

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Planung</b>	Drucksachen-Nr. <b>548/2003</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>		
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>20.11.2003</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>16.12.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf'm Lichmichs Kamp -**  
**- Beschluss zu Anregungen**  
**- Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Anregungen des Landrates des Rheinisch-Bergischen Kreises werden zurückgewiesen.
- II. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 1133 – Auf'm Lichmichs Kamp**

wird gem. § 10 Baugesetzbuch und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

- III. Die 1.Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung

**Nr. 1132 – Kalmüntener Straße –**

wird gem. § 10 Baugesetzbuch und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Entwurf der Satzung hat auftragsgemäß in der Zeit vom 27.05.03 bis 27.06.03 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Von Bürgern sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Als Träger öffentlicher Belange wurde der Landrat beteiligt. Er hat folgende Stellungnahme abgegeben, die sich ausschließlich mit ökologischen Aspekten befasst:

### Landschaftspflegerischer Begleitplan/Fachbeitrag/Umweltverträglichkeitsprüfung:

1. Der Untersuchungsraum der Umweltverträglichkeitsuntersuchung stimmt nicht mit dem Satzungsbereich und der Situation in der Örtlichkeit überein. Der südwestliche Teil des derzeit nicht gemäß § 34 BauGB bebaubaren Satzungsbereiches wird ebenso wenig einbezogen wie die Erweiterung der Erschließungsstraße im Bereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 1132 - Kalmüntener Straße - . Die Lage der bestehenden Obstwiese ist ebenfalls nicht zutreffend erfasst worden. Sie erstreckt sich auch auf das Flurstück 213. Aufgrund fehlender Flächenzuordnungen kann nicht abgeschätzt werden, wie stark sich dies auf die Eingriffs-/Kompensationsberechnung auswirkt.
2. Die Kompensationsfläche/-maßnahme K 2 schließt unmittelbar an einem gehölzbestandenen Nebensiefen des Waschbaches und das bewaldete Waschbachtal selbst an. Die gewässer- und waldnahe Lage ist für Streuobstwiesen aufgrund des Pilzdruckes ungeeignet. Auch von der Lage in der Landschaft her wäre die Anlage einer Streuobstwiese an diesem Standort untypisch. In diesem Bereich wäre die Verbreiterung des Ufergehölzes beziehungsweise des Waldbestandes in landschaftsgerechter Ausformung sinnvoller.  
Die Kompensationsfläche/-maßnahme K 3 liegt ebenfalls im Anschluss an den Wald. Sie ist weiterhin sehr klein. Eine Anbindung an bestehende Strukturen fehlt. Die Lage ist als untypisch zu bewerten. Auch an diesem Standort ist von einem erhöhten Pilzdruck auszugehen. Aus fachlicher Sicht sind die Kompensationsfläche/-maßnahmen K 2 und K 3 in ihrer jetzigen Ausformung wenig sinnvoll. Aus fachlicher Sicht wäre es im Interesse der Einbindung des Ortes Kalmünten sinnvoller in Ortsrandlage eine Anreicherung mit Strukturelementen ähnlich wie bei der Maßnahme K 1 durchzuführen. Da sich südlich der Fläche K 3 am Ortsrand weitere Flächen im Eigentum der durch die Satzung Begünstigten befinden ergeben sich auch Möglichkeiten hierzu.

### Betroffene Belange, Eingriffsbewertung und Bedenken:

Aufgrund der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan ist die grundsätzliche Entscheidung über eine bauliche Nutzung des Satzungsbereiches bereits gefallen. Grundsätzliche Bedenken werden daher nicht geltend gemacht. Die Belange des Naturschutzes sind neben den für Baugebiete üblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes insbesondere im Hinblick auf die Funktion der betroffenen alten Obstwiesenbereiche als Lebensraum, im Landschaftsbild und für die Einbindung des Ortsteiles Kalmünten in die Landschaft von Bedeutung. Teilweise sind für diese Funktionen sinnvolle Kompensationsmaßnahmen (K 1) vorgesehen.

### Hinweise und Anregungen:

3. Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass die Satzung keine Aussagen zur Versickerung des auf den Versiegelungsflächen anfallenden Regenwassers enthält. Sie regt an, das anfallende Niederschlagswasser im Satzungsbereich zu versickern und im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen zu treffen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen außerhalb des Satzungsbereiches, insbesondere im östlich angrenzenden Hangbereich zum Waschbach hin, sowie eine direkte Einleitung in den Waschbach oder seine Nebenge-

wässer würden aus fachlicher Sicht aufgrund der hierfür erforderlichen Veränderungen der Geländegestalt im Hangbereich sowie der Beeinträchtigungen der Gewässer sehr kritisch beurteilt.

### **Die Stellungnahme aus Sicht der Wasser- und Abfallwirtschaft:**

Zu der v.g. Maßnahme werden in wasser- und abfallwirtschaftlicher Hinsicht grundsätzliche Bedenken nicht vorgetragen. Jedoch bitte ich, folgende Punkte zu beachten:

#### **Grundwasserverhältnisse**

Das geplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser - staunasse und grundnasse Böden ("hydromorphe Böden") - und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden oder mit kf-Werten  $< 5 \times 10^{-6} \text{ms}^{-1}$ .

Im Bereich von Bebauungsplänen, welche ganz oder teilweise in den Kartiereinheiten dieser Bodentypen gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche im Ergebnis die Feststellung der sich in den dortigen Böden wider-spiegelnden Grundwasserverhältnisse zu beinhalten hat.

Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zur Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen sowie sind hieraus Maßgaben herzuleiten, inwieweit Kellerbauten gegenüber dauerhaft oder nur zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind. Die sich aus den Erkenntnissen ergebenden Erfordernisse sind verbindlich in die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### **Niederschlagswasser:**

Für das Gebiet ist ein hydrologisches Gutachten vorzulegen, die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes:**

4. Das betroffene Gebiet ist als Lebensraum aufgrund seiner Struktur (Gehölzbestand, Waldnähe, Siedlungsrandbereich) teilweise von hoher ökologischer Potenz. Auch in der durchgeführten UVP wird zumindest dem Wiesenbereich mit alten hochstämmigen Obstbäumen überdurchschnittliche Bedeutung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes zugemessen. Die tatsächlich festgestellten Arten, die im Gebiet vorkommen werden im Gutachten als Allerweltsarten betitelt wobei diese Bezeichnung ähnlich wie beispielsweise der Begriff Unkraut aus hiesiger Sicht keine fachliche Wertung zulässt. Die Beschreibung der Fauna erscheint nach den vorliegenden Ausführungen wenn überhaupt nur ansatzweise auf einzelnen Teilflächen vorgenommen worden zu sein. Bemerkenswert ist dass die Avifauna im Bereich der Obstbäume nicht beschrieben wurde, dagegen für die übrigen Flächen eine derart geringe Anzahl an Vogelarten genannt wird, dass von einer ausgesprochen kurzen oder ungünstigen Beobachtungszeit ausgegangen werden muss. Für die Beurteilung des Plangebiets als Lebensraum schützenswerter Tiere wird die teilweise Erfassung der Kleinsäuger und Vögel auf der gesamten Fläche einschließlich der östlich angrenzenden Bereiche angeregt. Es sollten insbesondere solche Tierarten berücksichtigt werden, die im Bereich der Obstbäume zu erwarten sind oder z.B. als Nahrungsrevier die Wiesenflächen nutzen. Rodungen sollten zeitlich eng begrenzt werden um die Beeinträchtigung von nistenden Tieren oder solchen bei der Überwinterung zu vermeiden.

## Stellungnahme der Bürgermeisterin

Die UVP wurde seitens der Verwaltung einer Plausibilitätsprüfung mit positivem Ergebnis unterzogen. Die Stellungnahme des Landrates ist im Prinzip wie üblich ein Gegengutachten zur UVP; sie wurde daher dem Ersteller der UVP mit der Bitte übergeben, die einzelnen Punkte zu prüfen. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

Zu 1.) Zum Kartierungszeitpunkt konnte auf der Parzelle 213 keine Obstwiese kartiert werden. In der Örtlichkeit ist nur die Weidelgras-Weißklee-Weide vorhanden. Zu historischen Beständen vor dem Kartierungszeitpunkt kann keine Aussage aufgrund fehlender Geländekenntnisse gemacht werden. Die daraus resultierende Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung ist somit richtig.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist durch den Kompensationsüberschuss abgedeckt, da es sich hierbei um Gärten handelt.

Die Erschließungsstraße führt zu keinen Beeinträchtigungen, da sie im Bereich der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung über bereits verdichtete und befestigte Flächen verläuft, die einen versiegelten Charakter haben.

Die Überarbeitung der UVP ist aus oben genannten Gründen nicht notwendig, da der Eingriff richtig ermittelt wurde

Zu 2.) Die geplanten Kompensationsmaßnahmen K 2 und K 3 sind fachlich sinnvoll, da sie die weiteren Dorfrandstrukturen von Kalmünten aufwerten und einen Ersatz für die obst- bäume bieten. Die Obstwiesen sind im Bergischen Land grundsätzlich an den geplanten Standorten vorzufinden. Das Plangebiet liegt im Bereich der Mittelterrasse mit durchschnittlichen Niederschlägen um 800 mm. In den höheren Lagen des Rheinisch-Bergischen-Kreises und des Bergischen Landes fallen 1.000-1.200 mm Niederschlag. Die Standorte weisen somit eine gewisse Feuchtigkeit auf, die den Obstgehölzen gerade im trockenen Frühjahr und Sommer auf der Mittelterrasse förderlich ist. Eine Ausbildung von Obstgehölzen an den geplanten Standorten ist somit sinnvoll.

Zu 3.) Die Aussagen zu den Niederschlagsverhältnissen und deren möglicher Versickerung sind durch Gutachten der Vorhabenträger zu dokumentieren. Aufgrund der vorhandenen Datelage können hierzu keine Aussagen gemacht werden.

Zu 4.) Die Stellungnahme trifft die Situation des Plangebietes nur unzureichend. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Bereich, der u.a. auch landwirtschaftlich genutzt wird. Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden von Bebauung eingerahmt und von den Wohnnutzungen entsprechend beeinträchtigt. Teilweise sind landwirtschaftliche Geräte auf den Flächen abgestellt worden. Teilbereiche werden auch als Scherrasen genutzt. Die Kartierung hat zu einem idealen Zeitpunkt stattgefunden und berücksichtigt das Arteninventar angemessen. Hinweise auf seltene, gefährdete und geschützte Tierarten im Plangebiet hat es nicht gegeben, so dass sie in der UVP auch nicht berücksichtigt werden konnten. Die Obstbäume unterliegen keinem Schutzstatus, so dass individuelle Nutzungen und Veränderungen jederzeit möglich sind. Eine Überbewertung dieser Standorte sollte ohne Schutzstatus (wie Kompensationsfläche, geschützter Landschaftsbestandteil etc.) nicht stattfinden. Die Darstellung des Bereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dokumentiert auch das Entwicklungspotential, was sich in den heutigen Nutzungen bereits wieder spiegelt.

Vor der Rechtsverbindlichkeit der Satzung bzw. vor dem Ratsbeschluss als Satzung sind Verträge über die Erschließung, die Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Sicherung abzuschließen.

Die Verhandlungen hierüber finden z.Z. noch statt. Den potenziellen Bauherrschaften soll aber angesichts evtl. Änderungen im Bereich der Eigenheimzulage im nächsten Jahr durch die Beschlussempfehlung durch den Planungsausschuss ein gewisses Maß an Sicherheit zur Einreichung von Bauanträgen noch in diesem Jahr gegeben werden.

Die Begründung und eine Übersichtskarte sind beigefügt.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**Nr. 1133 - Auf'm Lichmichs Kamp –**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Im Rahmen der Strukturuntersuchung Schildgen/Katterbach wurde auch der Bereich zwischen der Kalmüntener Straße im Westen und Süden und der Straße Auf dem Kirchenfeld im Norden untersucht. Im Osten dieser Fläche schließt sich Freiraum an.

An den genannten Straßen befindet sich Bebauung. Die untersuchte Fläche ist so groß, dass sie nicht als zum unbeplanten Innenbereich gehörig zu rechnen ist. Um sie einer Bebauung zuführen zu können, ist eine Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 und 2 zu erlassen (Entwicklungssatzung).

Der Bereich der Satzung ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Beabsichtigt ist die Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern. Für die erforderliche UVP wurde der Versiegelungsgrad auf den zukünftigen Baugrundstücken und unter Einschluss der Erschließungsstraße mit 40% angenommen. Der Wert wird nur auf einem der zukünftigen Baugrundstück erreicht, alle andere liegen unterhalb dieses Wertes.

Die Bebauung wird durch eine neue Straße erschlossen, die als einzelne Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in die Satzung aufgenommen wird. Da die Erschließungsstraße auch über den Bereich der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Nr. 1132 - Kalmüntener Straße - verläuft, wird diese Satzung entsprechend ergänzt.

Die mit der UVP ermittelten Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Satzungsbereiches; Für die Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Das Baukonzept - und damit die fiktive GRZ von 0,4 - wird ebenfalls in den Vertrag aufgenommen, weil es Grundlage der UVP und der darin ermittelten Ausgleichsmaßnahmen ist. Hierdurch wird sichergestellt dass nicht lediglich der bisherige Außenbereich zum Innenbereich erklärt, sondern darüber hinaus die zukünftige Bebauung im Grundsatz festgelegt wird.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach,

S c h m i c k l e r  
Stadtbaurat

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	