

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
zur Ergänzungssatzung  
Nr. 1171 – Birkenweg –**

---

## **G L I E D E R U N G**

- 1. Planungsanlass**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
  - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude
  - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 8. Verfahren**
- 9. Umsetzung der Satzung**

### **1. Planungsanlass**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – basiert auf einem Bürgerantrag (Antrag nach § 24 Gemeindeordnung NRW) vom 03.01.2008. Der Eigentümer eines am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schildgen im baulichen Außenbereich gelegenen Grundstücks (Flurstück 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath) regt darin an, im Wege der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Das betreffende Grundstück ist über den Birkenweg erschlossen und liegt im Bereich einer Wendeanlage. Während der Birkenweg durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung geprägt wird, grenzt im Westen unmittelbar an das betreffende Grundstück eine Laubwaldfläche an, die laut Landschaftsplan Südkreis als Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Hoppersheide geschützt ist.

Obgleich die Erschließung gesichert ist und eine Wendeanlage vorhanden ist, verbietet sich aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes und der üblicherweise vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW erhobenen Forderung, zwischen einer Wohnbebauung und einem Wald aus Gründen des Brandschutzes und der Umsturzgefahr von Bäumen einen Abstand von mindestens 20m bzw. 30m einzuhalten, eine Bebauung südlich und westlich der Wendeanlage. Aus diesem Grund wurden die von dem Antragsteller ursprünglich vorgesehenen fünf Einfamilienhäuser auf lediglich ein Wohnhaus nördlich der Wendeanlage reduziert. Aufgrund der homogenen und durchgängig straßenbegleitenden Bebauung am Birkenweg ist eine Klarstellung im Sinne des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB nicht mehr erforderlich.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen entsprechend § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und Abs. 5 S. 1 BauGB für eine Ergänzungssatzung liegen vor:

- Die einbezogene Fläche wird durch die bauliche Nutzung entlang des Dünnwaldi Weges und des Birkenweges entsprechend geprägt,
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen und
- es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vor.

## 1.2 Verfahren

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) gelten gemäß § 34 Abs. 6 BauGB einzelne Regelungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Es gilt die Eingriffsregelung in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB).

## 1.3 Städtebauliche Ziele

Mit der Ergänzungssatzung wird das Flurstück 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath in den Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) einbezogen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am Ende des Birkenweges geschaffen. Die Satzung dient den folgenden städtebaulichen Zielvorstellungen:

- Fortführung und Abrundung der Bebauung auf der nördlichen Seite des Birkenweges,
- Abgrenzung der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Schildgen gegenüber dem Außenbereich,
- effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur und
- Schaffung von Wohnbauland ohne die Notwendigkeit neuer Verkehrserschließungsmaßnahmen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Schildgen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, einen Teilbereich des Flurstücks 2141, Flur 27, Gemarkung Paffrath im Abschnitt zwischen der Wendeanlage Birkenweg und der Grenze zum nördlich angrenzenden Flurstück 2140 (Dünnwaldi Weg 22). Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Unmittelbar bindende Vorgaben übergeordneter Planungen bestehen für das vorliegende Verfahren nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche aus. Eine Bindung an die Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht bei Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB aufgrund der Kleinflächigkeit der Satzungsgebiete jedoch nicht.

### 3.2 Landschaftsplan Südkreis

Das Satzungsgebiet befindet sich seit dem Inkrafttreten des Landschaftsplans Südkreis im Jahr 2008 nicht mehr im Bereich eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Es wird nicht durch geschützte Biotope (§ 62 Landschaftsgesetz NRW) oder Biotope des Biotopkatasters der Landesanstalt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV NRW) tangiert.

#### **4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die Satzung trifft einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB) zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse), zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und eine an die Wohngebäude der Nachbarschaft angepasste Bebauung im Satzungsgebiet zu gewährleisten.

Der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung lagen die folgenden Überlegungen zu Grunde:

- Nicht erforderlich ist der Einbezug des östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücks 1361, da für dieses Grundstück bereits Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) besteht.
- Nicht einbezogen wurde zudem der südliche Teil des Flurstücks 2141 aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Hoppersheide.

##### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

###### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Umgebung des Satzungsgebietes ist geprägt durch eine gering verdichtete Einzelhausbebauung mit großen Gärten. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 dient dazu, dass im Satzungsgebiet eine der Umgebung entsprechenden Bebauungsdichte nicht überschritten wird, und der grüne Siedlungscharakter erhalten bleibt.

###### Zahl der Vollgeschosse

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung sieht der Satzungsentwurf entsprechend der am Birkenweg vorzufindenden Wohnbebauung eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei vor.

##### **4.2 Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude**

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude dient in Verbindung mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse dazu, den durch das Bauvorhaben ausgelösten PKW-Verkehr zu begrenzen und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Ansprüchen der Anwohner auf eine ruhige Wohnumgebung zu sichern.

##### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Als überbaubare Grundstücksfläche wird ein Baufenster im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen, welches sich aus der räumlichen Prägung der Gebäude am Birkenweg 8 und 6 ableitet und zusätzlich einen Mindestabstand der entstehenden Bebauung von ca. 24m zum südlich gelegenen Naturschutzgebiet Hoppersheide gewährleistet. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet mit Außenmaßen von 13m x 14m ausreichend Gestaltungsspielraum für eine individuelle Gestaltung des Wohnhauses. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Abschnitt des Flurstücks

2141 ermöglicht die Anlage eines günstig belichteten und besonnten Südgartens. Die überbaubare Grundstücksfläche weist gegenüber dem östlichen Nachbargrundstück einen Grenzabstand von 3m auf. Die zu Beginn des Verfahrens verfolgte Überlegung, unter Einbeziehung des benachbarten Grundstücks, Flurstück 1361 (Dünnwalder Weg 24) eine flurstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, wurde aufgrund des in Grenznähe zum Flurstück 2141 verlaufenden Schmutzwasserkanals nicht weiter verfolgt.

## **5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Birkenweg. Es handelt sich um eine öffentliche Verkehrsstraße. Die Erschließung des Satzungsgebietes ist damit gesichert. Straßenausbaumaßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Birkenweg. Der Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal kann auf der Höhe der Grundstücke Birkenweg 8 / 10 hergestellt werden. Ein städtischer Schmutzwasserkanal befindet sich auf dem an das Satzungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 1361 (Dünnwalder Weg 24).

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Geologie / Boden / Altlasten**

Im Plangebiet steht die für die Niederterrasse typische Braunerde und Podsol-Braunerde über Flug-sand an. Diese Sandböden sind großflächig zwischen Opladen und Dünnwald zu finden. Sie zeichnen sich durch geringen Ertrag und hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Podsol-Braunerden zählen zu den schutzwürdigen Bodenarten. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **6.2 Relief**

Das Plangebiet ist ganz eben und liegt auf einer Höhe von ca. 80 m über NN. Südlich des Wendehammers ist ein deutlicher Geländesprung von 1,5-2,0 Metern im Gelände zu erkennen und grenzt damit die Aue des Hoppersheider Baches deutlich ab.

### **6.3 Wasser / Grundwasser**

Offene Wasserflächen und Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich grenzt das Quellsystem des Hoppersheider Baches an. Der Bach selbst liegt knapp 100 Meter entfernt. Der anstehende Boden im Satzungsgebiet ist frei von Grundwassereinflüssen. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Höhenhaus, Zone IIIb.

### **6.3 Flora und Fauna**

Das Plangebiet stellt sich als Rest eines vormals zusammenhängenden größeren Waldgrundstückes dar. Es befinden sich dort heute nur noch Einzelbäume (drei Eichen, zwei Kiefern und eine

Birke) sowie eine Eibe und ein Haselnussstrauch. Unterbewuchs ist flächig mit Adlerfarn und Brombeere zu finden. Die Altbaumbestände zählen zu den gefährdeten Biotoptypen und bergen oft Nahrung und Brutstätten für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Bei Ortsbegehung war zwar das hohe Vogelaufkommen auffallend, doch bedingt wurde dies wahrscheinlich durch den angrenzenden Wald. Die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke sind als Waldflächen dargestellt. Die Waldfunktionskarte (1975) weist diese als Waldflächen mit Immissionsschutzfunktion und als Erholungswald aus.

#### **6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine Vorprüfung der planungsrelevanten Arten in NRW wurde für den Lebensraum Laubwald (trocken-warmer Standort) durchgeführt. Diese Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung erbrachte keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten. Nach der Auswertung der Messtischblattabfrage der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW könnten zwar sieben Fledermausarten und 14 Vogelarten sowie die Zauneidechse ihr Vorkommen in diesem Lebensraumtyp haben, doch fehlt für viele der genannten Arten die spezielle Lebensraumausstattung. Auch die Größe des Plangebietes ist für die Habitatansprüche der genannten Tierarten in der Regel nicht ausreichend. Tatsächliche Hinweise auf Brutvorkommen in Baumhöhlen oder Baumhorste gibt es nicht.

#### **6.5 Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage am Ende des Wendehammers dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Da auf den beiden Nachbargrundstücken keine Bäume wachsen, besitzt es eine landschaftsästhetische Wirkung allerdings nur im engeren Umfeld. Aufgrund fehlender Wegeverbindungen in die angrenzenden Waldflächen besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

#### **6.6 Immissionen**

##### Luftschadstoffe

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen kommt.

##### Lärm

Untersuchungen im Rahmen der Lärminderungsplanung für Bergisch Gladbach mit Bearbeitungsstand 2003 ergeben für den Geltungsbereich der der Ergänzungssatzung eine Belastung ausschließlich durch Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr. Dem Satzungsgebiet entsprechend der Umgebungsbebauung der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) werden deutlich unterschritten. Baulicher Schallschutz ist nicht erforderlich, da die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schutz führt.

##### Andere Immissionen

Weitere relevante Immissionen, die im Sinne der gängigen Rechtsprechung die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen, treten im Untersuchungsgebiet nicht auf.

## 6.7 Denkmalschutz

Denkmalschutzwürdige Gebäude oder Bodenrelikte sind nicht vorhanden.

## 7. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Mit der Festsetzung von Wohnbebauung ergeben sich in diesem Bereich kleinflächig Eingriffe in Natur und Landschaft. Neben der Versiegelung durch das Gebäude selbst und die Nebenflächen sind insbesondere die notwendigen Fällungen der drei Eichen, zwei Kiefern sowie der Birke zu nennen. Zudem müssen die Sträucher (eine Eibe und ein Haselnussstrauch) sowie die Krautvegetation (Brombeeren und Adlerfarn) entfernt werden. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffes sind durch die Inanspruchnahme des gesamten Grundstücks kaum möglich. Einzig könnte eine Kiefer am Rande des Wendehammers erhalten bleiben, doch ist fraglich, ob sie die Änderungen der Bodenstruktur und die Arbeiten während der Bauphase unbeschadet überstehen würde.

### 7.2 Eingriffsbilanzierung

<b>A. Ausgangszustand des Plangebietes</b>					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)	Einzelflächenwert (Sp.2 x Sp.5)
Wald mit lebensraumtyp. Baumarten	650	6	1	6	3.900
<b>Gesamtflächenwert A</b>					<b>3.900</b>

<b>B. Zustand des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen der Ergänzungssatzung</b>					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp.3 x Sp.4)	Einzelflächenwert (Sp.2 x Sp.5)
Baukörper	182	0	1	0	0
Nebenanlagen, teils wasser- durchlässig (geschätzte m <sup>2</sup> )	50	1	1	1	50
Gartenfläche	418	2	1	2	836
<b>Gesamtflächenwert B</b>					<b>886</b>

<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</b>	<b>3.014</b>
--	--------------

Nach Berechnung des Eingriffwertes besteht nach der Bebauung eine Differenz von ca. 3.000 Punkten zur heutigen Situation, die auszugleichen ist. Die Punkte sollen vom städtischen Ökokonto abgebucht und für eine waldbauliche Maßnahme im Bereich Voislöhe verwendet werden. Die Maßnahmen werden zu einem späteren Planungsstand konkretisiert und verbindlich zugeordnet.

Durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird auch dem Bodenausgleich nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Rechnung getragen.

## **8. Umsetzung**

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem betroffenen Grundstückseigentümer sichergestellt.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 16.11.2012  
In Vertretung

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat