

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0036/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	27.02.2013	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	07.03.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Ergänzungssatzung Nr. 1171 - Birkenweg -
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der

Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg –

vorgebrachten Anregungen der Einwender

B 1 werden teilweise berücksichtigt,

T 1 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst - werden berücksichtigt

T 2 Landesbetrieb Wald und Holz werden teilweise berücksichtigt.

T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis werden teilweise berücksichtigt.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW die

Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg –

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Die Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 04.12.2012 (Drucks.-Nr. 0526/2012) in der Zeit vom 20.12.2012 bis zum 25.01.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage ging eine Stellungnahme aus der Bürgerschaft und drei abwägungsrelevante Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

B 1 vom 19.01.2013

Kurzfassung

Der Einwender

- a) weist als unmittelbar angrenzender Nachbar des Plangebietes darauf hin, dass der Südgarten im Plangebiet durch die hohen Bäume des südwestlich befindlichen Naturschutzgebietes verschattet würde. Der hintere Teil des Grundstücks sei hingegen nach Ende der Mittagszeit bis in die Abendstunden besonnt. Dies spreche für eine Verschiebung des Baufensters in Richtung Süden. Auch das Nachbargrundstück, Flurstück 1361, werde durch die Lage des Baufensters verschattet.
- b) ist der Auffassung, dass das im Satzungsentwurf dargestellte Baufenster der üblichen Bebauung am Birkenweg widerspreche und nicht in die Baufluchten der Wohngebäude Birkenweg 6,8 und 10 passe.
- c) spricht sich dafür aus, das Baufenster um mindestens 4m in Richtung Wendeanlage zu verschieben.
- d) befürchtet eine Verdopplung des bisherigen LKW- und PKW-Verkehrs auf der Wendeanlage Birkenweg durch das Satzungsvorhaben. Zudem sollte nach Ansicht des Einwenders sichergestellt werden, dass der Wendehammer wegen des nahen Naturschutzgebietes nicht als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werde.
- e) ist der Auffassung, dass die Gefahr von umfallenden Bäumen auf das Plangebiet aus dem angrenzenden Naturschutzgebiet aufgrund der Hauptwindrichtung aus Südosten nicht gegeben sei. Einzig die Kiefer an der Grenze zum Flurstück 1361, das an das Plangebiet angrenzt, könne eine Baumsturzgefahr für das Plangebiet darstellen. Grundsätzlich seien auch Winde aus nordwestlichen Richtungen problematisch, da Wurzeln in Gegenrichtung der Hauptwindrichtung nur schwach ausgeprägt seien. Dann hätte aber ein Großteil der Bebauung am Dünnwalder Weg und in anderen Bereichen des Stadtgebietes nicht erfolgen dürfen.
- f) ist der Ansicht, dass eine Verkleinerung des Baufensters und ggfs. nur eine 1,5 geschossige Bebauung eine übermäßige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke Dünnwalder Weg 22, 24 und Birkenweg 10 deutlich verringern könnte.
- g) weist darauf hin, dass die Gebäude zum Ende des Birkenweges durchweg kleiner sind als das vorgesehene Baufenster. Aus diesem Grund sollte das Baufenster verkleinert werden. Die übrige Bebauung am Birkenweg sei in diesem Bereich durch 1,5 geschossige Einfamilienhäuser geprägt.

- h) wendet ein, dass ein Ausgleich des Eingriffs in den Boden im Plangebiet an anderer Stelle gar nicht möglich sei. Der im Plangebiet vorherrschende Boden Podsol-Braunerde ginge durch ein Bauvorhaben unwiederbringlich verloren. Diese Problematik werde im Fachbeitrag Umwelt ignoriert. Der Entwurf der Ergänzungssatzung verstoße gegen §§ 1, 3 Abs. 1 Nr. 6 und 9 des Bundesbodenschutzgesetzes.
- i) merkt an, dass im Gegensatz zu den im Fachbeitrag Umwelt getroffenen Aussagen der Wald im Satzungsgebiet Bestandteil des angrenzenden Waldes (Naturschutzgebiet Nittum – Hoppersheider Bruch) und nicht wie dargestellt isoliert sei.
- j) merkt weiterhin an, dass im Plangebiet zahlreiche Bruthöhlen erkennbar seien und Spechte dort ihre Höhlen bauten. Auch Fledermäuse gingen im Plangebiet nachts auf Jagd. Gerade für Fledermäuse sei der Waldrand ein idealer Lebensraum.
- k) ist der Ansicht, dass die Planung gegen die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoße. Das Plangebiet sei mit seinem Totholz Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die auf der Roten Liste stünden, wie Schmetterlinge, verschiedene Wespen- und Bienenarten und totholzliebende Käfer wie Hirsch- und Feuerkäfer.
- l) weist darauf hin, dass durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung der Schutzstreifen um das Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Nittum – Hoppersheider Bruch einschließlich der dort lebenden und teilweise seltenen Tier- und Pflanzenarten (Spechte, Fledermäuse, totholzliebende Käfer (Hirschkäfer, Feuerkäfer), Schmetterlinge und Wespen) und Bäume (Eichen)) und damit das Naturschutzgebiet Nittum - Hoppersheider Bruch selbst beeinträchtigt würden.
- m) regt an, vorzuschreiben, dass die Stellplätze für die Unterbringung der PKW versiegelt werden müssten, um zu verhindern, dass austretendes Öl das nahe Gewässer des Naturschutzgebietes verseuche.
- n) vermisst eine Erwähnung der Immissionsschutzfunktion des Flurstücks im Fachbeitrag Umwelt.
- o) weist darauf hin, dass der Wald im Plangebiet zu den gefährdeten Biotoptypen gehöre. Aus diesem Grund wird angeregt, den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr in das Verfahren zu involvieren, eine Umweltprüfung zu veranlassen und von einer Bebauung abzusehen.
- p) weist darauf hin, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ein Wahlrecht darstelle.
- q) weist darauf hin, dass laut Waldschadensbericht 2012 Eichen zu den einzigen Hauptbaumarten gehören, deren Zustand sich in Deutschland weiter verschlechtere. Gerade Eichen wären durch das Satzungsverfahren negativ betroffen.
- r) ist der Auffassung, dass angesichts der nicht bebauten Nachbargrundstücke und des dem Satzungsgebiet gegenüberliegenden Grundstücks die geplante Bebauung sich nicht die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfüge und das Satzungsgebiet nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sei.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu a) Der Abstand des Baufensters zum Baumbestand des Naturschutzgebietes trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Schutzabstand von ca. 24 m Rechnung. Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden steht der Einhaltung des Schutzabstandes entgegen. Eine verschattende Wirkung durch die südlich angrenzende Baumgruppe wirkt sich aufgrund der Schutzdistanz nur geringfügig auf die Lichtverhältnisse des Gartenbereiches aus. Darüber hinaus ist durch die westlich angrenzende Hausgartennutzung eine ausreichende Besonnung während der Mittagsstunde gesichert, da die Waldgrenze um 22 m nach Süden versetzt verläuft.

- Zu b) Die südliche Begrenzungslinie des Baufensters leitet sich aus der straßenbegleitenden Gebäudekante der Wohnbebauung Birkenweg 6 bis 8 ab. Obgleich die Bebauung Birkenweg 10 geringfügig aus der Flucht hervorrückt, besteht die städtebauliche Zielsetzung in der Generierung einer kontinuierlichen Raumkante, die den Blick auf die Landschaft zulässt, besonnte Südgartenbereiche ermöglicht und den Sicherheitsabstand zum Naturschutzgebiet einhält.
- Zu c) Eine Abrückung des Baufensters nach Süden um 4 m steht den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen. Der Schutzabstand zum Naturschutzgebiet Nittum - Hoppersheider Bruch würde damit unterschritten werden.
- Zu d) Eine Verdopplung des bisherigen LKW- und PKW-Aufkommens ist aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung (Wohnbebauung) und der Beschränkung auf ein Einzelhaus ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren auf dem Baugrundstück nachgewiesen.
- Zu e) Aufgrund variierender Windrichtungen kann es unter Umständen zu einer Windbruchgefahr der Waldrandbereiche kommen. Zum Schutz des Wohngebäudes wurde ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von mehr als 20 m zum Waldrandbereich eingehalten. Die Gefährdung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes durch Windbruch ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens.
- Zu f) Ortstypisch für die Bebauung entlang des Birkenweges sind zwei Vollgeschosse. Damit sich das Vorhaben eingliedert und das Siedlungsbild abrundet, werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Beeinträchtigende Auswirkungen durch die Anzahl der Vollgeschosse auf die Bebauung Dünnwalder Weg 22 und 24 sind aufgrund des ansteigenden Geländes und des Abstandes von 20 m nicht gegeben. Das Baufenster wahrt zur Bebauung Birkenweg 10 eine Distanz von ca. 20 m und trägt dem Rücksichtnahmegebot Rechnung.
- Zu g) Die Größe des in der Satzung festgesetzten Baufensters von 13 m * 14 m ist so bemessen, dass dem Architekten noch ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Lage und zum Grundriss des Wohngebäudes überlassen bleibt. Das Baufenster wird daher nicht verkleinert. Das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird hier nicht über die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern über die Grundflächenzahl bestimmt. Die im Satzungsentwurf zur Offenlage festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wurde auf 0,2 reduziert. Dies ermöglicht bei einer Grundstücksfläche von ca. 650 m² eine der Umgebungsbebauung angemessene Grundfläche des Wohnbaukörpers im Satzungsgebiet von etwa 130 m². Die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung beträgt zwei Vollgeschosse und ist als ortstypisch einzustufen. Die geforderte Festsetzung einer Geschossigkeit von 1,5 ist unbegründet.
- Zu h) § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes besagt, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass im vorliegenden Fall ein Eingriff in den Boden durch ein Bauvorhaben unzulässig ist. Die Satzung trägt demgegenüber den in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsätzen des Bodenschutzes – dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden – durch die Festsetzung einer flächensparenden Grundflächenzahl von 0,2 Rechnung. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs (die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einer Fläche in Voislöhe) auch dem Bodenschutz.
- Zu i) Die Bestandsvegetation stellt sich als Rest eines vormals zusammenhängenden größeren Waldgrundstückes dar und ist vom angrenzenden Ökosystem Wald isoliert zu betrachten. Sowohl das westliche als auch das östliche Nachbargrundstück ist als Gartenland genutzt, so dass die bestehende Vegetation kein Bestandteil des Naturschutzgebietes darstellt.
- Zu j) Das hohe Vogelaufkommen ist durch den benachbarten Wald zu erklären. Bruthöhlen

oder Fledermausbestände wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht vorgefunden. Zwar eignet sich das Gebiet grundsätzlich als Lebensraum für gefährdete Arten (Fledermäuse, spez. Vogelarten, Zauneidechsen), jedoch werden weder die Habitatsprüche in dem Gebiet ausreichend erfüllt noch bietet der Planungsraum die entsprechende Lebensraumausstattung.

- Zu k) Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG liegt aufgrund der isolierten Lage des Grundstücks nicht vor, da schutzwürdige Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung nicht anzutreffen sind.
- Zu l) Durch den Schutzabstand des Baufensters wird die Sensibilität des angrenzenden Naturschutzgebietes sowie der dort lebenden Tier- und Pflanzenarten berücksichtigt. Als Übergangszone stellt der südliche Gartenbereich eine umweltverträgliche Nutzung dar, die dem Schutzanspruch des Waldes gerecht wird.
- Zu m) Die technisch einwandfreie Herstellung der Wege- und Fahrbahndecken wird im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Bauüberwachung gewährleistet.
- Zu n) Die Immissionsschutzfunktion des Naturschutzgebietes Nittum – Hoppersheider Bruch ist im vorliegenden Verfahren von lediglich untergeordneter Bedeutung, da im und im Umfeld des Plangebietes keine wesentlichen Emissionsquellen (Lärm, Schadstoffe etc.) vorhanden sind.
- Zu o) Bei dem von dem Einwender genannten Wald im Plangebiet handelt es sich um fünf einzelne Bäume (Eichen, Kiefern und eine Birke), die als solche eine übliche Gartenbepflanzung darstellen und nicht als gefährdeter Biotoptyp aufzufassen sind. Der städtische Ausschuss für Umwelt, Klima und Verkehr berät laut Zuständigkeitsordnung über Fachbeiträge konzeptioneller Art auf gesamtstädtischer Ebene. Externe Umweltgutachten wurden im vorliegenden Satzungsverfahren nicht erstellt. Das Baugesetzbuch sieht für Ergänzungssatzungen keine Umweltberichte vor.
- Zu p) Das Baugesetzbuch sieht vor, Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) nach einzelnen Regelungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufzustellen. Dazu gehört u.a. der Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Verfahrenserleichterungen nach § 13 BauGB für Ergänzungssatzungen gelten gemäß § 34 Abs. 6 BauGB grundsätzlich.
- Zu q) Die drei Eichen sind zur Bestimmung des Biotoptyps herangezogen worden und in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Eichen sind die nach Buchen in Deutschland am weitesten verbreiteten Laubbäume. Aufgrund ihres großen Verbreitungsgebietes zählen Eichen nicht zu den planungsrelevanten Arten, denen in einem Bebauungsplan- oder Satzungsverfahren nach Baugesetzbuch innerhalb der Abwägung ein besonderer Stellenwert zugemessen werden. Das Plangebiet hat in Bezug auf den Biotoptyp Mischwald wegen seiner geringen Flächengröße (ca. 650 m²) im Vergleich zu dem mehrere Hektar umfassenden Naturschutzgebiet Nr. 2.1.3 Nittum – Hoppersheider Bruch eine untergeordnete Bedeutung.
- Zu r) Das Plangebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, da der bauliche Rahmen im Norden, Osten und Süden vorhanden ist. Der Bereich ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur von gewissem Gewicht und Teil des Stadtteils Schildgen. Das Vorhaben dient der Fortführung und Abrundung der Bebauung auf der nördlichen Seite des Birkenweges und der Abgrenzung der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Schildgen gegenüber dem Außenbereich. Durch die Begrenzung der Bebaubarkeit des Grundstücks im Satzungsgebiet, die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 und der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse wird eine der Umgebung angepasste Bebauung des Plangebietes sichergestellt.

T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, vom 09.01.2013

Kurzfassung

Nach Information des Kampfmittelräumdienstes gibt es für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne gleichwohl nicht gewährt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die vom Kampfmittelräumdienst bescheinigte Kampfmittelfreiheit des Plangebietes spricht für eine Bebauung des Plangebietes. Der Kampfmittelräumdienst ist im Vorfeld der Baumaßnahme im Plangebiet erneut zu beteiligen.

T 2 Landesbetrieb Wald und Holz, vom 14.01.2013

Kurzfassung

Der Landesbetrieb Wald und Holz

- a) weist darauf hin, dass das Plangebiet mit Forstpflanzen bestockt sei und in direktem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Waldbestand stehe. Bei dem Plangebiet handele es sich daher um Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz.
- b) Die durch die Planung entstehenden Waldfunktionsverluste sollten bilanziert und entsprechend kompensiert werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Bei den von dem Landesbetrieb Wald und Holz erwähnten Forstpflanzen handelt es sich um auf dem im Satzungsgebiet liegenden Flurstück 2141 anzutreffenden drei Eichen, zwei Kiefern und eine Birke, die aus Sicht der Verwaltung jedoch keinen Bestandteil des angrenzenden Naturschutzgebietes Nittum - Hoppersheider Bruch darstellen, weil sie durch den Garten des Nachbargrundstücks, Dünnwalder Weg 24, räumlich von dem Naturschutzgebiet getrennt und damit isoliert sind.
- Zu b) Im Rahmen der Ergänzungssatzung entsteht durch die Bebauung des Flurstücks 2141 ein Eingriff in Natur und Landschaft, der einem Kompensationsbedarf nach Bilanzierung von ca. 2.900 Punkten entspricht. Ein Ausgleich im Plangebiet selbst ist aufgrund der geringen Größe (ca. 650 m²) nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt durch eine waldbauliche Maßnahme im Bereich Voislöhe (Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 3, Flurstück 134/1). Durch die Forderung des Landesbetriebes Wald und Holz nach einem Ausgleich nach Bundeswaldgesetz entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da der Waldausgleich nach Bundeswaldgesetz mit dem Kompensationsbedarf nach BauGB verrechnet wird.

T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach

Kurzfassung

Die Untere Landschaftsbehörde

- a) weist darauf hin, dass durch die Satzung die Umwandlung eines lückenhaften Restwaldbestandes in ein Hausgrundstück vorbereite. Durch die Bautätigkeit sei von einer Inanspruchnahme des gesamten Satzungsbereichs auszugehen. Es handele sich daher um einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- b) ist der Auffassung, dass eine planungsrechtliche Vorentscheidung mit den Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach bereits getroffen worden sei. Die Stadt habe hier eine gute Lösung für das Naturschutzgebiet und den Schutz des Waldes getroffen. Die Untere Landschaftsbehörde trägt diese Abwägungsentscheidung mit.
- c) weist darauf hin, dass die Begründung eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei erwähne, welche sich in der Planzeichnung nicht wiederfinden.
- d) regt an, die geplante Kompensationsmaßnahme in Bergisch Gladbach – Voislöhe im geplanten städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

Die Untere Umweltschutzbehörde

- e) regt an zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in einer Mulde versickert werden könne.
- f) weist darauf hin, dass gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Höhenhaus die baulichen Anlagen an eine Sammelkanalisation (Schmutzwasser) anzuschließen seien.
- g) weist darauf hin, dass nach der Bodenkarte für NRW, BK50, im Plangebiet tiefgründige Sandböden vorkämen, die aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials nach den Kriterien des geologischen Dienstes NRW als schutzwürdig eingestuft seien. Unmittelbar nach Süden hin an das Plangebiet angrenzend zeige die Bodenkarte hingegen Grundwasserböden, die aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials als besonders schutzwürdig eingestuft seien. Für eine sachgerechte Abgrenzung der Böden im Plangebiet und ihrer spezifischen Schutzwürdigkeit sei die Darstellung in der Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 nicht ausreichend detailliert. Eine zweifelsfreie Abgrenzung der besonders schützenswerten Böden sei hier relevant.
- h) regt daher an, eine Bodenuntersuchung nach Maßgabe der „Arbeitshilfe für die Bodenansprache im vor- und nachsorgenden Bodenschutz“ des Plangebietes durchzuführen und die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet anhand der gewonnenen Felddaten nach den Kriterien des geologischen Dienstes NRW zu bewerten. Eine Bebauung des besonders schützenswerten Bodens bzw. dessen Beeinträchtigung durch unmittelbar angrenzende Nutzung sei mit dem bodenschutzrechtlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) nicht vereinbar. Durch die bodenkundliche Untersuchung könnten auch wichtige Erkenntnisse zur Grundwassersituation im Plangebiet gewonnen werden.

Die Abteilung Kreisstraßen und Verkehr stellt klar, dass

- i) auf Grund der örtlichen Situation ausreichend Stellplätze – hier: mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit – auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden müssten.

Die Artenschutzbeauftragte des Rheinisch-Bergischen Kreises

- j) ist der Ansicht, dass eine Nutzung der in den Kiefern im Plangebiet vorkommenden Nester bzw. Horste durch planungsrelevante Arten wie z.B. Waldohreule und Baumfalke auch aufgrund der Lage nicht ausgeschlossen werden könne. Die Artenschutzbeauftragte des Rheinisch-Bergischen Kreises hält aus diesem Grund eine weitere Überprüfung des tatsächlichen Besatzes der vorhandenen Nester bzw. Horste im Frühjahr 2013 für erforderlich. Sollte diese Überprüfung ergeben, dass die Nester bzw. Horste tatsächlich von planungsrelevanten Arten als Brutstätten genutzt würden, so seien Ersatzmaßnahmen (das Anbringen von Ersatzniststätten) erforderlich. Auf eine vertiefende Artenschutzprüfung könne verzichtet werden, soweit die in dem Schreiben genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten würden.
- k) weist darauf hin, dass unabhängig von einem Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) die Rodung von Gehölzen, Bäumen, Sträuchern und Hecken nur in bestimmten Zeiträumen im Jahr erfolgen dürfe.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- Zu a) Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde, dass durch die Satzung ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet werde, ist bereits durch die Verwaltung berücksichtigt worden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der durch die Satzung erfolgte Eingriff auszugleichen. Innerhalb des Satzungsverfahrens wurde dementsprechend eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Das damit berechnete Kompensationsdefizit von ca. 2.900 Punkten wird durch waldbauliche Maßnahmen in Voislöhe ausgeglichen.
- Zu b) Mit dem Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde, die Stadt habe hier eine gute Lösung für das Naturschutzgebiet und den Schutz des Waldes getroffen, bezieht sich die Untere Landschaftsbehörde auf die Beschränkung der ursprünglich vom Grundstückseigentümer des Satzungsgebietes angestrebten, um den Wendehammer gruppierten fünf Wohnhäuser. Die Verwaltung hatte hier das Satzungsgebiet zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes Nittum - Hoppersheider Bruch bewusst auf lediglich ein Grundstück und ein Wohnhaus eingeschränkt.
- Zu c) Nach Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde enthält die Planzeichnung der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – die Festsetzung der maximalen zweigeschossigen Bebauung.
- Zu d) Der Anregung wird gefolgt. Die Durchführung und die Finanzierung der Kompensationsmaßnahme werden mit dem Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Zu e) Im Straßenraum des Birkenweges befindet sich ein städtischer Regenwasserkanal. Entsprechend der kommunalen Entwässerungssatzung besteht in diesem Fall für den Eigentümer des Grundstücks im Satzungsgebiet ein Anschlusszwang an den Regenwasserkanal. Die Prüfung der Versickerungseignung des Bodens im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.
- Zu f) Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal im Flurstück 1361 (Dünnwalder Weg 24) entsorgt.
- Zu g) Ergänzend zur Bodenkarte BK 50 des Landes NRW hat die Verwaltung zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Bodens Gutachten, die in Zusammenhang mit der Wohnbaumaßnahme auf dem Grundstück Dünnwalder Weg 22 und der Herstellung der Straße Birkenweg erstellt wurden, ausgewertet. Die Gutachten lassen detailliertere Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet zu. Entsprechend der Gutachten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund eines Abstands zum Grundwasserspiegel von 1,5 – 2 m entsprechend der Kategorisierung des Landes NRW lediglich „schutzwürdige Böden“

vorliegen. Dem Eingriff in den Boden wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahme durch die Aufgabe einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

- Zu h) Die der Verwaltung vorliegenden, unter Punkt g) erwähnten Bodengutachten im Umfeld des Plangebietes lassen genauere Aussagen über die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet zu als die Bodenkarte des Landes NRW. Aus den vorhandenen Gutachten lässt sich ableiten, dass im Plangebiet lediglich „schutzwürdige Böden“ anzutreffen sind, die frei von Grundwassereinflüssen sind und daher keinem besonderen Schutz des § 1 Landesbodenschutzgesetzes unterliegen. Für das Satzungsverfahren eigens erstellte bodenkundliche Untersuchungen nach Maßgabe der „Arbeitshilfe für die Bodenansprache im vor- und nachsorgenden Bodenschutz“ sind daher nicht erforderlich. Die Verwaltung geht aufgrund der Topographie (südlich des Plangebietes fällt das Gelände in Richtung des Naturschutzgebietes Nittum – Hoppersheider Bruch ab) davon aus, dass grundwasserbeeinflusste und damit besonders schützenswürdige Böden erst jenseits des Plangebietes beginnen.
- Zu i) Der Nachweis der notwendigen Stellplätze des Bauvorhabens im Plangebiet erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Zu j) Der Anregung wird gefolgt. Im Frühjahr diesen Jahres ist durch Mitarbeiter des Rheinisch-Bergischen Kreises oder einen von dem Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet bestellten Sachkundigen das Plangebiet auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen und, falls erforderlich, Ersatzniststätten am Eingriffsort oder ortsnah anzubringen. Die Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – enthält entsprechende Hinweise über die Schaffung von Ersatzniststätten und zeitliche Beschränkungen für die Rodung der Bäume im Plangebiet. Diese Hinweise werden dem Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über Auflagen und Nebenbestimmungen verpflichtend aufgetragen.
- Zu k) Der Anregung wird gefolgt. Die Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg - enthält entsprechende Hinweise. Davon abgesehen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich und unabhängig einer Bauleitplanung einzuhalten.

Zu II.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der Offenlage fiel der Verwaltung eine Abweichung bei der im Satzungsentwurf festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf, die durch einen Übertragungsfehler zustande gekommen war. Der Satzungsentwurf (Stand: Offenlage) setzte eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, obwohl die städtebauliche Zielsetzung eine GRZ von 0,2 erforderte. Der betroffene Grundstückseigentümer wurde über diesen Irrtum informiert. Mit Schreiben vom 31.01.2013 erklärte er sich mit der Änderung der Grundflächenzahl auf 0,2 zum Stand: Satzungsbeschluss einverstanden. Da die Grundstücksnachbarn von der Herabsetzung der Grundflächenzahl ausnahmslos profitieren (mit einer Herabsetzung der Grundflächenzahl verringert sich auch die Grundfläche des neuen Wohngebäudes im Satzungsgebiet, das Gebäude wird insgesamt kleiner), hält die Verwaltung es für vertretbar, im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB zu verzichten.

Umsetzung

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

Kosten

Mit der Umsetzung der Satzung sind keine Kosten für die Stadt Bergisch Gladbach verbunden.

Beschluss der Ergänzungssatzung als Satzung

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann die Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung der Satzung und die Begründung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Zeichnerische Festsetzungen
- Begründung