

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 175/2004	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.04.2004	Beratung
Rat	27.05.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1134 - Im Krusbusch -
- Beschluss zu Anregungen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

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

Nr. 1134 – Im Krusbusch -

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 in der Zeit vom 06.10.03 bis 06.11.03 öffentlich ausgelegen. Es wurden keine Anregungen von Bürgern vorgetragen.

Der Landrat als beteiligter Träger öffentlicher Belange hat eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die den Fraktionen zugegangen ist. Auf die Wiedergabe als Kurzfassung an dieser Stelle wird ausnahmsweise wegen der Komplexität des Inhalts verzichtet.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Bei der potentiellen Baufläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese ohne jeglichen Aufwuchs.

Die erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung wurde mit folgendem Ergebnis auf ihre Plausibilität geprüft:

In der vorliegenden UVP werden alle zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens (ca. 2 Doppelhäuser) auf die Umwelt betrachtet. Entsprechend werden die Umweltbereiche Geologie und Boden, Wasser, Klima, Biotope und Lärm in ihrem Ist-Zustand und ihrer Umweltrelevanz untersucht. Die UVP ermittelt und bewertet die Umweltbelange nachvollziehbar, jedoch ist im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung noch die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu untersuchen und damit zu klären, ob nach der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz eine Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System möglich ist. Entsprechende Flächen zur Versickerung sind in der Satzung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Bestandsuntersuchung der o. g. Umweltbereiche wird weiterhin eine Eingriffsbewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. Für die Ermittlung des Eingriffsumfanges wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Kalmünten maximal eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 angenommen. Auf den Grundstücken darf insofern die gesamte Versiegelung 40 % nicht überschreiten. Mögliche Überschreitungen sind laut Gutachten in der Satzung zu unterbinden. Das Gutachten bewertet die vorhandenen Biotoptypen nach dem Verfahren Froelich + Sporbeck (Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen) und führt eine Eingriffsausgleichsbilanzierung durch.

Südwestlich angrenzend an den Satzungsbereich befindet sich eine ökologisch wertvolle Gehölzfläche mit Baumbestand. Von dieser Fläche muss aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum Schutz des Bestandes ein Abstand der Bebauung einschließlich Nebenanlagen von mindestens 15 m eingehalten werden. Entsprechende Abstandsflächen sind in der Satzung bzw. bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Als Ausgleich schlägt der Gutachter die Entwicklung einer Grünlandbrache östlich von Kalmünten vor. Art und Durchführung der Maßnahme werden im Gutachten ausreichend und nachvollziehbar beschrieben. Die Maßnahme stellt einen räumlich eingriffsnahen und funktionellen Ausgleich dar. Da die Ausgleichsfläche nicht im Geltungsbereich der Satzung liegt, ist sie anhand einer vertraglichen Regelung mit dem Vorhabenträger für einen Zeitraum von 30 Jahren festzulegen.

Der Verfasser der UVP wurde mit der Stellungnahme des Landrates konfrontiert und hat sich dazu wie folgt geäußert:

1. Das für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz relevante Untersuchungsgebiet ist in die Umweltverträglichkeitsprüfung miteinbezogen worden. Randflächen, die nicht be-

baut werden können, sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt worden.

2. Die Auswirkungen der Bebauung (maximal 2 Doppelhäuser!!) auf ihr Umfeld sind ausreichend berücksichtigt worden. Es handelt sich faktisch um eine Schließung von Baulücken, die keinerlei Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung haben, da sie von bestehender Bebauung umgeben werden. Ein Nutzungskonflikt mit weiter entfernt liegenden Waldbeständen ist nicht gegeben. Unmittelbar an die Bauflächen grenzt Wohnbebauung mit ihren Gärten und Wirtschaftsgrünland an.

3. Die geplante Kompensationsmaßnahme K 1 ist fachlich sinnvoll, da sie aufgrund ihrer mehrjährigen Halmstrukturen ein wichtiger Nahrungs- und Lebensraum für Insekten ist. Der Insektenreichtum bildet die Grundlage für eine artenreiche Vogelwelt sowie für viele Säugetiere, Amphibien und Reptilien. Der von der ULB vorgeschlagene Krautsaum des Waldmantels ist faktisch eine Brachestruktur wie sie vom Planer vorgeschlagen wurde.

4. Es wird ein Gartenmischtyp mit 11 Punkten angesetzt, der sich aus Gehölzstrukturen, Ziersträuchern und Scherrasen zusammensetzt, was den heutigen Hausgärten entspricht. Vielfach werden die Hausgärten sogar durch Kleingewässer etc. aufgewertet. Diese höherwertigen Strukturen sind in der Bewertung noch gar nicht berücksichtigt worden. Der reine, gehölzreiche Garten (HJ 6) erreicht sogar Punktzahlen 12-13, die in der Spitze bei dem vorliegenden Gutachten auch nicht angesetzt worden sind. Aus fachlicher Sicht ist die Bewertung angemessen und es entsteht kein Kompensationsdefizit. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich. Es genügt ein Blick auf die bereits bestehenden Gärten in Kalmünten.

5. Der Bewertungspunkt Vollkommenheit gibt die vom Gutachter zu bewertende Einschätzung der Vollkommenheit eines Biotoptyps wieder, wie er auf der Kompensationsfläche anzutreffen ist. Gehölzreiche Kompensationsmaßnahmen brauchen für ihre Entwicklung länger. Grasgeprägte Brachestrukturen wie sie im vorliegenden Fall geplant sind, erreichen ihre Vollkommenheit in wenigen Jahren. Deshalb ist die Bewertung mit 2 Punkten (maximal sind 5 möglich) angemessen.

Die Überarbeitung der UVP ist aus oben genannten Gründen nicht notwendig, da der Eingriff richtig und angemessen ermittelt wurde. Die ULB fordert im Rahmen der Kompensationsmaßnahme mit ihrem Krautsaum faktisch eine Brachestruktur. Ihre widersprüchlichen Aussagen sind deshalb wegzuwägen.

(weiter Stellungnahme der Bürgermeisterin)

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mittels geohydrologischem Gutachten überprüft mit dem Ergebnis, dass keine Versickerung möglich ist, sondern die Niederschlagswässer dem Kanal zuzuleiten sind. Dem stimmt im Übrigen auch der Landrat zu.

Über die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird ein Vertrag geschlossen. Die Satzung wird dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung erst vorgelegt, wenn der Vertrag verbindlich ist.

Die komplette UVP und das Geohydrologische Gutachten sind den Fraktionen bereits als Kopie zugegangen. Beigefügt sind die Begründung, eine Karte mit der Ausgleichsmaßnahme und eine mit dem Satzungsbereich.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Nr. 1134 – Im Krusbusch -

gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch

Die Aufstellung der Satzung beruht auf einem Antrag.

Die Prüfung des Antrags kam zu folgendem Ergebnis:

Für die Zulassung einer Bebauung sprechen:

- der zu bebauende Teil der Grundstücke ist als Wohnbaufläche im FNP dargestellt
- die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nachgewiesen
- die Baugrundstücke liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet
- der ökologische Wert der Wiese ohne Aufwuchs ist relativ gering.
- die Erschließung ist problemlos möglich; die Beseitigung der Oberflächenwässer ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen 2 Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bebauung erfolgt außerhalb des Satzungsbereiches und wird vertraglich und durch Grundbucheintragung gesichert.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,

Schmickler
Stadtbaurat

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