

KB-Nr. 2249
Fall-Nr. 3197

A2: B17-13/200961/2012/6/3197

FB 6 - Grundstückerneuerung -
Fachbereichsleitung

Overath, den 19.10.2012

Eingang	30. Okt. 2012	MV
Zuständig	§ 512 Neuenhaus	
Antrag nach § 24 der Gemeindeordnung (GO)		

1.) 6-61
φ II-2
2.) BM-2

- Eingegangen -
23. Okt. 2012
6

Antrag KES § 512 Neuenhaus
Antrag nach § 24 der Gemeindeordnung (GO)

erhalten 5.11.12
Olu

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Urbach,

hiermit beantrage ich die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 - Neuenhaus - mit dem Ziel, die Grundstücke mit der Parzellen Nr. 1888 und 1889 einer baulichen Nutzung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zu zuführen.

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Bensberg - Honschaft, Flur 3, wo im Jahre 1999 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Moitzfeld - Neuenhaus aufgestellt wurde.

Die Flächen meiner Familie mit der Parzellen Nr. 1888 und 1889 wurden jedoch damals in dieser Satzung nicht mit erfasst. Welche Gründe hier dazu führten ist uns nicht bekannt.

Die Flächen hier gegenüberliegend wurden in die Satzung mit einbezogen, obwohl hier kein Unterschied in der Lage der Grundstücke liegt und dies für uns nicht nachvollziehbar ist.

Vor der aktuellen Diskussion um ein Gewerbegebiet in Neuenhaus und Voislöhe gilt es, die gewachsene Wohnkultur in diesem Bereich zu schützen, und zu stärken.

Es gilt jedoch auch eine Gleichbehandlung unter den Bürgern und Einwohnern in allen Bereichen der Gesellschaft zu vollziehen.

Aus diesem Grunde beantrage ich, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 um die oben genannten Grundstücke zu erweitern, mit der Möglichkeit hier ein Eigenheim zu errichten.

Mit freundlichen Grüßen

O. v. D. 31/10

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0469/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Ergänzungssatzung Nr. 5513 - Neuenhaus II -**
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch ist die

Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –

aufzustellen.

Die Satzung umfasst das Flurstück Nr. 1888 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1889, Flur 3, Gemarkung Bensberg-Honschaft, am Ende Straße Neuenhaus in der Ortslage Neuenhaus. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs setzt die Satzung fest.

- II. Gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch ist die

Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –

unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

124

+

Sachdarstellung / Begründung:

Der Auslöser des Satzungsverfahrens ist eine Anregung eines Grundstückseigentümers nach § 24 Gemeindeordnung NW aus dem Jahr 2006, am westlichen Rand der Ortslage Neuenhaus zwei Freilandflurstücke in den Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – einzubeziehen. Der zuständige Ausschuss für Anregungen und Beschwerden überwies die Angelegenheit in seiner Sitzung am 15.11.2006 in den Planungsausschuss. Nachdem der Planungsausschuss die Angelegenheit wegen ungeklärter Erschließungsverhältnisse zweimal vertagt hatte, beauftragte er schließlich am 21.04.2009 die Verwaltung mit der Vorbereitung einer Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –.

Die besagten Flurstücke wurden im Aufstellungsverfahren der im Jahr 1999 erlassenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – nicht berücksichtigt. Es wurde jedoch in der Begründung festgestellt, dass die Einbeziehung in einem weiteren Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei. Die seinerzeit von der Bezirksregierung Köln geforderten Bedingungen – die Aufhebung des Landschaftsschutzes und einheitliche Besitzverhältnisse – sind heute erfüllt. Auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) – eine entsprechende Prägung durch die Wohnhäuser auf den Nachbargrundstücken Neuenhaus 24a und 24b – liegen vor.

Durch die Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppel- oder Einzelhauses geschaffen werden. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (s. Anlage). So wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt, die überbaubare Fläche so weit wie möglich an den Siedlungszusammenhang herangerückt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Begrenzung der Auswirkungen des Bauvorhabens sowie einer städtebaulich wichtigen Abrundung und Begrenzung der Ortslage.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Satzungsgebietes ist grundbuchrechtlich gesichert. Für eine Baugenehmigung bedarf es der Zustimmung der Anwohner zur Eintragung von Baulasten. Dahingehende Gespräche erfolgen im Rahmen des durchzuführenden Umlegungsverfahrens.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB. Die Verwaltung hat die durch die Satzung betroffenen Umweltbelange untersucht. Die aus der Umweltprüfung abgeleiteten Schlussfolgerungen sind in den Entwurf der Satzung eingeflossen.

Durch die Ergänzungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. In der bestehenden Satzung Nr. 5512 wurde der Ausgleich innerhalb des Satzungsgebietes festgesetzt. Im Gegensatz dazu erfolgt der Ausgleich im vorliegenden Satzungsverfahren aus Gründen der geringen Flächengröße und praktischer Erwägungen des erleichterten Vollzuges über das städtische Ökokonto. Im Rahmen der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ein Ausgleichsbedarf von 2.884 Punkten ermittelt worden. Der Ausgleich soll extern im Gebiet „Grube Weiß“ über das städtische Ökokonto erfolgen. Die Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer des Satzungsgebietes wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Diese werden darüber hinaus auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zum Baulandmanagement vom 17.03.2005 an

den Folgekosten der Planung finanziell beteiligt. Eine entsprechende Zustimmungserklärung wurde erteilt.

Die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Vorlage beigelegt.

Gegen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung haben sich einzelne Anwohner der Ortslage Neuenhaus ausgesprochen (s. Drucks. 474/2009, TOP 16 dieser Sitzung).

Anlagen

- Übersichtsplan
- Planentwurf zur Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II –
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur Ergänzungssatzung
Nr. 5513 – Neuenhaus II –**

GLIEDERUNG

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 8. Verfahren**
- 9. Umsetzung des Bebauungsplans**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Auslöser des Satzungsverfahrens ist eine Anregung eines Grundstückseigentümers nach § 24 Gemeindeordnung NRW aus dem Jahr 2006, am westlichen Rand der Ortslage Neuenhaus zwei Freilandflurstücke im Außenbereich in den Siedlungszusammenhang einzubeziehen.

Die bereits bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5512 – Neuenhaus – wurde im Jahr 1999 erlassen. Die genannten Flurstücke wurden seinerzeit nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die von der Bezirksregierung damals geforderten Bedingungen – eine Aufhebung des Landschaftsschutzes sowie einheitliche Eigentumsverhältnisse – sind mittlerweile erfüllt. Die Flurstücke sind durch die benachbarten Wohnhäuser (Neuenhaus 24a und 24b) entsprechend geprägt. Damit sind auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) erfüllt.

Die vorliegende Satzung dient der Abrundung der Ortslage Neuenhaus. Mit ihr wird die bauliche Entwicklung am nordöstlichen Rand der Siedlung abgeschlossen. Zudem leistet sie einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Unmittelbar bindende Vorgaben übergeordneter Planungen bestehen für das vorliegende Verfahren nicht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist das Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch bei Ergänzungssatzungen nicht erforderlich (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Das Satzungsgebiet befindet sich seit dem Inkrafttreten des Landschaftsplans „Südkreises“ im Jahr 2008 nicht mehr im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes. Es wird nicht durch geschützte Biotope (§62 Landschaftsgesetz NW) oder Biotope des Biotopkatasters der LÖBF tangiert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße Neuenhaus in der Ortslage Neuenhaus. Es umfasst das Flurstück 1888 vollständig sowie einen Teilabschnitt des Flurstücks 1889 (Flur 3, Gemarkung Bensberg-Honschaft). Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, trifft die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Das durch die Satzung vorbereitete Wohnbauvorhaben muss sich im Übrigen gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung – in Neuenhaus eine überwiegend eingeschossige aufgelockerte Einfamilienhausbebauung – einfügen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Satzung trifft keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Da die Nachbarschaft des Satzungsgebietes durch Wohnnutzungen geprägt wird, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei beschränkt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung. Zugleich ist gewährleistet, dass der durch die Satzung ausgelöste PKW-Verkehr im Rahmen des üblichen und in einem Wohngebiet als verträglich erachteten Verkehrs liegt. Die Satzung trifft keine Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Gesamthöhe des Wohngebäudes. Über die Regelung des § 34 BauGB, dass sich die Bebauung auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – und damit auch der Kubatur des Wohngebäudes – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, ist ausreichend gewährleistet, dass das Wohngebäude im Satzungsgebiet die Nachbargebäude nicht wesentlich überragt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung eines ablesbaren, einheitlichen Siedlungsrandes wird im südlichen Teilbereich des Satzungsgebietes eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Größe des Baufeldes beträgt 10m x 16m. Damit ist die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Grundflächen von jeweils bis zu 10m x 8m möglich. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-

stückfläche ist die bauliche Ausnutzbarkeit des Satzungsgebietes hinreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl, wie sie durch die Satzung Nr. 5512 – Neuenhaus – erfolgt ist, ist nicht mehr erforderlich.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Neuenhaus. Diese befindet sich ab der Abzweigung (Grundstück Neuenhaus 20) in Privatbesitz. Auf den zur verkehrlichen und technischen Erschließung erforderlichen Grundstücken (Neuenhaus 24a und 20a) bestehen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstückseigentümer im Satzungsgebiet sowie der Stadt Bergisch Gladbach. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind von den betroffenen Grundstückseigentümern Baulasten einzuholen. Dahingehende Verhandlungen sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu führen.

Entsorgung des Schmutzwassers

Das im Satzungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann in den im Grundstück Neuenhaus 20a liegenden städtischen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Entsorgung des Regenwassers

Bei der erstmaligen Bebauung von Grundstücken nach dem 01.01.1996 gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG), dass Niederschlagswasser vor Ort versickert, versickelt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden muss, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundstücks im Satzungsgebiet wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Geo Consult vom 30.10.2009 ermittelt. Der Gutachter führte zwei Versickerungsversuche durch. Er kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über eine Rigole mit vorgeschaltetem Revisionsschacht versickert werden kann. Der Rheinisch-Bergische Kreis als untere Wasserbehörde erhob in seinem Schreiben vom 17.11.2009 keine Bedenken zu der vom Gutachter empfohlenen Regenwasserversickerung.

6. Umweltbelange

Boden/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes weist die Karte des Geologischen Dienstes keine besonders schutzwürdigen Böden aus. Darüber hinaus liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen sowie keine Kenntnisse hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung vor.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist im Süden und Westen durch die angrenzenden Wohnbebauung, im Norden durch ausgeräumtes Grünland geprägt. Aufgrund der erhöhten Lage des Grünlandes und dem Fehlen von gliedernden Elementen wie Bäume und Sträucher bestehen weit reichende Sichtbeziehungen in Richtung Norden. Durch die Bebauung des Satzungsgebietes wird das Landschaftsbild negativ verändert. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verringern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche soweit wie möglich nahe an den Siedlungszusammenhang – den bebauten Nachbargrundstücken – herangerückt. Über die Regelung des § 34 BauGB ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude hinsichtlich der Höhe in den Rahmen der Nachbarbebauung einfügt.

Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch eine artenarme Fettwiese geprägt. An der Grenze zum Nachbargrundstück Neuenhaus 24a befindet sich eine Baum- und Strauchhecke. Diese besteht aus Gehölzen wie Baum- und Strauchweiden, Fichten, Heckenrose, Eibe, Brombeere, Feldahorn und Holunder. Die teilweise auf dem Nachbargrundstück Neuenhaus 24a stehenden Bäume, insbesondere eine große Weide, ragen mit ihren Kronenbereichen mehrere Meter in das Plangebiet herein. Die Baum- und Strauchhecke hat aufgrund ihrer naturnahen Ausprägung eine hohe ökologische Bedeutung. Im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurde dem städtebaulichen Belang der Einpassung des Wohnbauvorhabens in das Ortsbild gegenüber dem ökologischen Belang des Erhaltes der Baum- und Strauchhecke ein höheres Gewicht beigemessen. Der Verlust der Baum- und Strauchhecke fließt in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein (s. Kap. 7).

Tiere

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Tierarten hat eine Ortsbegehung stattgefunden. Aufgrund dessen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Plangebiet vermutlich vorkommende nicht besonders geschützte Insekten und Vögel werden durch die vorbereiteten Bauvorhaben nicht erheblich betroffen, da die Lebensräume (intensiv genutzte Wiese, Gehölzbiotope) auch im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Das Ausweichen der Tierarten ist möglich.
- Hinsichtlich der planungsrelevanten schützenswerten Tierarten – das Umfeld stellt einen möglichen Lebensraum für in NRW streng geschützte Eulen und Fledermäuse dar – ist davon auszugehen, dass diese weder durch die Satzung verletzt und getötet noch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung der Baumhecke als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte an der Grenze zum Nachbargrundstück Neuenhaus 24a ist aufgrund der geringen Größe der Hecke ausgeschlossen.
- Für die überplante kleinflächige Wiese im Satzungsgebiet bestehen im nahen Umfeld ausreichend Wiesenflächen in ähnlicher Ausstattung als Jagdreviere zur Verfügung.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet wurde mittels des Schadstoffscreenings des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Jahr 2009 untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) eingehalten werden.

Straßenverkehrslärm

Die Ergebnisse aus dem Schallimmissionsplan (SIP 2003) zeigen, dass im Plangebiet Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB (A) tags und 45 und 50 dB (A) nachts auftreten.

Fluglärm

Zur Fluglärmbelastung im Plangebiet kann die Untersuchung „Fluglärm-Bericht Stadt Bergisch Gladbach“ (Jahresbericht April 2002 – März 2003, ADU Bericht P0010084, Juni 2003) herangezogen werden. Die Untersuchung beruht u.a. auf Dauermessungen des Fluglärms am Standort Vinzenz-Palotti-Hospital. In der Untersuchung sind Fluglärmbeurteilungspegel von 50 dB (A) tags und 47 dB(A) nachts ermittelt worden. Diese sind auch im Plangebiet zu erwarten.

Die Lärmvorbelastung des Plangebietes wird in der Satzung als Hinweis aufgenommen.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § 8a BNatSchG und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 4 LG NW erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Hierbei wird der Ausgangszustand des Eingriffsbereiches – wie aus unten folgender Tab. 1 ersichtlich – über den ökologischen Flächenwert der Biotoptypen bestimmt. Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen ist dabei der Bestandsaufnahme und Bewertung unter Kap. 4 Abschnitte Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

Tab. 1: Ausgangszustand vor dem Eingriff

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- Wert A	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Ökologischer Flächenwert (Sp 3x Sp 6)
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese)	978	4	1	4	3.912
8.1	Baumhecke	200	7	1	7	1.400
Eingriffsfläche:		1.178	Ökologischer Gesamtflächenwert: 5.312			

Erläuterungen zu Tab. 1

Der Ausgangszustand wird durch die Biotoptypen Intensivgrünland und Baumhecke bestimmt.

Die an der Nachbargrenze zum Grundstück Neuenhaus 24a vorzufindende Baumhecke wird durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen und aus diesem Grund dem Eingriff zugerechnet.

Die Plangebietsgröße beträgt 1078m². Demgegenüber setzt sich die Eingriffsfläche aus den Größen Intensivgrünland (978m²), Baumhecke im Plangebiet (100m²) sowie Baumhecke auf dem außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück Neuenhaus 24a (100m²) zusammen.

Zur Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche wird Ist-Zustand mit dem Zustand nach Inkrafttreten der Satzung verglichen. Den Zustand nach Inkrafttreten der Satzung stellt die folgende Tabelle 2 dar.

M1

Tab. 2: Zustand entsprechend der Ergänzungssatzung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp (laut Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- Wert P	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	ökologi- scherFlä- chenwert (Sp 3x Sp 6)
1.1	Gebäude	160	0	1	0	0
1.2	Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.	80	0,5	1	0,5	40
4.1	Garten	668	2	1	2	1.336
1.5	Feldweg	270	2	1	2	540
Eingriffsfläche:		1.178	Ökologischer Gesamtflächenwert:		1.916	

Erläuterungen zur Tab. 2

Der Eingriff im Plangebiet entsteht durch die vorgesehene Bebauung mit einem Wohnhaus sowie den zulässigen Nebenanlagen, Garagen einschließlich der Zufahrten.

Die Größe der Eingriffsfläche Wohnhaus beträgt 160m², die der übrigen versiegelten Flächen wurde in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50% der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Dies entspricht einer Eingriffsfläche von 80m².

Der Biotoptyp „Feldweg“ bezeichnet einen geplanten Weg für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge für die Bewirtschaftung des nördlichen Abschnittes des Flurstücks Nr. 1889.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Der ökologische Gesamtflächenwert nach den Festsetzungen der Ergänzungssatzung ergibt 1.916 Punkte. Im Vergleich zum Ausgangszustand des Eingriffsbereiches mit einem ökologischen Gesamtflächenwert von 4.800 Punkten verbleibt ein Defizit von 2.884 Punkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Aus Gründen der geringen Fläche des Satzungsgebietes und der Praktikabilität erfolgt der bilanzierte Ausgleichsbedarf von 2.884 Punkten im Gegensatz zur Satzung Nr. 5512 – Neuenhaus – nicht im Satzungsgebiet selbst, sondern über das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach. Der Ausgleich wird dem Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ zugeordnet. Der Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

132

9. Umsetzung

Zur Umsetzung der Satzung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses der Stadt Bergisch Gladbach zum Baulandmanagement vom 17.03.2005 werden die Grundstückseigentümer im Satzungsgebiet an den Folgekosten finanziell beteiligt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 20.11.2009

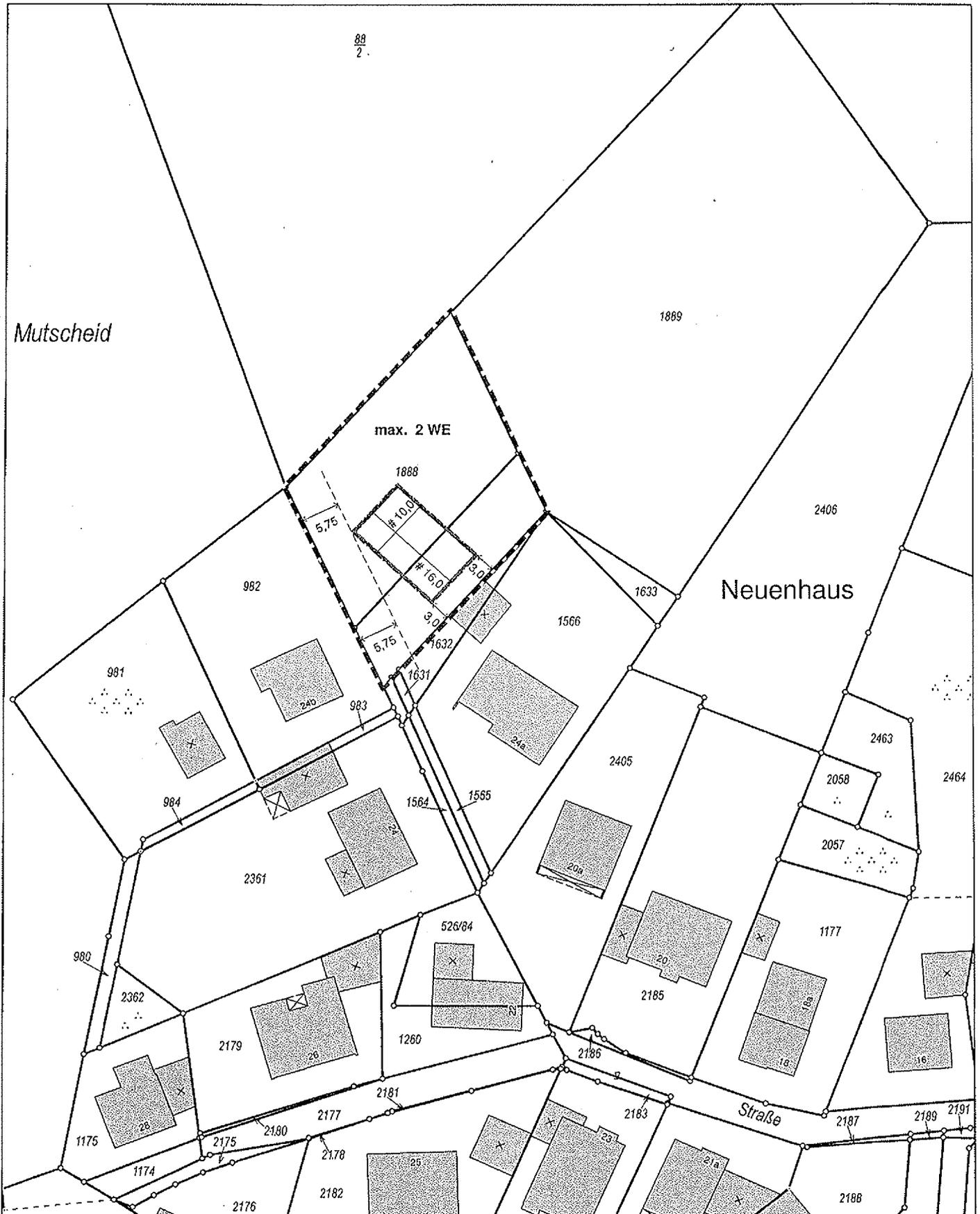
S. Schmickler
Stadtbaurat

133

Entwurf

Ergänzungssatzung Nr. 5513 - Neuenhaus II -

ohne Maßstab

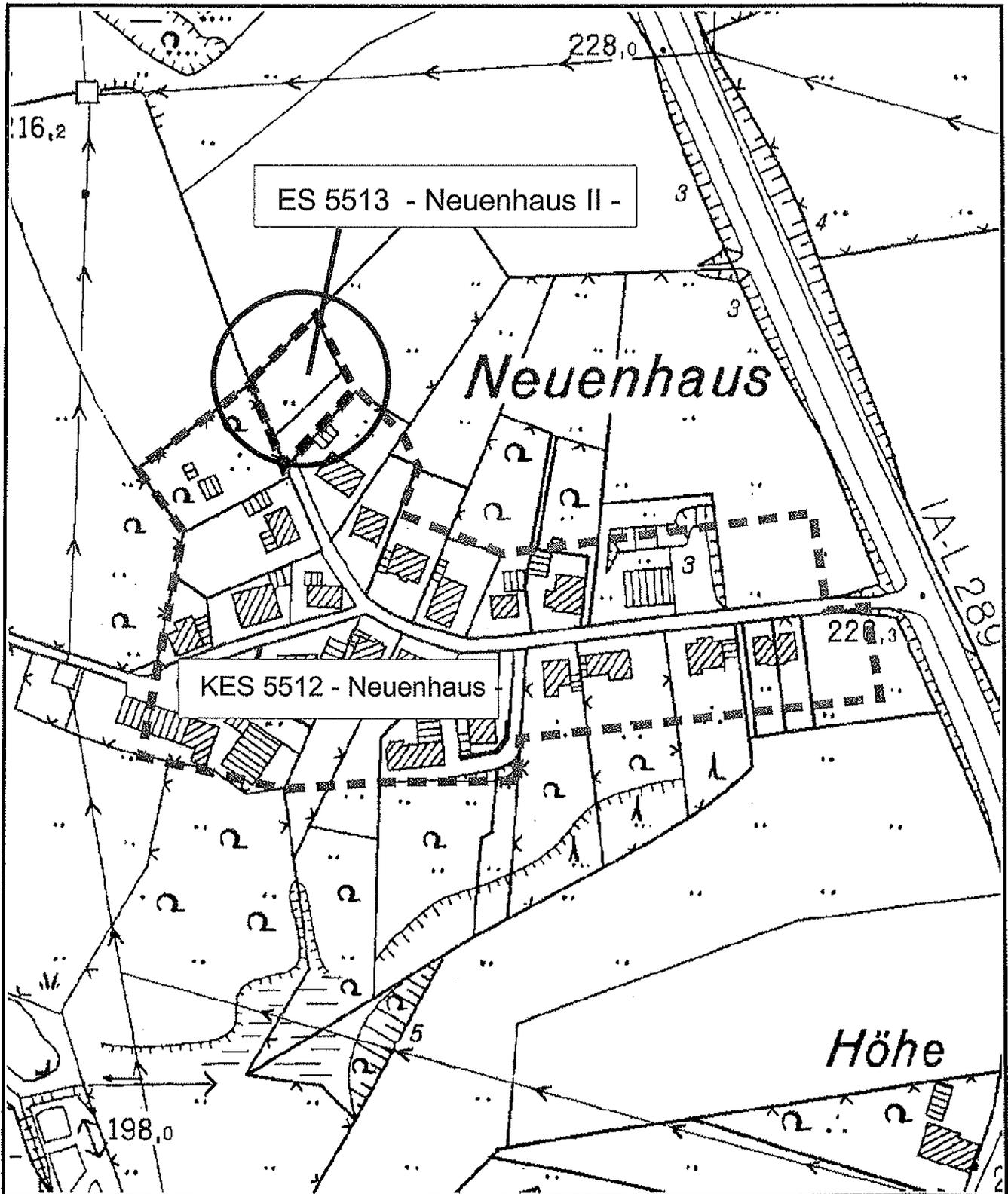


M4

Übersichtsplan

Ergänzungssatzung Nr. 5513 - Neuenhaus II -

M. 1 : 2.000



135

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 10.12.2009

- öffentlicher Teil -

11. Ergänzungssatzung Nr. 5513 - Neuenhaus II -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0469/2009

Herr Neu teilt mit, dass die SPD Fraktion der Ergänzungssatzung zustimmen werde, da die Abrundungskriterien hier gegeben seien.

Im Hinblick auf die ausstehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und die ebenfalls noch ausstehenden Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts sieht sich die CDU Fraktion nach Auffassung von Herrn Metten nicht in der Lage, den Beschlussvorschlägen heute zuzustimmen.

Auch Frau Graner plädiert für eine Ablehnung dieses Baugesuchs im Außenbereich.

Herr Dr. Baumle-Courth teilt mit, dass sich die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN der Stimme enthalten werde. Die Notwendigkeit für eine Abrundung sei nicht unbedingt gegeben, zumal sich ein Großteil der Neuenhauser Bevölkerung dagegen ausgesprochen habe.

Sodann fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE. (mit BfBB)

Die Aufstellung und Auslegung der Ergänzungssatzung Nr. 5513 – Neuenhaus II – wird abgelehnt.