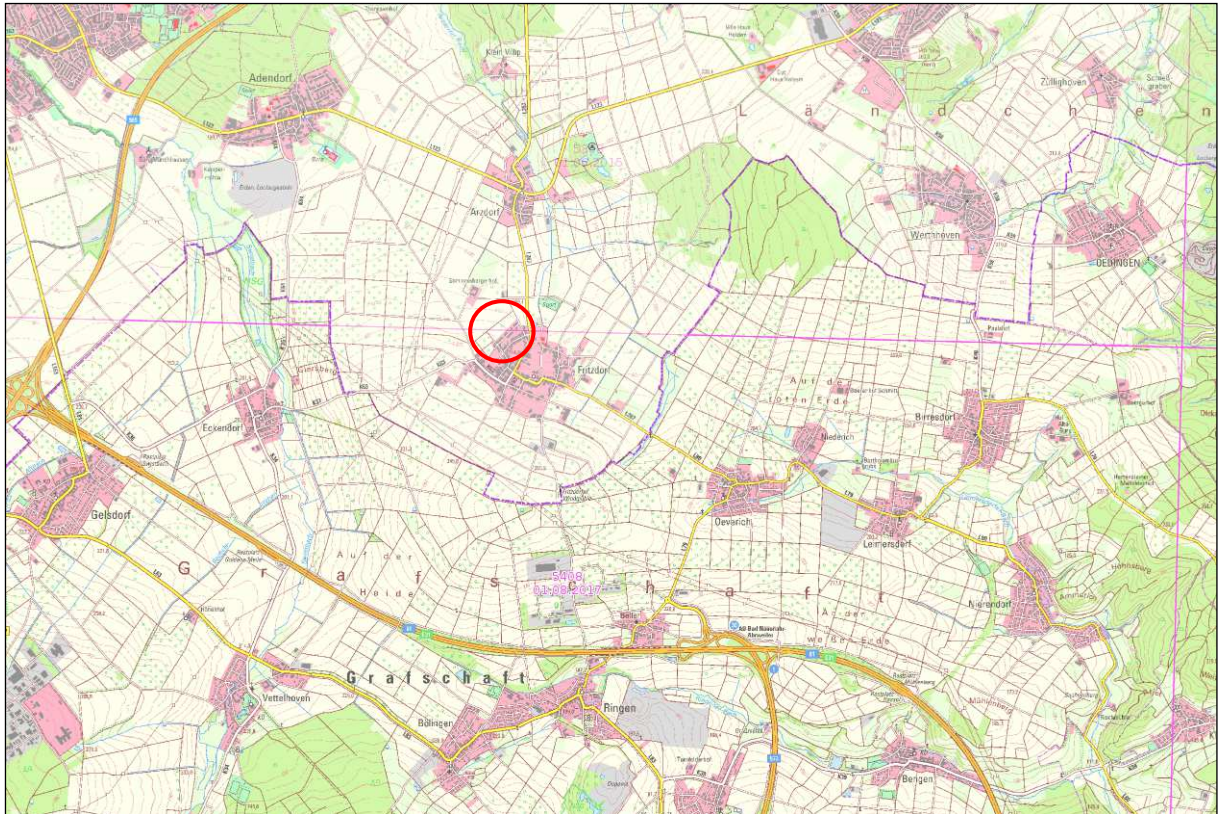


Abbildung 1: Verortung des Plangebietes im großräumigen Kontext (BEZIRKS-REGIERUNG KÖLN o.J., unmaßstäbliche Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Beschreibung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Darstellung von über das Plangebiet hinausgehenden Bezügen wird das Umfeld miteinbezogen.

1.3 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (Stand 2003) stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Siedlungsbereich" mit der Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Wachtberg weist den Planbereich als "Wohnbaufläche" aus.

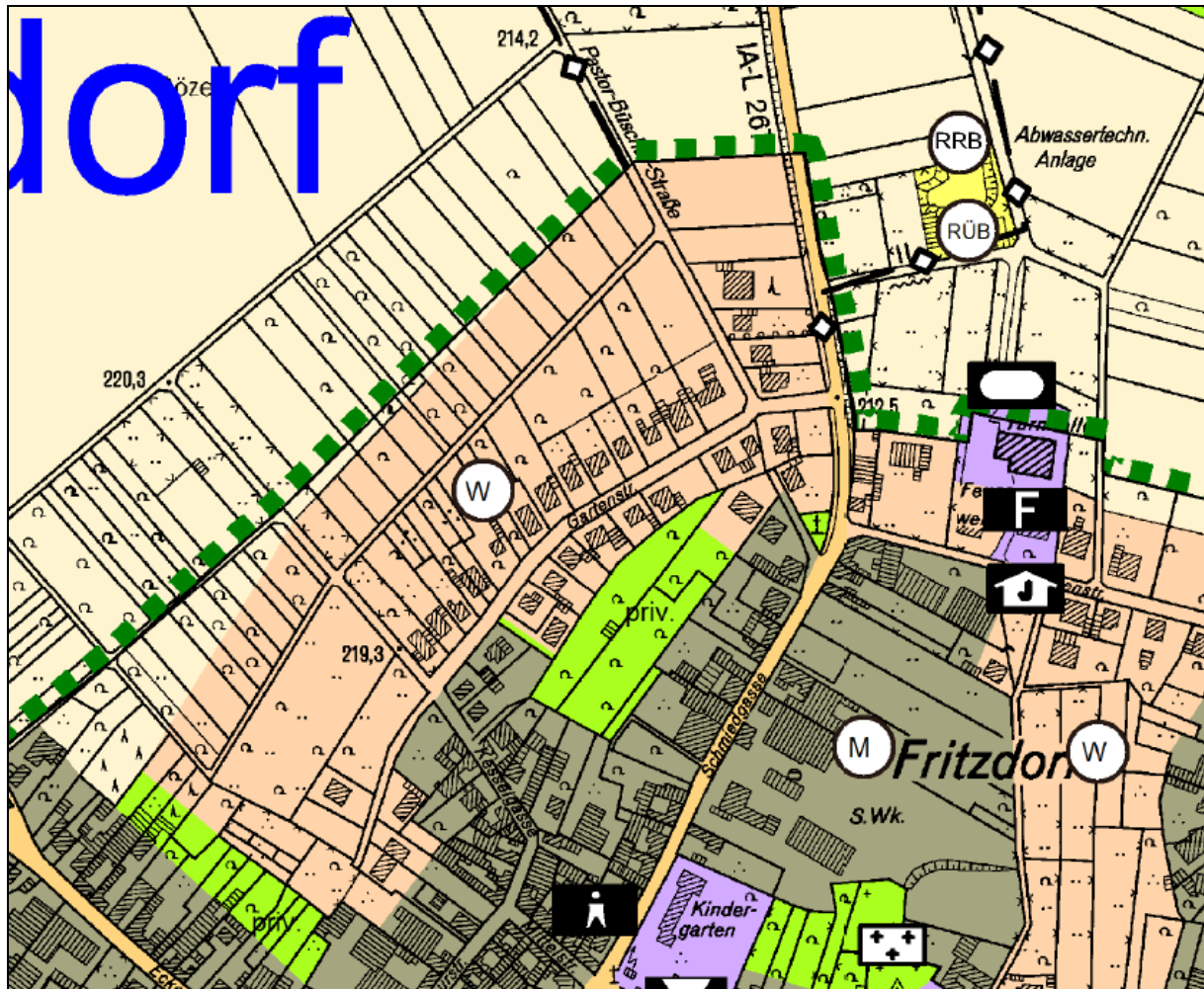


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg (Stand 2013, unmaßstäbliche Darstellung)

Nationale und internationale Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Natura2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop und schutzwürdigen Biotop vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland. Teilbereiche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen im Landschaftsschutzgebiet "LSG-In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis".

2 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

2.1 Naturräumliche Zuordnung

Die naturräumliche Beschreibung dient einer kurzen Charakterisierung des Vorhabenstandorts und somit der vom Vorhaben in Anspruch genommenen Teile der naturräumlichen

Haupteinheiten. Das Untersuchungsgebiet ist der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ (NRW 29), der Haupteinheit „Unteres Mittelrheingebiet“ (NRW 292) und der Untereinheit „Graf-schafter Lösshügelland“ (NRW 292.22) zuzuordnen.

2.1.1 Grafschafter Lösshügelland

Das Grafschafter Lösshügelland ist ein bis zu 260 m ü. NN hohes und waldfreies Hügelland im äußersten Süden Nordrhein-Westfalens. Die insbesondere um Ringen und Lantershofen anstehenden Tone sind vornehmlich tief in das Grundgebirge eingedrungen. Neben der dominierenden Lößlehmdecke besteht der unterdevonische Faltensockel aus Tonschiefern, Sandsteinen und Grauwacken (BLR 1978).

2.2 Geologie und Boden

Das Informationssystem "Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000" des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen enthält folgende Informationen zu der im Plan-gebiet unter natürlichen Bedingungen vorkommenden Parabraunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde und Kolluvisol, pseudovergleyt.

Der geologische Untergrund des Plangebietes setzt sich jeweils aus folgenden Schichten zusammen:

Parabraunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde

- Schwach toniger Schluff, karbonathaltig und mittel toniger Schluff, karbonathaltig aus jungpleistozänem Löß.

Kolluvisol, pseudovergleyt

- Schluffiger Lehm, stark steinig-grusig bis sehr stark steinig-grusig bis extrem steinig-grusig und schwach toniger Lehm, stark steinig-grusig bis sehr stark steinig-grusig bis extrem steinig-grusig und toniger Lehm, stark steinig-grusig bis sehr stark steinig-grusig bis extrem steinig-grusig aus pleistozäner Solifluktionsbildung über
- Mittelsand, kiesig bis stark kiesig bis sehr stark kiesig bis extrem kiesig und schwach lehmiger Sand, kiesig bis stark kiesig bis sehr stark kiesig bis extrem kiesig und mittel lehmiger Sand, kiesig bis stark kiesig bis sehr stark kiesig bis extrem kiesig und stark lehmiger Sand, kiesig bis stark kiesig bis sehr stark kiesig bis extrem kiesig aus alt-bis mittelpleistozänen Terrassenablagerungen.

Die **Parabraunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde** ist aus jungpleistozänem Löß und Solifluktionsbildung entstanden. Sie setzt sich aus mittel tonigem Schluff, vereinzelt schwach steinig-grusig und stark tonigem Schluff, vereinzelt schwach steinig-grusig, verein-

zelt schluffigem Lehm, vereinzelt schwach steinig-grusig, vereinzelt schluffig-lehmigem Sand, vereinzelt schwach steinig-grusig zusammen. Der Bodentyp hat eine absolute Gründigkeit bzw. Durchwurzelungstiefe von 110 cm. Die Ertragsfähigkeit ist mit einer Spanne der Wertzahlen der Bodenschätzung von 60-85 hoch. Die nutzbare Feldkapazität ist sehr hoch und die gesättigte Wasserleitfähigkeit mittelmäßig ausgeprägt. Der Boden ist seitens des Geologischen Dienstes NRW als "fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit" bewertet (GD o.J.).

Das **Kolluvisol, pseudovergleyt** ist aus holozänem Kolluvium entstanden. Der Bodentyp setzt sich aus mittel tonigem Schluff, schwach steinig-grusig, meist schwach humos und stark tonigem Schluff, schwach steinig-grusig, meist schwach humos zusammen. Er hat eine absolute Gründigkeit bzw. Durchwurzelungstiefe von 110 cm. Die Ertragsfähigkeit ist mit einer Spanne der Wertzahlen der Bodenschätzung von 50-85 hoch. Die nutzbare Feldkapazität ist sehr hoch und die gesättigte Wasserleitfähigkeit mittelmäßig ausgeprägt. Der Boden ist seitens des Geologischen Dienstes NRW als "fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit" bewertet (GD o.J.).

Die im Plangebiet vorkommenden Böden unterlagen in den voran gegangenen Jahrzehnten einem anthropogenen Einfluss (Landwirtschaft, Lagerfläche, Gartennutzung), wodurch eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten anzunehmen ist.

2.3 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen (MKULNV 2018).

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers "Linksrheinisches Schiefergebirge" im Teileinzugsgebiet "Rheingraben Nord". Das silikatische Gestein ist als Kluft-Grundwasserleitertyp mit einer sehr geringen bis geringen Durchlässigkeit anzusprechen. Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes ist nur eine lokale Nutzung des Grundwassers möglich. Dementsprechend ist die wasserwirtschaftliche Bedeutung gering (MKULNV o.J.).

Oberflächenwasser

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von rund 260 Meter, befindet sich der Quell-

bereich des Arzdorfer Baches. Rund 560 Meter entfernt, nördlich des Plangebietes, entspringt der Ringgraben.

2.4 Klima

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Übergang von der Niederrheinischen Bucht zur Eifel. Das Klima ist durch geringe Jahresschwankungen der Lufttemperatur, meist milde Winter, mäßig warme Sommer sowie Niederschläge zu allen Jahreszeiten geprägt.

Für Fritzdorf sind eine mittlere Niederschlagsmenge von 700-800 mm sowie eine mittlere Lufttemperatur von 8-9°C angegeben. Der Wind weht primär aus westlicher Richtung (LANUV o.J.).

Lokalklimatisch ist das Plangebiet dem Stadtrand-Klima zuzuordnen, das durch starke Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht und niedrige Luftfeuchtigkeit geprägt ist.

2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften / Biotoppotenzial

2.5.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) zeigt auf, welche Pflanzengesellschaften sich ohne anthropogene Einflüsse auf einem bestimmten heutigen Standort einstellen würden. Sie entspricht den durch z. B. Relief, Klima, Boden- und Wasserverhältnisse geprägten örtlichen Standortbedingungen. Aus der Zusammensetzung der PNV lassen sich Rückschlüsse auf die standorttypischen und heimischen Pflanzenarten ziehen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet besteht aus dem Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, stellenweise ein Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald, der auf lehmigen Böden stocken würde und im Bereich des Plangebietes seinen südlichen Verbreitungsschwerpunkt hat.

Seine Vegetation setzt sich aus der Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und dem Hartriegel (*Cornus spec.*) zusammen (BVNL 1973).

2.5.2 Biototypen innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Rhein-Sieg-Kreises die vor der 6. Änderung des Bebauungsplans 03-01 im Plangebiet vorhandenen Biototypen für die aktuelle Bearbeitung der

landschaftspflegerischen Belange zu Grunde gelegt. Dementsprechend wird die von GINS-TER & STEINHEUER (1999) verfasste Beschreibung der Biotoptypen die im Rahmen des Bau-leitplanverfahrens zum damaligen Zeitpunkt wiedergegeben.

Die Erfassung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" erfolgte durch eine flächendeckende Biotoptypen- und Strukturkartierung des Untersuchungsgebietes. Hierfür fand sowohl eine Luftbilddauswertung als auch eine Begehung des Gebietes im Juli 1998 und Juli 1999 statt.

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden Biotoptypen unterschieden:

Acker

Große Teile des Untersuchungsgebietes werden intensiv ackerbaulich genutzt. Bei den angebauten Feldfrüchten handelt es sich hauptsächlich um Getreide und Hackfrüchte (Kartoffeln, Zuckerrüben) sowie Sonderkulturen (Erdbeeren). Es kommen auch mit Leguminosen und Mais bestellte Äcker vor. Die Ackerrandstreifen sind durchweg sehr schmal und mit weit verbreiteten Ackerswildkräutern bewachsen. Eine geringe Parzellenanzahl weist Ackerbrachen auf. Diese variierten zwischen Schwarzbrache, Grünbrache und wiesenartiger Ackerbrache.

In Ortsnähe sind die geringen Schlaggrößen auffällig. Diese nehmen jedoch mit zunehmendem Abstand zum Ortsrand zu.

Strukturarmer Hausgarten

Hierbei handelt es sich um Hausgärten ohne oder mit nur wenigen großen Altbäumen und Sträuchern und mit intensiv gepflegten Rasenflächen und Zierpflanzenbeeten. Teilflächen der Gärten sind als Garagenzufahrten und Terrassen befestigt oder versiegelt.

Strukturreicher Hausgarten

Der Großteil der rückwärtigen Hausgärten im Untersuchungsgebiet hat sich auch aufgrund seines Alters zu gehölzreichen Ziergärten entwickelt. Der Ortsrand ist daher unabhängig von den vorgelagerten Intensivobst-Plantagen überwiegend gut eingegrünt. Es dominieren Nadelgehölze und immergrüne Sträucher, auch Obstbäume sind häufig.

Artenarmes Grünland

Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um im Untersuchungsgebiet verstreut vorkommende niedrigwüchsige Fettweiden. Die Flächen werden als Wirtschaftsgrünland in Form von Umtriebsweiden für Kühe und Pferde genutzt. Einzelne Flächen weisen durch ihre gleichförmige

Artenzusammensetzung bzw. eine lückige Grasnarbe auf eine Neueinsaat nach Umbruch hin.

Laubbaum / Obst- bzw. Nußbaum

Einzelne Laubbäume kommen fast ausschließlich in den Hausgärten vor. Sie erreichen dort Stangenholzstärke (BHD < 20 cm), z.T. auch schwaches bis mittleres Baumholz (BHD 20 – 50 cm). Eine einzelne Winter-Linde ist im Westen des Untersuchungsgebietes am Rande einer Obstbaumkultur angepflanzt. Auf den sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen fehlen Laubbäume.

Neben ihrem Vorkommen in den Obstplantagen und auf der Obstweide sind Obstbäume auch in den Hausgärten häufig gepflanzt. Sie stehen dort zumeist einzeln. Es sind Stammbüsche und Halbstämme vertreten, in älteren Gärten kommen aber auch Hochstämme vor.

Ein älterer solitär stehender Walnußbaum kommt im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes vor.

Gartenbaufläche / Grabeland

Der Ortsrand ist im Untersuchungsgebiet neben den Hausgärten in starkem Maß durch Gartenbauflächen gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um überwiegend private, intensiv genutzte, häufig umgebrochene Anbauflächen von Gemüse, Küchen- und Heilkräutern und Beerenobst.

Nadelbaum

Einzelnen, in Gruppen oder als Baumhecke stehende Nadelbäume kommen in fast allen Gärten vor. Obwohl im Vergleich zu vielen Laubbaumarten nicht standorttypisch werden sie von den Grundstücksbesitzern wegen ihres immergrünen Habitus und des ganzjährigen Sichtschutzes häufig bevorzugt. Außerhalb der Gärten kommen Nadelbäume im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Nadelbäume erreichen Stangenholz- bis starke Baumholzstärke.

Obstbaum- / Beerenstrauch-Plantage

Im Untersuchungsgebiet sind intensiv bewirtschaftete Obstbaumbestände verbreitet. Es handelt sich um in Reihen gepflanzte Niederstammbestände von Apfel, Kirsche und Zwetschge, die zumeist gedüngt und regelmäßig geschnitten werden. In den Beständen findet zudem intensive Bodenbearbeitung sowie Pestizideinsatz statt, was einen artenarmen Unterwuchs bedingt. Die Fahrwege sind mit Gräsern eingesät und ebenfalls artenarm. Aufgrund der häufigen Pflegeschnitte fehlt es den Beständen an Totholz.

Neben den Obstbauplantagen kommen im Untersuchungsgebiet einige wenige Strauchobst-Monokulturen (Himbeere) vor. Diese unterliegen ebenfalls einer intensiven Bewirtschaftung.

Die Obstbaum-Plantagen führen im strukturarmen agrarisch genutzten Bereich des Untersuchungsgebiets zu einer räumlichen und visuellen Gliederung des Gebietes.

Befestigter Weg

Die Mehrzahl der Feldwege sind im Untersuchungsgebiet als geschotterte Wege ausgelegt. Sie weisen teilweise einen Grasmittelstreifen, teilweise einen Mittelstreifen aus Pionier- bzw. Trittfuren auf.

Weihnachtsbaum-Kultur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei recht junge Anpflanzungen von Nadelbäumen für die Nutzung als Weihnachtsbäume.

Versiegelte / vollbefestigte Fläche

Versiegelt bzw. vollbefestigt sind im Untersuchungsgebiet die Verkehrsflächen (L 267, Gartenstraße, Kesselgasse, Pastor-Büscher-Str. (teilw.)). Nicht dargestellt sind die versiegelten und befestigten Flächen der Hausgärten (Zufahrten, Terrassen u.Ä.).

Obstweide

Zum Untersuchungsgebiet gehören zwei Obstbaumbestände aus 14 und 5 älteren Hochstämmen. Diese stehen auf benachbarten durch Pferde und Kühe beweideten Grünlandparzellen.

Das Grünland ist aufgrund der Beweidung und Eutrophierung dem artenarmen Intensivgrünland zuzurechnen.

Landwirtschaftliche Lagerfläche / Reitplatz

An verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet werden Flächen ganz oder teilweise als Lagerflächen für landwirtschaftliche (Neben-) Produkte und Maschinen genutzt. Die Vegetation auf diesen Flächen ist entweder durch artenarmes Grünland oder Tritt- und Pioniergesellschaften sowie randlich stehenden Ruderalpflanzen geprägt. Eine weitere Fläche im Untersuchungsgebiet ist mit Rindenmulch bedeckt und wird als Reitplatz genutzt. Sie ist fast vegetationsfrei.

2.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Orts- und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich von dem Siedlungsbereich des Ortsteils Fritzdorf zur überwiegend ackerbauliche genutzten Feldflur. Hier herrscht ein Mosaik vielfältiger landwirtschaftlicher Nutzung aus Gärten, Gartenbauflächen, Weiden, Ackerflächen und Obstplantagen vor, ohne dass hiermit eine größere Vielfalt an naturnahen Biotopstrukturen damit einhergeht.

Dieses Nutzungs- und Strukturmosaik entspricht, abgesehen von der Intensität der Nutzung, einem ländlich geprägten Siedlungsrand. Die nach Norden angrenzende Feldflur ist ausgeräumt. Punktuelle oder lineare Grünelemente sind nicht vorhanden. Beide Teilbereiche sind als naturfern bzw. naturfremd anzusehen.

Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist inzwischen weitgehend bebaut. Bei Aufstellung des B-Plans Ende der 1990er Jahre wies es eine gewisse Eignung für die Naherholung der ansässigen Bevölkerung auf. Es war ein Netz an Wirtschaftswegen vorhanden, das aber keine Verbindung zu regional bedeutsamen Erholungsbereichen herstellte. Aufgrund seiner geringen Ausstattung mit erlebniswirksamen Strukturen war das Untersuchungsgebiet für das Erholungspotential als geringwertig einzustufen.

3 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Wachtberger Ortsteil Fritzdorf sollten durch die Aufstellung des Bebauungsplans am nördlichen Ortsrand reine- und allgemeine Wohngebiete zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Inzwischen ist das Plangebiet weitgehend bebaut. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit zwei Vollgeschossen mit offener Bauweise festgesetzt; in den reinen Wohngebieten dürfen ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss und offener Bauweise errichtet werden. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit den im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.

Die geplante Bebauung findet im Anschluss an die Pastor-Büscher-Straße, die Straße "Om Dönz" und die Kesselgasse statt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In den reinen Wohngebieten sowie auf den Flurstücken Nr. 17 und 18, Gemarkung Fritzdorf, Flur 14 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

In den reinen Wohngebieten sowie auf den Grundstücken der Flurstücke Nr. 17 und 18, Gemarkung Fritzdorf, Flur 14 sind die Stellplätze und Stellplatzzufahrten so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Je angefangenen 400 m² eines jeden Baugrundstückes ist ein Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Anbauten, die mit Flachdächern errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

In den Randbereichen zur offenen Landschaft hin sind Pflanzgebote festgesetzt, die eine Ortsrandeingrünung sicherstellen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen zur Straße hin sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Im Geltungsbereich sind zudem Anpflanzungen von Bäumen, Private Grünflächen auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste IV angepflanzt werden sollen und Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

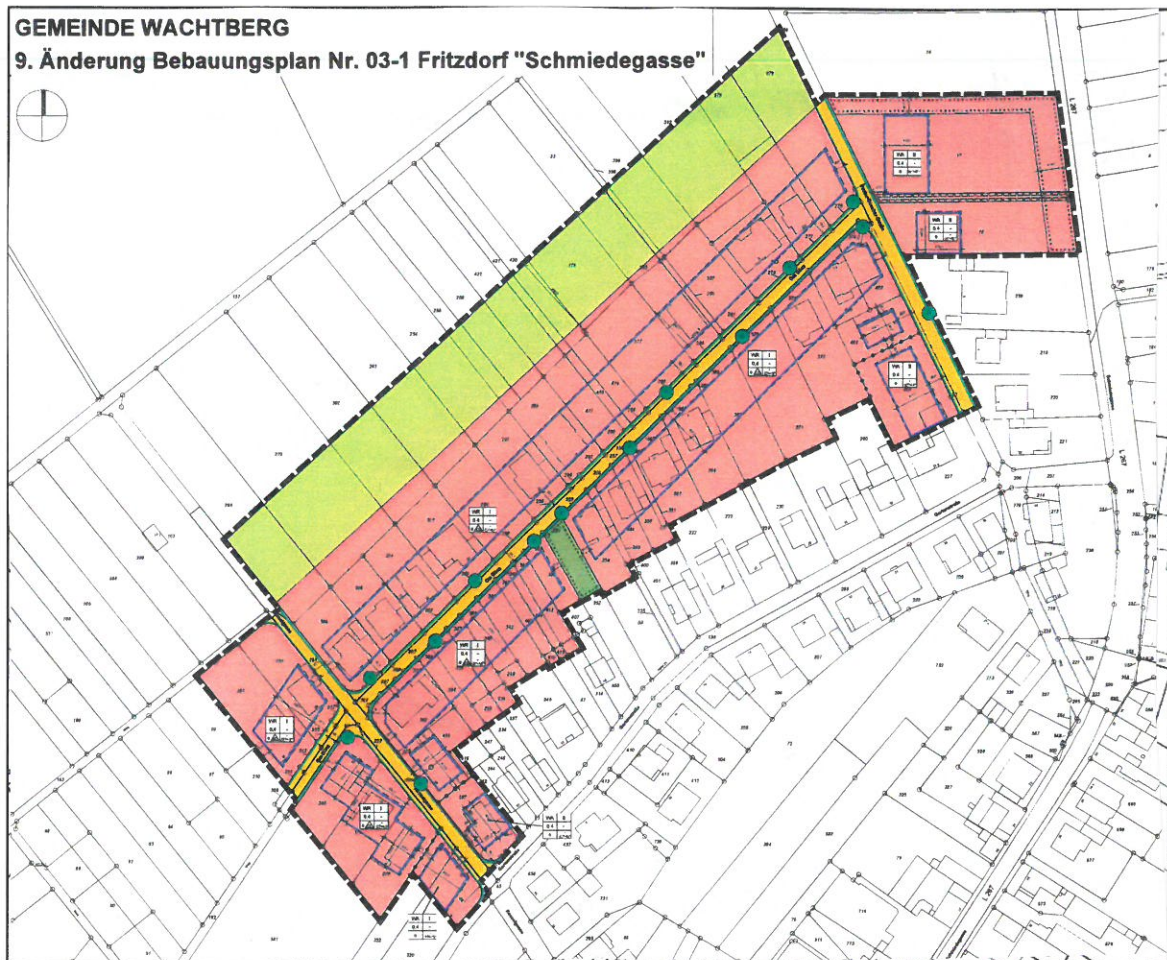


Abbildung 3: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03-01 "Schmiedegasse" (PLANUNGSBÜRO NAUMANN, September 2017)

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen 'Kesselgasse' und 'Pastor-Büscher-Straße' an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über den Wirtschaftsweg Nr. 158. Alle Erschließungsstraßen im Plangebiet bedürfen der Verbreiterung.

Der folgenden Tabelle 1 sind die Flächenanteile der zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen:

Tabelle 1: Flächenanteile der zeichnerischen Festsetzungen

Nutzung	Fläche (in m²)
Allgemeines Wohngebiet; GRZ 0,4 (inkl. 50%-iger Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO)	<u>1.669</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	1.002
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	667
Allgemeines Wohngebiet; GRZ 0,4 (ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO)	<u>4.004</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	1.602
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	2.402
Reines Wohngebiet; GRZ 0,4 (ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO)	<u>21.453</u>
<i>Überbaubare Fläche</i>	8.581
<i>Nicht überbaubare Fläche</i>	12.872
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.315
Private Grünfläche	235
Fläche für die Landwirtschaft	7.472
Summe	38.148

4 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege werden Flächen mit geringem Biotopwert in Anspruch genommen und der Boden versiegelt. Die zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden beschrieben.

4.1 Eingriffe in das Bodenpotenzial

Durch die Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist für die Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme jenem im Bereich der Flurstücke Nr. 17 und 18, eine Flächeninanspruchnahme von 1.669 m² geplant. Nach Maßgabe von § 19 (4) BauNVO darf mit einer festgesetzten GRZ

von 0,4 somit eine Fläche von insgesamt 1.002 m² versiegelt werden. 667 m² dürfen dementsprechend nicht überbaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücken Nr. 17 und 18 nimmt eine Fläche von 4.004 m² ein. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer nicht zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO darf eine 1.602 m² große Fläche überbaut werden. 2.402 m² bleiben gemäß den Festsetzungen unversiegelt.

Die Reinen Wohngebiete nehmen eine summierte Fläche von 21.453 m² in Anspruch. Aufgrund der nicht zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,4 dürfen 8.581 m² überbaut werden. Infolge dessen bleiben 12.872 m² unversiegelt.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen nehmen 3.315 m² ein. Zudem sind eine 235 m² große Private Grünfläche und eine 7.472 m² große Fläche für die Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung beträgt dementsprechend 15.196 m².

Im Plangebiet wird Boden, der bereits anthropogen überprägt ist, auf Teilflächen abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird auf den entsprechenden Flächen das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre können nicht mehr stattfinden, die Bodenentwicklung kann sich nicht fortsetzen. Je nach Auflast finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Der Boden geht damit als Standort für Biotope verloren. Aufgrund der im Ausgangszustand großflächig vorhandenen ackerbaulichen Nutzung bestehen bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die geplante Bebauung wird die bestehenden Beeinträchtigungen nochmals intensivieren.

Auf den ehemaligen Ackerflächen, die als Hausgärten genutzt werden, wird die intensive ackerbauliche Nutzung mit jährlicher Bodenbearbeitung, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln durch eine signifikant bodenschonendere Nutzung ersetzt. Es ist von einer weniger intensiven Inanspruchnahme der Böden mit wesentlich geringerem Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen, was zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden führen wird.

Fachtechnisch ist ein nach den Regeln der „guten fachlichen Praxis“ über lange Zeiträume ackerbaulich bewirtschafteter Boden im Verhältnis zu einem naturbelassenen Boden in seiner Funktion als Lebensraum für bodenlebende Organismen eingeschränkt. Die Bewertung dieser Tatsache als Vorbelastung ist keine rechtliche, sondern eine rein fachliche Bewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit, die durch die geplante Nutzungsänderung zusätzlich entsteht.

Die mit der Nutzungsänderung verbundenen Eingriffe werden insgesamt als Eingriffe mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

4.2 Eingriffe in das Wasserpotenzial

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Aufgrund der geplanten Dachbegrünung auf den mit einem Flachdach errichteten Garagen, Carports, Nebenanlagen und Anbauten minimiert sich die Menge des abzuführenden Niederschlagswasser im Plangebiet. Der größte Anteil des anfallenden Niederschlagswassers wird innerhalb des Systemaufbaus (Substrate, Drainschicht) der Dachbegrünung aufgenommen und bleibt der Dachvegetation und somit dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich durch die Aufnahme und die anschließende Verdunstung von Niederschlagswasser positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Erhebliche beeinträchtigende Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.3 Eingriffe in das Biotoppotenzial

Das Biotoppotenzial wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans in erster Linie durch die Flächenversiegelung und damit den Verlust von geringwertigen Biotopstandorten beeinträchtigt. Die überbauten und befestigten Flächen sind als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind, aufgrund der anthropogenen Vornutzung, in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt als geringfügig einzustufen.

In den Teilbereichen, die ursprünglich ackerbaulich genutzt wurden und mit der Umsetzung des Bebauungsplans in eine Gartennutzung übergegangen sind, ist von einer Verbesserung des Biotoppotenzials auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Durchführung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4.4 Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes verbunden. Die geplanten Gebäude greifen die Höhen der umgebenden Bebauung auf und fügen sich somit in die vorhandene Baukörperstruktur in diesem Ortsteil ein.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen verbessert die Gestaltung des Straßenraums. Die südlich festgesetzte Private Grünfläche, auf der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durchgeführt werden müssen, trägt zu der grünordnerischen Aufwertung des Plangebietes bei.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaums je angefangenen 400 m² Baugrundstücksfläche wird eine flächenhaft wirksame Durchgrünung des Baugebiets erreicht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für eine öffentliche Erholungsnutzung. Durch das geplante Bauvorhaben ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erholungspotentials zu rechnen.

4.5 Eingriffe in das Klimapotenzial

Grundsätzlich ist mit Wohnbebauung eine Erhöhung des Anteils wärmespeichernder und klimatisch belastender Flächen verbunden. Aufgrund der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung mit Hausgärten sowie einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, die in Teilbereichen nicht überschritten werden darf, werden die wärmespeichernden und klimatisch belastenden Flächen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aus der Dachbegrünung im Bereich der Flachdächer von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Anbauten ergeben sich positive Effekte für das Schutzgut Klima. Der Vegetationsbestand bedingt eine geringere Aufheizung der Dächer bzw. Gebäude in Relation zu Gebäuden mit einer gängigen Dachabdichtung. Zudem hat die geplante Dachbegrünung eine isolierende Wirkung, aus der eine Energieeinsparung und ein ausgeglichenes Klima in den Gebäuden resultiert.

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans geht keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas hervor. Dies begründet sich in dem geringen Anteil klimatisch belastender Flächen und der hohen Anzahl an Kaltluftproduktionsflächen im großräumigen Kontext.

Eingriffe in das Klimapotenzial sind nicht gegeben.

5 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

M1 Extensive Begrünung der Dächer

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Anbauten die mit Flachdächern errichtet werden, müssen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans vollumfänglich mit kulturfähigem Substrat abgedeckt und extensiv begrünt werden. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich positiv auf abiotische und biotische Bestandteile des Naturhaushalts (Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Wasser und Landschaftsbild) aus. Die Auswirkungen werden im Folgenden beispielhaft erläutert.

Dachbegrünung führt durch eine geringere Aufheizung der Gebäude, Senkung der Lufttemperatur und Erhöhung der relativen Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas. Zudem hat sie während der Wintermonate eine isolierende Wirkung. Sie fungiert als Standort für thermophile Pflanzenarten flachgründiger Böden und bietet eine Nahrungsgrundlage und ein Habitat u.a. für spezialisierte Insektenarten.

Nach LIESECKE (1993) kann von einem durchschnittlichen Wasserrückhalt von 50-60 % des jährlich auf begrüntem Dächern anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen werden. Sie ist durch extensive Pflege im Rahmen regelmäßiger Kontrollgänge zu erhalten.

6 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Nach Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verbleiben nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen.

6.1 Kompensationsbedarf Bodenpotenzial

Für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden schreibt der Gesetzgeber kein einheitliches Verfahren vor. Verbal-argumentative Betrachtungen hinsichtlich der Beurteilung des Schutzguts Boden und der vorgesehenen Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen sind rechtlich zulässig und für die Abwägung der schutzgutbezogenen Belange geeignet. Zudem ist eine integrative Betrachtung von Eingriffen in den Boden und das Biotoppotenzial sachgerecht, da es sich um einen Naturhaushalt handelt. Eine Addition von Eingriffen ist dementsprechend nicht erforderlich.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist für die Allgemeinen Wohngebiete, exklusive jenem im Bereich der Flurstücke Nr. 17 und 18, eine Flächeninanspruchnahme von 1.669 m² geplant. Nach Maßgabe von § 19 (4) BauNVO darf mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 somit eine Fläche von insgesamt 1.002 m² versiegelt werden. 667 m² dürfen dementsprechend nicht überbaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücken Nr. 17 und 18 nimmt eine Fläche von 4.004 m² ein. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer nicht zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO darf eine 1.602 m² große Fläche überbaut werden. 2.402 m² bleiben gemäß den Festsetzungen unversiegelt.

Die Reinen Wohngebiete nehmen eine summierte Fläche von 21.453 m² in Anspruch. Aufgrund der nicht zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,4 dürfen 8.581 m² überbaut werden. Infolge dessen bleiben 12.872 m² unversiegelt.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen nehmen 3.315 m² ein. Zudem sind eine 235 m² große Private Grünfläche und eine 7.472 m² große Fläche für die Landwirtschaft zeichnerisch festgesetzt.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung beträgt dementsprechend 15.196 m².

Generell wird der Bodenhaushalt durch die Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen des Plangebietes beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen jedoch auch bodenverbessernde Maßnahmen in ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Bereichen, die als Hausgärten oder Private Grünflächen genutzt werden, einher. Die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung übliche periodische Bodenbearbeitung (Pflügen) mit entsprechend häufiger Störung des Bodenprofils und einem in dieser Nutzung nach den Regeln der ordnungsgemäßen Landwirtschaft üblichen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln wird durch eine extensivere Bodennutzung im Bereich der zukünftigen öffentlichen und privaten Grünflächen ersetzt. Die Einflussnahme auf den Boden beschränkt sich auf eine lediglich bei Bedarf vorzunehmende Gabe von organischen Langzeitdüngern ohne beeinträchtigende Auswirkung auf das Bodenleben. Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, das bisher übliche Umbrechen der oberen Bodenkrume und die Aufbereitung für einen Anbauzyklus entfallen. Aus der extensivierten Nutzung des Bodens resultiert eine naturnahe Bodenbildung, wodurch sich eine erhebliche Verbesserung gegenüber der Vornutzung ergibt.

Infolge dessen und aufgrund der Durchführung einer Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Biotoppotenzial werden die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in das Bodenpotenzial ausgeglichen.

6.2 Kompensationsbedarf Biotoppotenzial

Für die Eingriffsbilanzierung wird das Biotoppotenzial als weiteres betroffenes Teilpotenzial herangezogen. Im Folgenden werden der Zustand vor Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes (= Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes) und der Zustand nach Umsetzung des Bauvorhabens mit den zugehörigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (= Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes) gegenübergestellt. In den Tabellen 2 „Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Ausgangszustand“ und 3 „Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Planungszustand“ sind die Ergebnisse der Gegenüberstellung aufgeschlüsselt für die einzelnen Biotoptypen dargestellt.

Die Codierung der Biotoptypen erfolgt gemäß der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008). Die Auswahl des Verfahrens begründet sich wie folgt:

Die Bewertung der Biotoptypen im Ausgangs- und Planungszustand erfolgte in GINSTER & STEINHEUER (1999) gemäß ADAM, NOHL & VALENTIN (1986). Aufgrund des geänderten Landschaftsgesetzes NRW in den Jahren 2000, 2005 bzw. 2007 hat das vom LANUV (2008) erarbeitete Verfahren eine Modifizierung und Fortschreibung u.a. des oben aufgeführten Bewertungsverfahrens durchgeführt (s. Kap. 1 in LANUV 2008). Das Bewertungsverfahren gemäß LANUV (2008) hat jenes gemäß ADAM, NOHL & VALENTIN (1986) zwischenzeitlich abgelöst und findet bis zum aktuellen Zeitpunkt Anwendung zur Ermittlung eines Eingriffsdefizits in Planverfahren.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Ausgangszustand

Flächennutzung	Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
Gesamtfläche 38.148 m²					
Acker	3.1	Ackern, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	16.979	2	33.958
Fettweiden	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	4.792	3	14.376
Gartenbaufläche / Grabeland	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	2.492	2	4.984
Obstbaum-/ Beerenplantage	3.10	Dauerkultur (Obstplantage) ohne geschlossene Krautschicht	7.542	2	15.084

Flächennutzung	Code	Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
Weihnachtsbaumkultur	3.10	Dauerkultur (Weihnachtsbaumkultur) ohne geschlossene Krautschicht	1.771	2	3.542
Strukturarmer Hausgarten / Strukturreicher Hausgarten	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.331	2	2.662
Befestigter Weg	1.3	Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.943	3	5.829
Versiegelter Weg	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	343	0	0
Gebäude	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	80	0	0
Obstweide	3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	427	6	2.562
Landwirtschaftliche Lagerfläche	1.4	Unversiegelte Fläche mit Vegetationsentwicklung	448	3	1.344
Gesamtwert					84.341

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung – Biotoppotenzial, Planungszustand

Flächennutzung	Code	Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
Gesamtfläche 38.148 m²					
Allgemeines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 17 u. 18; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 4.004 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	1.602	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	2.402	2	4.804
Reines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 276, 278, 285, 297, 299, 301, 304, 306, 308, 377, 388, 393, 397, 417, 418, 419; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 9.841 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	3.936	0	0

Flächennutzung	Code	Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	5.905	2	11.810
Reines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 391 u. 395; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 1.481 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	592	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	889	2	1.778
Reines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 378, 379 u. 380; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 1.710 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	684	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.026	2	2.052
Reines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 235, 236, 248, 325, 334, 336, 338, 340, 342, 350, 382, 409, 410, 411, 412, 413, 415; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 2.922 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	1.169	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.753	2	3.506
Reines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 354, 358, 361, 363, 369, 371, 373, 384, 385, 394, 403, 405, 406; GRZ 0,4 ohne zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 5.499 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	2.200	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	3.299	2	6.598
Allgemeines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 321 u. 380; GRZ 0,4 inkl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 406 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	244	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	162	2	324

Flächennutzung	Code	Biototyp	Fläche in m ²	Grundwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstücke 240 u. 387; GRZ 0,4 inkl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 437 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	262	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	175	2	350
Allgemeines Wohngebiet; Gem. Fritzdorf, Flur 14, Flurstück 404; GRZ 0,4 inkl. zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (Flächengröße: 826 m ²)					
Überbaubare Flächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	596	0	0
Nicht überbaubare Fläche	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	330	2	660
Weitere zeichnerisch festgesetzte Flächen					
Straßenverkehrsflächen	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern ect.)	3.315	0	0
Private Grünfläche	4.4	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≥50% heimischen Gehölzen	235	3	705
Fläche für die Landwirtschaft					
Obstplantage	3.11	Obstplantage mit geschlossener Krautschicht	4.429	3	13.287
Grünland	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	427	3	1.281
Intensivacker	3.1	Ackern, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2.616	2	7.848
Gesamtwert					55.003

Die im Ausgangszustand im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen weisen einen Biotopwert von insgesamt 84.341 Wertpunkten auf. Dem steht nach Umsetzung des Bebauungsplans ein Gesamtflächenwert von 55.003 Punkten gegenüber. Es entsteht ein Eingriffsdefizit in Höhe von **29.338** Wertpunkten. Dieses Defizit ist auszugleichen.

7 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 03-01 in Wachtberg-Fritzdorf entsteht ein Kompensationsbedarf von **29.338 Ökopunkten** (berechnet nach LANUV 2008, s. Tab. 2+3 in Kap. 6.2).

Zunächst wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen im direkten Umfeld der Baumaßnahme durchzuführen. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch nicht gegeben.

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist – nach Angabe der Gemeinde Wachtberg - auf einer gemeindeeigenen Parzelle in der Gemarkung Gimmersdorf, Flur 4, Flurstücke 75 und 77 folgende Maßnahme durchzuführen:

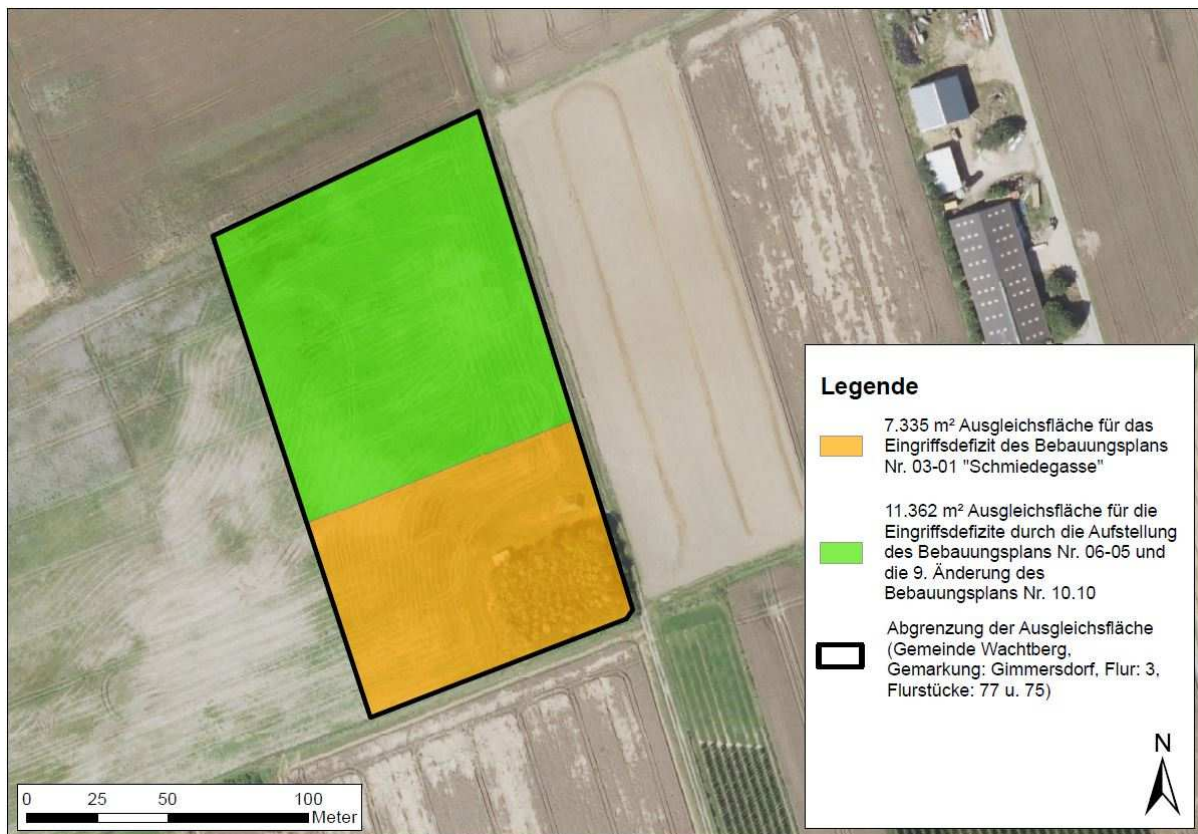


Abbildung 4: Lage der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gimmersdorf

Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in ein Extensivgrünland in Verbund mit einem Blühstreifen

Eine 18.697 m² große, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche soll in Extensivgrünland mit Blühstreifen mit stark zeitlicher Bewirtschaftungsbeschränkung umgewandelt werden. Aus der Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung um 4 Biotopwertpunkte pro m². Dementsprechend müssen 7.335 m² zur Kompensation des Eingriffsdefizits der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-01 zugeordnet werden.

8 ERGEBNIS DES LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAGES

Das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans 03-01 "Schmiedegasse" wurde im Mai 1998 durch einen Aufstellungsbeschluss begonnen und im Oktober 2000 abgeschlossen.

Durch eine Petition eines am Verfahren beteiligten Bürgers wurde die Aufsichtsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) über die ausstehende Ausgleichsverpflichtung infolge der 6. Änderung des Bebauungsplans informiert. Die folgend durchgeführte Überprüfung ergab, dass im Rahmen der damaligen Sitzungsvorlage des Gemeinderates zum Satzungsbeschluss von den Festsetzungen abweichende Ausgleichsmaßnahmen beschlossen wurden. Anstelle der festgesetzten planinternen Anpflanzungen sollten Uferrandstreifen im Umfeld des Arzdorfer Baches angelegt werden. Aufgrund der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit konnte die Ausgleichsmaßnahme am Arzdorfer Bach nicht realisiert werden.

Dementsprechend ist der Bebauungsplan "Schmiedegasse" 6. Änderung rechtsfehlerhaft und nicht anwendbar. Dementsprechend liefert der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) die zur Behebung des Mangels notwendigen Inhalte, um eine Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 03-01 "Schmiedegasse" 9. Änderung herzustellen.

In § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Nach § 18 (1) BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Infolge des Vorhabens ergeben sich bei Anwendung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften/Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustands wird ersichtlich, dass nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bezüglich des Biotoppotenzials ein Eingriffsdefizit von 29.338 Ökopunkten entsteht.

Die nach Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Meckenheim, im März 2018

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15
info@ginster-meckenheim.de

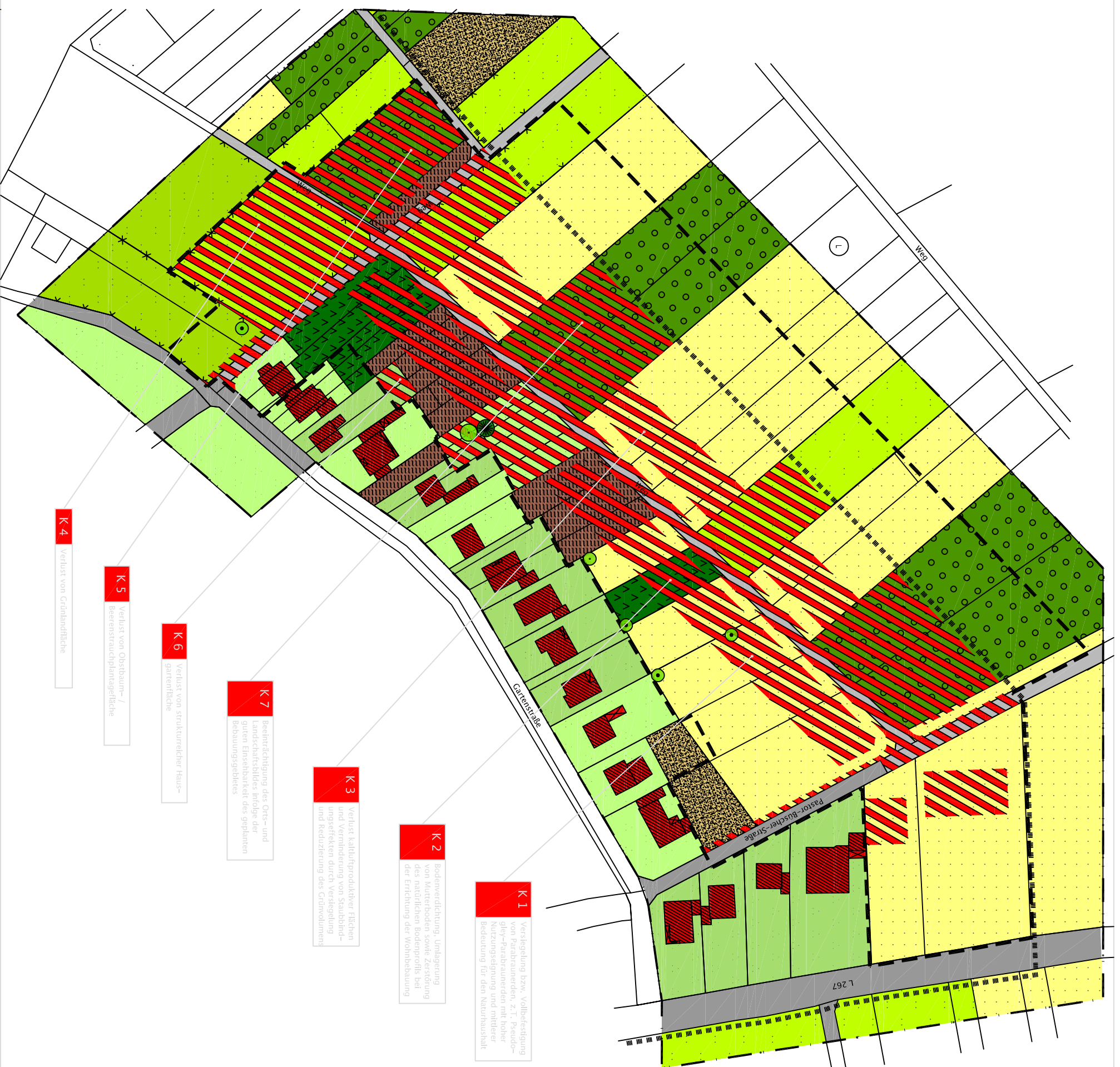


(B. Sc. Claudius Fricke)

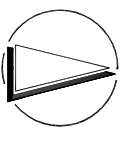
QUELLENVERZEICHNIS

- ADAM, K., NOHL, W. & VALENTIN, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN o.J. a: DTK 25 (WMS-Dienst). https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dtk25, abgerufen am 22.03.2018
- BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HRSG.), (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn–Bad Godesberg.
- GD – GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN – LANDESBETRIEB –O.J.: WMS Übersicht zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000. <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0&SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>, abgerufen am 22.03.2018
- BLR – BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1978: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123 Köln-Aachen.-Bonn-Bad Godesberg: Selbstverlag
- GINSTER & STEINHEUER (1999): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 03-01 Fritzdorf "Schmiedegasse", 6. Änderung und Erweiterung. Stand: August 1999. Meckenheim
- LANUV-LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ o.J.: Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/nav2/KarteMG.aspx>, abgerufen am 22.03.2018
- LIESECKE, H.-J. 1993: Die Wasserrückhaltung bei extensiven Dachbegrünungen. Ergebnisse mehrjähriger Freilandversuche mit 26 Bauweisen am Standort Hannover-Herrenhausen. Das Gartenamt
- LANUV-LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Stand: März 2008. Recklinghausen
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN o.J.: Grundwasserkörper 27_23 Hauptterrassen des Rheinlandes. http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-hygrisc/src/gwbody.php?gwkid=274_08&frame=false, abgerufen am 22.03.2018
- MKULNV – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2018: Fachinformationssystem ELWAS. <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>. abgerufen am 22.03.2018
- PLANUNGSBÜRO NAUMANN 2017: Gemeinde Wachtberg, Bebauungsplan 03-01 "Schmiedegasse". Stand: Sept. 2017. Bonn

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 03-1 "Schmiedegasse"



Symbol / Typ-Nr.	Biotop-Beispiele
	1 Acker
	2 Arenames Grünland
	3 Gartenbaufläche / Grabeland
	4 Obstbaum- / Beerstrauchplantage
	5 Weihnachtsbaumkultur
	6 Obstweide
	7 Strukturreicher Hausgarten
	8 Strukturarmer Hausgarten
	9 Laubbaum / Obst- bzw. Nulbaum
	10 Nadelbaum
	11 Befestigter Weg
	12 Versteigete Fläche
	13 Landwirtschaftliche Lagerfläche / Reitplatz
	Weidezaun
	Bestehende Bebauung
	Konfliktbereich
	Konflikte
	Landschaftsschutzgebietsgrenze
	Grenze des B-Plangebietes
	Grenze des Untersuchungsgebietes



Gemeinde Wachtberg

Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 03-1 "Schmiedegasse" Bestands- und Konflikte

Modular 1: 500 August 2009

Ginster

Planungsbüro 53100 Weidenheim

100 Jahre Wachtberg 1888-2018