STADT OVERATH: BEBAUUNGSPLAN Nr. 124/1, 3. ÄNDERUNG

Begründung
zum Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 2
2. Planungsanlass und Planungsziel 2
3. Planungsrechtliche Situation 3
4. Planinhalte 3
4.1 Art der baulichen Nutzung 3
4.2 Maß der baulichen Nutzung 4
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen 4
4.4 Stellplätze und Nebenanlagen 4
4.5 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen 4
4.6 Grünfestsetzungen 5
4.7 Ver- und Entsorgung 5
4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW 5
4.9 Kennzeichnung 6
5. Auswirkungen der Planung 6
5.1 Artenschutz 6
5.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 7
5.3 Ausgleichsmaßnahmen 7
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung aus dem Umweltbericht 8
7. Planverwirklichung 8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Overath, im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Immekeppel.

Die 3. Bebauungsplanänderung besteht aus zwei Änderungsbereichen. Der erste Änderungsbereich befindet sich nördlich der Straße Kielshöfchen und umfasst eine Fläche von ca. 1.237 qm. Dieser Änderungsbereich wird abgegrenzt im Süden durch die Straße Kielshöfchen, im Norden und Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Westen durch den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen.

Der zweite Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.080 qm. Dieser Änderungsbereich liegt nördlich der Wohnbebauung der Straße Kielsberg und wird abgegrenzt im Süden und Westen durch den im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Pflanzstreifen sowie im Norden und Osten durch die Grundstücksgrenzen der vorhandenen (Wohnbau-)Grundstücke.

Die genaue Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124/1 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Erweiterung des Wohngebietes nördlich der bestehenden Erschließungsstraße Kielshöfchen in östliche Richtung mit dem Ziel, hier zwei Einfamilienhäuser zu errichten.

Der zusätzliche Bedarf an zwei Einfamilienhausgrundstücken lässt sich aus der Eigenentwicklung der Ortschaft Immekeppel begründen. Das Plangebiet ist durch seine Lage an einer vorhandenen und ausgebauten öffentlichen Straße, die nur einseitig bebaut ist, vollständig erschlossen. Es ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn zunächst voll erschlossene Grundstücke bebaut werden, bevor neues Bauland erschlossen wird. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Sorge getragen.

Das ursprüngliche Entwicklungskonzept für Immekeppel sah eine weitaus größere Erweiterungsfläche vor. Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wurde dieses Konzept mit der vorliegenden Planung auf die beiden direkt an der Straße liegenden Grundstücke zurückgefahren. Eine Bebauung weiterer landwirtschaftlicher Flächen ist nicht geplant.

Mit der 3. Bebauungsplanänderung sollen zum einen die Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich der bestehenden Erschließungsstraße Kielshöfchen in östliche Richtung vorgenommen, zum anderen die Abgrenzung der Wohnbauflächen im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 berichtigt und an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst werden.

Im ersten Änderungsbereich ist eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern geplant. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die bestehende, bisher nur einseitig genutzte Erschließung durch Wohnbebauung ergänzt werden. Die vorliegende Planung arrondiert die bestehende Ortslage und löst keine weiteren Erschließungsmaßnahmen aus.

Im zweiten Änderungsbereich soll eine Anpassung an die bestehende Situation erfolgen. Der Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes führt hier quer durch die Gärten der Wohngrundstücke. Als Abgrenzung zur freien Landschaft hin ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Pflanzstrei-

fen von 3 m Breite festgesetzt, der somit mitten durch die Grundstücke verläuft. Dieser soll mit der vorliegenden 3. Änderung nach Norden an die Grundstücksgrenzen verschoben werden.

Ziel der Planung ist es somit, die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Zulässigkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung an der nördlichen Seite der bestehenden Erschließungsstraße Kielshöfchen zu schaffen sowie die Abgrenzung der bestehenden Wohnbaufläche im Norden des Plangebietes zu berichtigen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt für den Bereich der 63. FNP-Änderung Fläche für die Landwirtschaft dar. Um die geplante Wohnnutzung an diesem Standort zu ermöglichen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sowie die Änderung des Flächenutzungsplanes erforderlich. Die 63. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren

Der Beschluss über die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgte am 04.12.2012 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.01. bis 25.02.2013. Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im selben Zeitraum durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.07.2013 bis einschließlich 16.08.2013. Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel im selben Zeitraum durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen insbesondere zur Eingriffsbilanzierung und zur Art des Ausgleichs erforderten eine Überarbeitung der Planung und eine zweite öffentliche Auslegung, da sich Änderungen in den textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht ergaben.

Die zweite, verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 04.04.-22.04.2014. Hierzu gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Teilbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes 124/1 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124/1 – Overath – Immekeppel, Lindlarer Straße. Der erste Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der in diesem Teilbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt, sowie Flächen im Anschluss an den Plan nördlich der Erschließungsstraße, für die kein Bebauungsplan besteht.

Der zweite Geltungsbereich schließt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124/1 – Overath – Immekeppel, Lindlarer Straße an und umfasst den nördlichen Randstreifen des rechtskräftigen Planes, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Für die restlichen Flächen des zweiten Geltungsbereiches besteht ebenfalls kein Bebauungsplan.

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 124/1 außer Kraft.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt für die beiden Änderungsbereiche Allgemeines Wohngebiet fest. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Be-

herbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Firsthöhe über NN festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und führen sie für den Änderungsbereich fort.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den ersten Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete entspricht. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Dies bedeutet, dass maximal 40% des Grundstückes versiegelt werden können.

Die Firsthöhen von 152 m über NN werden im ersten Änderungsbereich festgesetzt mit dem Ziel, ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straße Kielshöfchen zu wahren. Im rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht die festgesetzte Firsthöhe von 153,5 m über NN einer Höhe von ca. 14 m über Straßenniveau. Da die Straße nach Osten hin abfällt, wird die Firsthöhe im ersten Änderungsbereich entsprechend angepasst. Die festgesetzten 152 m über NN entsprechen ebenfalls einer Firsthöhe von ca. 14 m über Straßenniveau.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise werden im ersten Änderungsbereich analog zum westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan die offene Bauweise sowie Einzelhäuser festgesetzt. Die Errichtung von Doppelhäusern ist damit ausgeschlossen. Für den ersten Änderungsbereich werden zwei überbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von 10,5 m Breite und 11,0 m Tiefe festgesetzt sowie eine Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und führen sie für den ersten Änderungsbereich fort. Dadurch ist das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes (aufgelockerte Einfamilienhausbebauung) auch für den 3. Änderungsbereich gewährleistet.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Im südlichen Bereich des ersten Änderungsbereichs, zur Erschließungsstraße hin, werden Flächen für Garagen festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese Anlagen entlang der Straße zu bündeln und den übrigen Grundstücksbereich frei zu halten. Auch diese Festsetzung wurde analog zum angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen und hat das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

4.5 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Forderung des Ordnungsamtes in den Bebauungsplan aufgenommen, die Sicherheitsräume zur Fahrbahn gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

4.6 Grünfestsetzungen

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen werden jeweils 3,0 m breite Streifen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie dient der Eingrünung des Plangebietes und gestaltet den Übergang zwischen dem Baugebiet und den angrenzenden Freiflächen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Gehölzliste entspricht im Wesentlichen der Gehölzliste des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei auf Anregung des Kreises die nicht heimischen Pflanzen aus der Liste gestrichen wurden. Im Bebauungsplan werden somit ausschließlich standortheimische Pflanzen festgesetzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen Einrichtungen oder Leitungen der Unitymedia. Anhand der Planauskunft und des mitgelieferten Kartenmaterials lässt sich jedoch nicht erkennen, dass sich Einrichtungen oder Leitungen der Unitymedia im Plangebiet befinden.

Für das Plangebiet (erster Änderungsbereich) ist eine Löschwasserversorgung mit 800 l/min über 2 h sicher zu stellen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser des ersten Änderungsbereichs ist in den vorhandenen Kanal, der in östliche Richtung verläuft, zu entwässern.

Im zweiten Änderungsbereich fällt kein zusätzliches Niederschlagswasser an, da die Grundstücke bereits als Wohnbaugrundstücke genutzt und entsprechend bis zur im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 versiegelt sind. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist nicht zulässig.

4.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig. Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 124/1, 1. Änderung, sind neben grauen bis anthrazitfarbenen auch dunkelrote bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, soll in der 3. Änderung nicht von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern

sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Alle Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes wurden aus dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu wahren.

4.9 Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Bleierz, Zinkerz, Kupfererz und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidiertes Bergwerk Apfel“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Dennoch wurde für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB („Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“) aufgenommen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen wurden in einer Umweltprüfung erfasst und bewertet und im Umweltbericht, der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung ist, dargestellt.

Ebenfalls durch einen Fachgutachter wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Artenschutz-Vorprüfung erstellt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Vorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt.

Mögliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung durch zwei zusätzliche Wohngebäude werden für vernachlässigbar gehalten.

5.1 Artenschutz

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge kann im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet konnten keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen werden, da geeignete Habitate (Baumhöhlen, Totholz mit entsprechenden Borkenstrukturen, Gebäude etc.) nicht vorhanden sind. Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Vogelarten in NRW als Brutvögel nachgewiesen werden. Auch liegen keine zusammenhängenden Jagdreviere planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet.

Wahrscheinlich grenzt das Plangebiet an Teilhabitate der Nahrungshabitate des Turmfalken an. Ebenso ist es nicht unwahrscheinlich, dass das Plangebiet an Teilhabitate der Jagdhabitate von Graureiher, Habicht, Mäusebussard, Rotmilan und Sperber angrenzt. Da die Jagdhabitate dieser Arten zwischen 4-15 km² groß sind, werden die Populationen in ihrer Jagdaktivität durch die Überplanung von ca. 1.352 m² angrenzend an die vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigt.

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten konnte verzichtet werden, da planungsrelevante Pflanzenarten in NRW im Plangebiet gänzlich auszuschließen sind.

Die Untersuchungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Durch die vorliegende Planung werden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere, Brut- oder Nistplätze sowie Jagdhabitate beeinträchtigt oder nach-

haltig zerstört, das heißt die Planung führt zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen dieser geschützten Arten bzw. planungsrelevanten Arten in NRW im Sinne von KIEL (2007).

5.2 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die Planung werden besonders schutzwürdige Böden in Anspruch genommen. Die von Bebauung und Versiegelung betroffenen Grundstücke verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt und als Lebensraum vollständig. Die übrigen Flächen werden zu Hausgärten umgestaltet, deren Strukturen vielfach durch nicht standortheimische Pflanzen gebildet werden. Durch die Böschung zur Straße und die deutliche Hangneigung kommen weitere Eingriffe durch die erforderlichen Geländemodellierungen hinzu.

Hochwertige Offenlandstrukturen wie Feldgehölze, Mager- oder Feuchtgrünland etc. sind von der Planung nicht betroffen. Das kleinflächige, nährstoffreiche Wirtschaftsgrünland wird von wenigen Allerweltsarten dominiert (siehe LPF), die fast identisch mit der Artenzusammensetzung der Scherrasen in den Gärten des Siedlungsgebietes und seines Umfeldes sind. Im Plangebiet kommen im Bereich des Wirtschaftsgrünlandes keine Brutvögel vor. Von der Planung sind also keine mittel- oder hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Im Bereich des Bodenpotentials sind jedoch besonders schutzwürdige Parabraunerden mit natürlicher Fruchtbarkeit und einer ausgeprägten Filter- und Pufferfunktion von der Planung betroffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Um die Beeinträchtigung der schutzwürdigen Parabraunerden und damit die Beeinträchtigung des Bodenpotentials zu berücksichtigen wurde für die südliche Fläche (Teilfläche 1) ein Aufschlag von 50% auf die Biotopbewertung vorgenommen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes 124/III werden zur Eingrünung des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird durch den Erwerb von Punkten aus dem Ökokonto Lölsberg 2 ausgeglichen.

Herr Michael Becher, Lölsberg 13, 51491 Overath betreibt im Rheinisch-Bergischen Kreis ein privates Ökokonto, das vom Rheinisch Bergischen Kreis mit dem Anerkennungsbescheid vom 19. Mai 2011 (Az: 6711ök-114/11) genehmigt ist. Das private Ökokonto Lölsberg 2 (Michael Becher, Lölsberg 13, 51491 Overath) umfasst die Teilflächen Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32 (teilw.), 41, 146 & 294 (teilw.). Im Rahmen des privaten Ökokontos wurde eine Entfichtung durchgeführt, das heißt Fichtenforste wurden in Laubwälder umgewandelt. Fichtenforste lösen im Boden eine Ortsteinbildung durch die Versauerungsprozesse aus. Diese Entwicklung wird durch die Umwandlung in einen Laubwald gestoppt und wieder rückgängig gemacht. Der Ausgleich des Eingriffs in das Bodenpotential erfolgt durch den Erwerb von 4.099 Punkten aus diesem Ökokonto. Durch die Wahl der Kompensationsmaßnahme wird dem Bodenpotential und seiner Beeinträchtigung im Plangebiet besondere Rechnung getragen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Grünland erfolgt durch den Erwerb von 15.110 Punkten aus dem erweiterten Ökokonto, das die Teilflächen Gemarkung Heiliger Flur 15, Flurstück 22 und Flur 13, Flurstücke 49 (teilw.), 55, 56, 67, 87, 88, 91 (teilw.) umfasst. Das Ökokonto wurde mit dem Anerkennungsbescheid vom 22. Januar 2014 (Az: 6711ök-443/13) genehmigt. Im Rahmen dieses erweiterten Ökokontos sollen Wirtschaftsgrünlandflächen zu Streuobstwiesen aufgewertet werden.

Im Rahmen des durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 124/1 geplanten Eingriffes erwirbt der Eingriffsverursacher insgesamt 19.209 Punkte. Damit ist der Eingriff, der durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereitet wird, vollständig ausgeglichen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung aus dem Umweltbericht

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 124/1 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist als separates Dokument (Anlage 1) Bestandteil dieser Begründung.

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung besteht in der Arrondierung der Bebauung am Rand der Ortslage Immekeppel.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und in den Boden wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Bodenversiegelung und der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Ausgleichsmaßnahmen reagiert.

Bis auf die Gehölzstreifen zur Eingrünung des Plangebietes sind keine Kompensationsmaßnahmen auf besonders schutzwürdigen Böden geplant. Die Kompensation des Eingriffs wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme realisiert.

Im Rahmen der Ökokontomaßnahme wurden zum einen Wirtschaftsgrünlandflächen zu Streuobstwiesen aufgewertet, zum anderen Fichten- in Laubwälder umgewandelt, was zur nachhaltigen Bodenverbesserung führt. Fichtenforste lösen im Boden eine Ortsteinbildung durch die Versauerungsprozesse aus. Diese Entwicklung wird durch die Umwandlung in einen Laubwald gestoppt und wieder rückgängig gemacht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes nach Rechtskraft ist kurzfristig vorgesehen.

Overath, den 18.12.2014 ----------

Jörg Weigt
Bürgermeister

Anlage 1: Umweltbericht