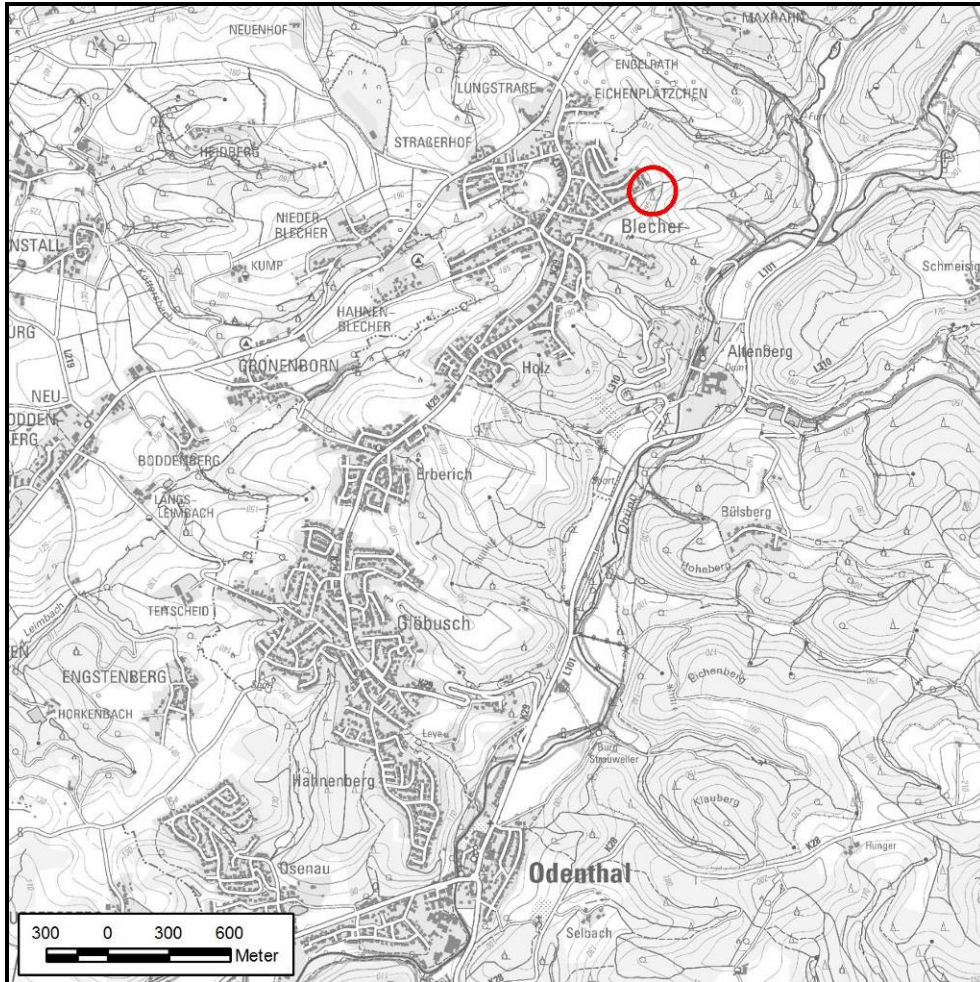


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“, Gemeinde Odenthal

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Auftraggeber: Axel Päßgen
Eifgen-SAUNArium
Eifgenstraße 38
51519 Odenthal

Bearbeitung: Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landschaftspflege
Mitglied im Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA)



Dipl.-Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293-4694 Fax.: 02293-2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

Nümbrecht, 23. Oktober 2015, geändert am 09. März 2016

Inhalt

1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	1
2	Planungsrechtliche Situation, Schutzgebiete	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	2
2.3	Rechtskräftiger B-Plan.....	2
2.4	Landschaftsplan.....	2
2.5	Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft; Flächen mit Vorrangfunktionen	3
3	Ermittlung und Bewertung der relevanten Landschaftspotenziale.....	3
3.1	Biotoppotenzial, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt	3
3.1.1	Reale Flächennutzungen; Biotoptypen	3
3.1.2	Tierwelt; Artenschutzprüfung (ASP)	5
3.1.3	Bewertung der Schutzwürdigkeit/ Bedeutung der Biotoptypen.....	5
3.2	Schutzgut Boden.....	6
3.3	Schutzgut Wasser.....	8
3.4	Landschaftsbild; Erholungspotenzial	8
3.5	Schutzgut Klima/Luft	8
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	9
4	Ermittlung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe; Auswirkungen der Planung auf die Landschaftspotenziale/ Schutzgüter.....	9
4.1	Merkmale der Planung; Inhalte des Bebauungsplans.....	9
4.2	Baubedingte Eingriffe	10
4.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
5	Landschaftspflegerische Maßnahmen	12
5.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB).....	12
6	Bilanzierung, notwendiger Umfang landschaftspflegerischer Maßnahmen.....	13
6.1	Ermittlung des Eingriffswertes für Eingriffe in das Biotoppotenzial	13
6.2	Ermittlung des Eingriffswertes für Eingriffe in den Boden.....	14
6.3	Wertigkeit des Plangebietes im Ausgangszustand.....	14
6.4	Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung	14
6.5	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	15
7	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ankauf von Ökopunkten.....	15

Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Tabelle 1: Zuordnung der ökologischen Werte in Bewertungsklassen	5
Tabelle 2: Ökologische Bewertung der Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich.....	6
Abbildung 1: Böden im Plangebiet.....	7
Tabelle 3: Nachhaltige Inanspruchnahme von Biotoptypen.....	11
Tabelle 4: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Ausgangszustand	13
Tabelle 5: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung	14

Anlage:

Karte 1: Ausgangszustand; reale Flächennutzungen und Biotoptypen	M 1 : 500
Karte 1: Planung; landschaftspflegerische Maßnahmen	M 1 : 500

- Artenschutzprüfung (ASP)-Stufe 1 (Bericht und Prüfprotokoll)

1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Für eine Fläche am östlichen Ortsrand der Ortslage Blecher sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die zu einem Saunabetrieb zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Carports errichten bzw. erhalten zu können. Der Änderungsbereich wird bereits durch den Saunabetrieb geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan erfasst bisher nur das Hauptgebäude des Eifgen-SAUNatoriums, kleine Nebenanlagen und einen Parkplatz. Verschiedene weitere Nebenanlagen wie z.B. eine Blockhaussauna befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“. Entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzungen möchte die Gemeinde Odenthal durch eine behutsame Arrondierung der Siedlungsfläche einen Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Freizeit- und Erholungsflächen leisten. Entsprechend wurde im Rahmen der letzten Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung“ (ca. 4.195 m²) ausgewiesen. Diese Zielsetzungen und notwendige, perspektivische Erweiterungen und Investitionen sind nicht mit dem derzeitigen Planungsrecht abgedeckt. Für die Sicherung und Planung baulicher Erweiterungen ist daher die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“ sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. Nach § 18 BNatSchG ist die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.¹ Dem entsprechend sind gemäß der Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Planes angemessen zu berücksichtigen.

Diese Pflichten werden durch den vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag wahrgenommen. Er beinhaltet alle Informationen, die zur Beurteilung des Eingriffes erforderlich sind. Diese sind Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Planverfahrens.

Er beinhaltet insbesondere die:

- Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs und Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf notwendiger Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

¹ Grundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der § 1a, Absatz 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung ... zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. ... Soweit dies mit einer städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Eingriffsregelung ist Teil der städtebaulichen Gesamtabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

- Überprüfung des Mindestumfanges notwendiger landschaftspflegerischer Maßnahmen

Da im Rahmen der Baumaßnahme „planungsrelevante Arten“² eingriffsrelevant betroffen sein können, werden die artenschutzrechtlichen Belange³ durch eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, berücksichtigt.

Die Artenschutzprüfung ist als eigenständige Unterlage beigelegt (Anlage).

2 Planungsrechtliche Situation, Schutzgebiete

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Odenthal stellt das Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 4.195 m² als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung Freizeit/Erholung dar. Eine kleine Fläche (ca. 30 m²) ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3 Rechtskräftiger B-Plan

Für das Plangebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“, rechtskräftig seit dem 04.01. 1975, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ und Straßenverkehrsfläche darstellt. Als Landschaftsschutzgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft sind die südlich und östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan angrenzenden Flächen dargestellt. Als Allgemeines Wohngebiet ist die westlich angrenzende Fläche festgesetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das B-Plangebiet der 1. Änderung befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 „Eifgenbachtal“ des Rheinisch-Bergischen Kreises.

² In NRW planungsrelevante Arten: FFH-Anhang IV-Arten der Richtlinie 92/43/ EWG: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und die europäischen Vogelarten entsprechend der Auswahlbewertung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz – LANUV.

³ Siehe auch Verwaltungsvorschrift „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (VV-Artenschutz).

2.5 Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft; Flächen mit Vorrangfunktionen

Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar westlich und nördlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Remscheider Bergland und Dhünnhochfläche“ an. Die Schutzausweisung erfolgte gemäß § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Erhaltung sowie zur Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Sonstige besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft

Geschützte, naturnahe Fließgewässerbereiche des Eifgenbach- und Dhünnbaches mit Zuläufen verlaufen in einem Abstand von ca. 250 m westlich des Plangebietes. Sie befinden sich außerhalb des Wirkbereichs des Plangebietes. Innerhalb der wertvollen Fließgewässerbereiche sind das Naturschutzgebiet „NSG Dhünnbachtal und Linnefetal mit Seitentälern“ und gem. § 62 Landschaftsgesetz und §30 BNatSchG – geschützte Biotope festgesetzt. Darüber hinaus sind diese Flächen im Biotopkataster NRW als schutzwürdige Biotope ausgewiesen.

3 Ermittlung und Bewertung der relevanten Landschaftspotenziale

3.1 Biotoppotenzial, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt

3.1.1 Reale Flächennutzungen; Biotoptypen

Die Begehung des Plangebietes wurde am 12. 05.2015 durchgeführt. Die Zuordnung und Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) und unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV 2009).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Umfang von 4.225 m². Im nördlichen Bereich befindet sich das Hautgebäude des SAUNatoriums mit kleinen Nebenanlagen. Westlich schließt sich ein Parkplatz an, der durch Gehölze abgeschildert und geschottert ist. Verschiedene weitere Nebenanlagen wie z.B. eine Blockhaussauna befinden sich innerhalb des Hanggrundstücks auf einer östlich gelegenen Freifläche, die durch Scherrasen mit überwiegend Koniferen geprägt wird. Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft ein blickdichter Holzzaun, an den im Westen ein Wiesenweg mit schmalen Saumflächen angrenzt. Nach Süden und Westen erstreckt sich Intensivgrünland, in dem kleine Gehölzflächen (Fichtenreihe) eingestreut liegen.

Der eingriffsrelevante Änderungsbereich weist aktuell folgenden Bestand an Biotoptypen auf:

Artenarme Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bis frisch (EA31)



Außengelände der Sauna mit Nebenanlagen,
Scherrasen und Koniferen



Intensivgrünland und Fichtenreihe südlich
des Saunageländes

Die artenarme Fettwiese im Plangebiet wird von Süßgräsern dominiert. Vor allem Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sind im Arteninventar vertreten. Beigemischt sind typische Arten wie z.B. Weißklee (*Trifolium repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*).

Gras- und Krautfluren an Böschungen, Straßen- und Wegrändern (HH7)

Entlang des Wiesenwegs haben sich auf den schmalen Böschungen des Saunageländes mäßig artenreiche Gras- und Krautfluren entwickelt, in denen charakteristische Arten des Wirtschaftsgrünlandes, aber auch Kennarten der Saumgesellschaften und ruderale Arten vertreten sind. Typische Arten sind z.B. Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Außenbereich Sauna mit Nebengebäuden, überwiegend Scherrasen und Koniferen (HJ5)

Das terrassierte Gelände wird weitgehend durch mit Scherrasen bewachsene Freiflächen und Ziergehölzen geprägt.

Die gemähten Rasenflächen weisen nur wenige einzelne Ziergehölze (z. B. *Picea omorica*, *Thuja occidentalis*, *Taxus baccata* „Fastigiata“) und Zierstrauchgruppen auf. Die Freiflächen sind allgemein als artenarm einzuschätzen. Eine Blockhaussauna, weitere kleine Nebengebäude aus Holz sowie ein Pool mit gepflasterten Flächen befinden sich im Süden des Saunageländes.

3.1.2 Tierwelt; Artenschutzprüfung (ASP)

Aufgrund der Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) vorgenommen. Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugehen.

Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung sind als eigenständiger Bericht in der Anlage beigefügt.

3.1.3 Bewertung der Schutzwürdigkeit/ Bedeutung der Biotoptypen

Der Wertungsrahmen zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (ebenda).

Als Bewertungskriterien werden herangezogen:

- Natürlichkeit
- Wiederherstellbarkeit
- Gefährdungsgrad
- Reifegrad
- Diversität (Struktur- und Artenvielfalt)
- Häufigkeit

Entsprechend der Ausprägung der Biotoptypen wird den Einzelkriterien eine Wertzahl von 0 bis 5 zugeteilt. Durch additive Verknüpfung der Wertzahlen der Einzelkriterien erhält man den gesamten ökologischen Wert. Das Kriterium der Vollkommenheit im Bewertungsverfahren nach FROELICH & SPORBECK wird nicht bedacht, da dieser Wert nur bei gefährdeten oder naturnahen Biotopen von Bedeutung ist.

Die ökologische Wertigkeit kann theoretisch den Minimalwert von 0 und den Maximalwert von 30 annehmen. Die Schutzwürdigkeit wird in 6 Schutzwürdigkeitsklassen unterteilt.

Schutzwürdigkeit; Bedeutung für die Biotopfunktion	---	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Ökologischer Wert	0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-30

Tabelle 1: Zuordnung der ökologischen Werte in Bewertungsklassen

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	„30 er Biotop“ ⁴⁴
EA31	Artenarme Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1	10	nein
HH7	Gras- und Krautfluren an Böschungen, Straßen- und Wegrändern	3	2	1	3	2	1	12	nein
HJ5	Außenbereich Sauna mit Nebengebäuden, überwiegend Scherrasen und Koniferen	1	1	1	1	1	1	6	nein

Tabelle 2: Ökologische Bewertung der Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich

Die weitgehend geschotterten bzw. mit Scherrasen bewachsenen Freiflächen des Sauna-Außenbereichs und die artenarme Fettwiesen sind nur von geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Gras- und Krautfluren an Böschungen, Straßen- und Wegrändern erfüllen aktuell allgemeine Biotopschutzfunktionen.

3.2 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Pseudogley-Braunerden (S-B3₄). Diese schluffige Lehm Böden aus Solifluktionsbildung, Hochflächenlehm und Verwitterungsbildung über Festgestein aus Tonstein und Schluffstein, z.T. Grauwacke ist schwach grusig bis steinig. Der grundwasserfreie Boden kommt im Naturraum großflächig vor. Bei mittlerer Ertragsfähigkeit weisen die wechsellückigen Böden meist Grünlandnutzung im Mittelgebirge auf. Die von der Vegetation nutzbare Wasserspeicherfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet als hoch einzuschätzen. Stellenweise kann schwache Staunässe auftreten.

Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeitsbewertung

In Anlehnung an die Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischen Landesamtes (Geologischer Dienst) werden zur Ermittlung der Eignung/Schutzwürdigkeit der örtlichen Böden folgende Kriterien herangezogen:

Ökologische Bodenfunktionen: Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten als natürlicher Lebensraum; **hier:** nicht relevant.

⁴⁴ Schutz bestimmter Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit §62 Landschaftsgesetz NRW

Regionale Besonderheiten: seltene Böden oder Oberflächenausprägungen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte; **hier:** nicht relevant.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft; **hier:** „**schutzwürdig**“, Stufe 1 (Digitale Bodenkarte NRW) (Stufe=1- schutzwürdig; Stufe=2- sehr schutzwürdig; Stufe=3- besonders schutzwürdig).

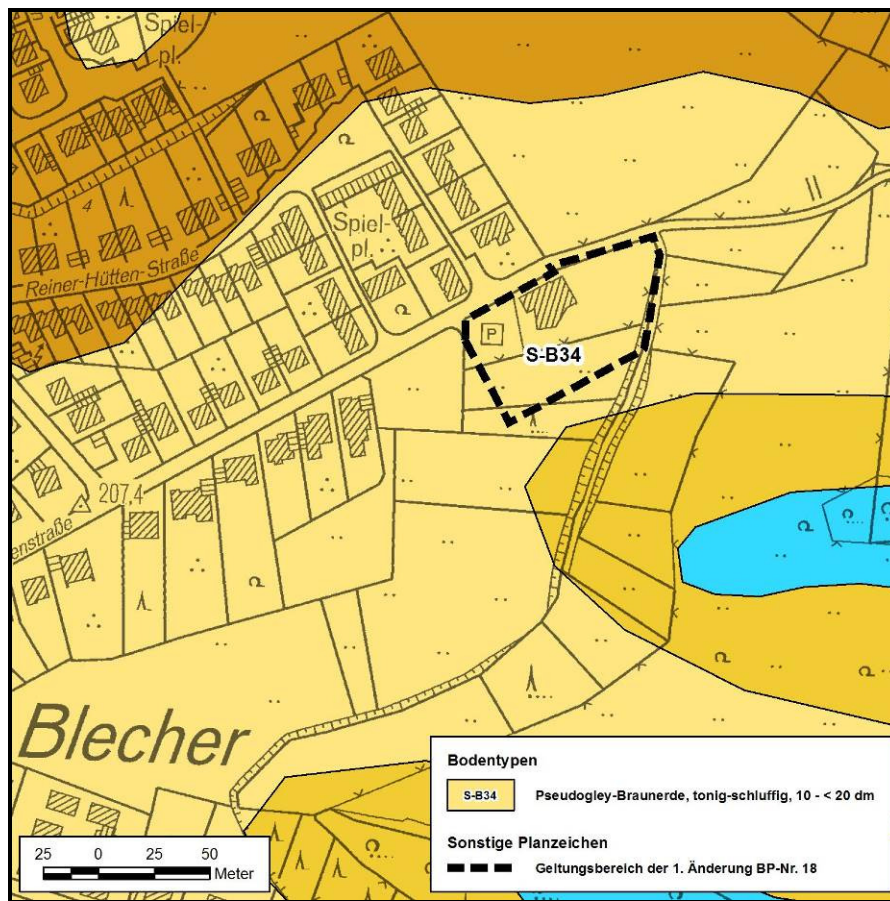


Abbildung 1: Böden im Plangebiet

Des Weiteren erfüllen alle unbebauten, unversiegelten Böden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, so sind sie u.a. Puffer- und Filterkörper, Lebensraum von Mikroorganismen und Teil des Ökosystems mit seinen vielfältigen Stoffkreisläufen.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Plangebiet (Eingriffsrelevanter Bereich) sind die ehemals natürlichen Böden durch Terrassierung und Teilbefestigung des Geländes anthropogen verändert worden.

3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bedeutsame Grundwasservorkommen bzw. Grundwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

3.4 Landschaftsbild; Erholungspotenzial

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Blecher in einer Höhenlage von ca. 200 m ü. NHN. Aufgrund der Kuppenlage bestehen vom Saunagelände aus weitreichende Blickbeziehungen in die umgebende landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft. Nach Süden bzw. Südosten fällt das Gelände in Richtung des Eifgenbach- und Dhünntals auf eine Höhenlage von ca. 100 m ü. NHN ab. Die strukturreiche Landschaft wird im Westen insbesondere durch die Fließgewässerbereiche des Eifgenbachs und der Dhünn mit lebensraumtypischen Wald- und Gehölzbeständen geprägt, darüber hinaus liegen in dem sonst überwiegend durch Grünland geprägten Raum eingestreut Gehölzbestände, die überwiegend durch Fichten geprägt sind. Der südliche Ortsrand von Blecher wird von Einzelhausbebauung geprägt. Das Gelände des SAUNatoriums grenzt sich von der umgebenden freien Landschaft durch einen blickdichten Holzzaun ab. Der Parkplatz wird durch eine Eingrünung von Laub- und Nadelgehölzen landschaftlich eingebunden. Die hängigen, terrassierten Freiflächen des Saunageländes weisen nur einzelne Nadelgehölze mit Scherrasen auf.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand bestehen besondere Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen und baulicher Anlagen.

Der Änderungsbereich erfüllt als Teil der Erholungslandschaft des Naturparkes Bergisches Land und aufgrund seiner Nutzung überregionale Erholungsfunktionen.

Von besonderer Bedeutung für eine hohe Qualität des Landschaftsbildes sind insbesondere:

- bedeutsame Sichtbeziehungen zu und zwischen den Bestandteilen der Landschaft
- Erholungsinfrastruktur mit regionaler und überregionaler Bedeutung

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Geländeklimatische Besonderheiten sind in erster Linie durch das Relief und den Bewuchs bedingt. Das Plangebiet erfüllt mit den Scherrasenflächen und Einzelgehölzen allgemeine kleinklimatische Funktionen. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt.

4 Ermittlung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe; Auswirkungen der Planung auf die Landschaftspotenziale/ Schutzgüter

4.1 Merkmale der Planung; Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung der 1. Planänderung wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Saunabetrieb“ festgesetzt, um die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die dem Saunabetrieb dienen sowie Garagen und Carports zu sichern. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist nur ein Teil des Saunageländes einbezogen. Einige Nebenanlagen des SAUNAatoriums liegen außerhalb der allgemeinen Wohngebietsausweisung bzw. können nach dem heutigen Planungsrecht nicht errichtet werden. Für die Zukunftssicherung des Saunageländes soll durch die 1. Änderung des Babauungsplanes die Gebietsausweisung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Erholung, Saunabetrieb“) übernommen werden. Entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist ein Baufenster im Bereich des Hauptgebäudes und dem westlich angrenzenden Parkplatz ausgewiesen. Im Änderungsbereich werden keine überbaubaren Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien vorgesehen, da keine städtebaulich begründete Notwendigkeit besteht.

Maß der baulichen Nutzung

Die Größenordnung der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird über die Grundflächenzahl (GRZ) als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung bestimmt, die mit einer GRZ von 0,3 und derer nach der Baunutzungsverordnung NRW zulässigen Überschreitung bis 0,45 festgesetzt wird. Dies entspricht der Zielsetzung, den Grad der möglichen Versiegelung und damit die Beeinträchtigung auf die natürlichen Funktionen des Bodens so gering wie möglich zu halten.

Eingriffsrelevanter Flächenbedarf

Der Umfang der Flächeninanspruchnahme wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt. Die GRZ gibt das Maß der überbaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugrundstücks an und ist somit ein wichtiger Beurteilungsmaßstab für den Umfang der Neuversiegelung von Boden und den nachhaltigen Verlust von Lebensräumen.

Im Rahmen der 1. Änderung des BP 18 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 angesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,45 ist möglich. Es wird entsprechend von

einem maximal möglichen Flächenanspruch für bauliche Anlagen von 45% ausgegangen. Nebenanlagen, wie z.B. eine Blockhaussauna, ein Tauchbecken etc., sind im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl möglich.

Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechtes besteht eine Ausgleichsverpflichtung nur für solche Eingriffe, die erst durch neue Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ermöglicht werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt die westliche Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 dar. Es ist ein Baufenster im Bereich des Hauptgebäudes des SAUNATORIUMS und einer Parkplatzfläche abgegrenzt. Dieses Baufenster bleibt in seiner Ausdehnung und Lage weiterhin bestehen. Eingriffs- bzw. bilanzierungsrelevant ist der östliche Teilbereich, in dem die Errichtung von Nebenanlagen möglich ist.

Größe des Plangebietes der 1. Änderung	4.225 m²
<u>davon rechtskräftig:</u>	
Verkehrsfläche, Straße	325 m ²
Allgemeine Wohnbebauung (GRZ 0,4) mit Baufenster	2.320 m ²
<u>davon eingriffsrelevant:</u>	1.580 m²
Nebenanlagen (max. Flächenanspruch 15%)	237 m ²
- Außengelände Sauna	1.343 m ²

4.2 Baubedingte Eingriffe

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen von Landschaftsfunktionen durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Anlage von Baustraßen, Baustellenverkehr etc. möglich. Die Intensität und der Umfang dieser Beeinträchtigungen sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt einzuschätzen. Sie sind vorübergehend und in der Regel auf die Bauphase beschränkt.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch gezielte Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die an die zukünftigen Baustellen angrenzenden Gehölze sind während der Bauphase durch den Maschineneinsatz und das Arbeiten im unmittelbaren Stamm- und Kronenbereich gefährdet. Die Beanspruchung der Böden während der Bauzeit durch Verdichtung, Entwässerung, Umschichtung, Erosion hat z.T. langfristige Wirkungen auf das Bodengefüge und die vielfältigen Funktionen des Bodens.

4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Verlust von Lebensräumen

Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust von Lebensräumen verbunden. Der Anteil des be-

troffenen Biotoptyps im eingriffsrelevanten Bereich ist nachfolgend aufgeführt. Aufgrund der Festsetzung und der Abgrenzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ berücksichtigt.

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)
EA31	Artenarme Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	1.580
Gesamt		1.580

Tabelle 3: Nachhaltige Inanspruchnahme von Biotoptypen

Dieser Verlust von Lebensräumen führt auch zu einem direkten Verlust von Tierhabitaten. Betroffen sind Biotoptypen ohne besondere Schutzfunktionen und mit nur allgemeiner Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten sind nicht gegeben.

Flächenneuversiegelung von Böden

Die Planung führt zu Flächenneuversiegelungen von Böden und damit zu einem Verlust bzw. einer starken Einschränkung von Bodenfunktionen. Betroffen ist Pseudogley-Braunerde im Umfang von maximal 237 m².

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die o. g. Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Anfallendes Schmutzwasser wird ordnungsgemäß im Trennsystem entsorgt. Die unbelasteten Niederschlagswässer werden bereits seit Jahren zur Bewässerung der Außenanlagen genutzt. Mögliches überschüssiges Niederschlagswasser kann über den vorhandenen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken am Pützchen abgeleitet werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft

Für das Landschaftsbild bedeutsame Elemente und visuell besonders wirksame Bestandteile der Landschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es sind ausschließlich dem Saunabetrieb zugehörige Nebenanlagen sowie Garagen und Carports zugelassen, die nicht fernwirksam sind. Beeinträchtigungen der Erholungseignung des Raumes werden nicht prognostiziert. Vielmehr wird durch die 1. Änderung des BP Nr. 18 ein Beitrag zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Freizeit- und Erholungsflächen umgesetzt.

Auswirkungen auf das Kleinklima

Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Errichtung von Baukörpern hat negativen Einfluss auf die kleinklimatischen Gegebenheiten. Betroffen ist in erster Linie intensive Grünlandnutzung mit nur geringen kleinklimatischen Wirkungen.

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Artenschutzrechtliche Vorgaben, Schutz der Tierwelt

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können.

Maßnahme 2 (M2): Schutz des Bodens

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000).

Es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge
- Minimierung des Baufeldes
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Maßnahme 3 (M3): Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Maßnahme 4 (M4): Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sollten Stellplätze, Garagenzufahrten und ähnliche Flächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen versehen werden, z.B. Betonsteinpflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, Rasenkammersteine, Schotterrasen. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten.

6 Bilanzierung, notwendiger Umfang landschaftspflegerischer Maßnahmen

6.1 Ermittlung des Eingriffswertes für Eingriffe in das Biotoppotenzial

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“ sind bei Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können. Die Ermittlung des notwendigen Umfangs landschaftspflegerischer Maßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotenzial erfolgt auf Grundlage des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichsmaßnahmen in die Biotopfunktionen gemäß Froelich + Sporbeck⁵.

Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des BP 18 entstehen nur für zusätzlich mögliche Eingriffe durch Festsetzungen, die über die bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehenden hinausgehen (vgl. Punkt 4.1).

Für die Ermittlung des notwendigen Umfangs landschaftspflegerischer Maßnahmen wird entsprechend von einem maximal möglichen Flächenanspruch für Nebenanlagen von 15% ausgegangen.

Ermittlung des Eingriffswertes

Im eingriffsrelevanten Änderungsbereich wird entsprechend des rechtswirksamen Bebauungsplanes als Nutzung im Ausgangsbestand „Artenarme Fettwiese, trocken bis frisch“ berücksichtigt. Zur Ermittlung des Ausgangszustandes wird der ökologische Wert mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert. Dem gegenübergestellt wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gemäß Planung. Zur Ermittlung der ökologischen Werte des geplanten Zustandes wird hierbei der Entwicklungszustand herangezogen, der sich nach 30 Jahren eingestellt haben wird.

Eingriffswert = Biotopwert x Fläche (Wert Ausgangszustand)

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	Fläche (m ²)	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
EA31	Artenarme Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1	10	1.580	15.800
Gesamt									1.580	15.800

Tabelle 4: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Ausgangszustand

⁵ FROELICH + SPORBECK (1991): „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ im Auftrag des Landschaftsverbandes Rheinland

6.2 Ermittlung des Eingriffswertes für Eingriffe in den Boden

Auf der Grundlage des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) des Landes Nordrhein-Westfalen unterliegen **Böden mit Schutzwürdigkeit (siehe Punkt 3.2 Schutzgut Boden)** dem besonderen Vorsorgegrundsatz. Der Rheinisch-Bergische Kreis berücksichtigt diese Belange des Schutzgutes Boden durch die Einführung eines Faktors „Boden“ bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Bei räumlich begrenzten Vorhaben ist der nachhaltige Verlust schützenswerter Böden mit einem Faktor von 0,15 auf den Gesamt-Biotopwert zu werten.

Der notwendige Umfang berechnet sich demnach wie folgt:

Ökologische Wertigkeit Boden: $15.800 \times 0,15 = 2.370 \text{ Punkte}$

6.3 Wertigkeit des Plangebietes im Ausgangszustand

Wertigkeit Biotoppotenzial	15.800 Punkte
Wertigkeit Schutzgut Boden	+ 2.370 Punkte
Gesamtwert	18.170 Punkte

6.4 Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung

Planungswert = Planung Biotopwert x Fläche

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Summe (Biotopwert)	Fläche (m²)	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
HY1	Befestigte Flächen, bauliche Anlagen	0	0	0	0	0	0	0	237	0
HJ5	Außengelände Sauna, Scherrasen ohne oder mit geringem Gehölzbestand	1	1	1	1	1	1	6	1.343	8.058
Gesamt									1.580	8.058

Tabelle 5: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung

6.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ökologische Wertigkeit Planung	8.058 ÖW
Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand	- 18.170 ÖW
Bilanz (Planung - Ausgangszustand)	-10.112 ÖW

Die Bilanzierung zeigt, dass für die unvermeidbaren Eingriffe durch das Planvorhaben ein negativer Wert von 10.112 ökologischen Wertpunkten verbleibt.

7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ankauf von Ökopunkten

Es besteht durch die 1. Planänderung des BP`s-Nr. 18 „Blecher, Eifgenstraße“ ein rechnerisches Defizit von 10.112 ökologischen Wertpunkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, sind gemäß der §§ 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01. März 2010 durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe im Umfang von 10.112 ökologischen Wertpunkten erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto des Rheinischen Bergischen Kreises.

Die Kosten für den Ankauf eines Ökopunktes betragen 0,80 € zzgl. des aktuell gültigen Mehrwertsteuersatzes.

Die Kosten für den Ankauf von Ökopunkten betragen:

$10.112 \times 0,80 \text{ €} = \mathbf{8.089,60 \text{ € (netto)}}$

zzgl. 19% MwSt. $1.537,02 \text{ €} = \mathbf{9.626,62 \text{ € (brutto)}}$.



Nümbrecht, 23. Oktober 2015, geändert am 09. März 2016

Dipl.-Ing. Landespflege G. Kursawe

Mitglied im Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA)