

# Ökologischer Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 66A - 1. Änderung  
Erftstadt-Köttingen  
Max-Liebermann-Straße

# ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG ZUM B-PLAN NR. 66 A

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Projektbeschreibung
3. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung Biotoppotential
4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
5. Ausgleichsmaßnahmen
6. Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in die Plan-Festsetzungen
7. Zusammenfassung

Bearbeitung:

S. Burkhardt  
(Dipl. geogr.)

## 1. Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

Die Berücksichtigung von Umweltschutzbelangen gehört zur Aufgabe und zu den Grundsätzen der Bauleitplanung. § 1 (5) bestimmt, daß zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zählen. Die Belange des Umweltschutzes werden allgemein benannt und als Belange der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas konkretisiert. Der Gesetzgeber spricht ebenfalls die Gestaltung des Landschaftsbildes an.

Von zentraler Bedeutung ist die im § 1 (6) BauGB angesprochene Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Hier wird entschieden, welches Gewicht den zuvor aufgezählten Umweltbelangen gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen beigemessen wird. Darüber hinaus wird insbesondere zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufgefordert. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Wald für andere Nutzungsarten soll minimiert werden.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch den Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist das Bundesnaturschutzgesetz um die §§ 8a - 8c ergänzt worden. Dadurch wird das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt.

Die Grundsätze der Eingriffsregelung - Vermeidung, Ausgleich und Ersatz - sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu behandeln. Dies gilt für

- Bebauungspläne,
- Vorhaben- und Erschließungspläne,
- erweiterte Abrundungssatzungen,
- Flächennutzungspläne.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundlage der §§ 5 und 9 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. im Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Neben den möglichen Festsetzungen von Maßnahmen auf den späteren Grundstücken können nun auch sogenannte 'Sammelausgleichsmaßnahmen' im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt werden. Diese Maßnahmen können den zukünftigen Grundstücken ganz oder teilweise zugeordnet werden.

## 2. Projektbeschreibung

Im vorliegenden Planungs-Fall wird der östliche Teil des bereits seit dem 20.01.1983 rechtskräftigen B-Plans Nr.66A, Köttingen, Max-Liebermann-Str. in Teilbereichen geändert.

Damit entsteht folgende planungsrechtliche Situation:

Die Neuregelung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist erst mit ihrem Inkrafttreten (01.05.1993), jedoch nicht rückwirkend anzuwenden. Demnach ist bei der Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne die Eingriffsregelung des § 8a BNatSchG nur eingeschränkt anzuwenden. Dies ist so zu verstehen, daß selbstverständlich das Gebot der Vermeidung zu beachten ist, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jedoch nur für durch den neuen Plan vorbereitete Eingriffe notwendig werden, sofern diese über das bestehende Recht hinaus ermöglicht werden.

Der bisher rechtskräftige BP-Nr.66A setzt für den hier behandelten östlichen Bereich, der überplant werden soll, ein Allgemeines Wohngebiet, mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8, Zweigeschossigkeit sowie offene Bauweise fest. Außerdem sind zwei Gemeinschafts-Garagenhöfe mit insg. 49 Garagen und zwei Sackgassen als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der B-Plan Nr.66A, 1. Änderung, der den oben beschriebenen Bereich des BP-Nr.66A überplant, setzt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 und offene Bauweise fest. Entlang der Peter-May-Str. entstehen im Gegensatz zum BP-Nr.66A fünf Gebäude in Geschößwohnungsbau, von denen drei Gebäude dreigeschossig und zwei Gebäude zweigeschossig festgesetzt sind. Im Unterschied zum BP-Nr.66A wird nur noch ein Gemeinschafts-Garagenhof mit 12 Garagen festgesetzt. Außerdem werden entlang der Peter-May-Str. und am Kreisverkehr insg. 65 Stellplätze festgesetzt.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs wurde bereits im Rahmen einer vereinfachten Änderung bebaut. Demnach fallen nur die noch nicht bebauten Bereiche des Plangebiets unter die Regelung nach § 8a BNatSchG.

Im Rahmen des ökologischen Fachbeitrags ist zu untersuchen, inwieweit die Eingriffe durch die 1.Änderung (mit Ausnahme des bereits bebauten Bereichs) die bisher möglichen Eingriffe durch den BP-Nr.66A übersteigen. Eingriffe, die über die Festsetzungen des BP-Nr.66A hinausgehen, müssen nach herrschender Rechtsmeinung ausgeglichen werden. Bleibt der Eingriff durch die 1. Änderung hinter dem Eingriff durch den BP-Nr.66A zurück, beschränkt sich das Ziel des ökologischen Fachbeitrags auf die Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den noch nicht bebauten Bereichen des Plangebiets. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind selbstverständlich auch in dem Fall zu suchen, daß der Eingriff durch die 1. Änderung den Eingriff durch den bisher rechtskräftigen BP-Nr.66A übersteigt.

Die folgende Tabelle stellt die Verkehrsfläche sowie die überbaubare Grundstücksfläche im BP-Nr.66A und in der 1. Änderung des BP-Nr.66A gegenüber, wobei nur die Flächen zwischen dem bereits bebauten Bereich und der Paul-Klee-Str. betrachtet werden, da nur hier Unterschiede zwischen den beiden Planungen bestehen:

in qm	BP 66A (bisheriges Planungsrecht, ohne bereits bebaute Bereiche, nördlich Paul-Klee-Str.)	BP 66A, 1. Änderung (ohne bereits bebaute Bereiche, nördlich Paul-Klee-Str.)
Verkehrsfläche	1258	3421
Allgemeines Wohngebiet	15542	14507
davon versiegelbar (GRZ 0,4)	6217	5803
Versiegelung insg.	7475	9224

Die Gegenüberstellung läßt erkennen, daß die vorbereiteten Eingriffe durch die 1. Änderung im Umfang über die bereits zulässigen Eingriffe durch den B-Plan Nr.66A hinausgehen. Dies ist vor allem auf den größeren Umfang an Verkehrsfläche zurückzuführen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden als die Veränderung von Grundflächen definiert. Gegenübergestellt wurden hier die möglichen Versiegelungen, insgesamt ergibt sich eine Differenz von 1.749 qm versiegelbarer Fläche.

Der Eingriff, der über die Festsetzungen des BP-Nr.66A hinausgeht, muß ausgeglichen werden. Neben der Ausgleichsberechnung muß ein weiterer Schwerpunkt des ökologischen Fachbeitrags auf der Untersuchung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen liegen.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit und des Ausgleichsbedarfs, bezogen auf die Biotopfunktion des Raumes, wird das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, herangezogen. Das Verfahren beinhaltet die Bewertung der Biotoptypen nach einer 10-teiligen Skala und steckt einen Rahmen für die Beurteilung der Eingriffsintensitäten.

Wie in Kapitel 2 beschrieben beschränkt sich der Kompensationsbedarf weitestgehend auf die Eingriffe infolge von Versiegelungen. Durch Pflanzbindungen auf den nicht versiegelbaren Bauflächen werden diese Flächen gegenüber der vormaligen ackerbaulichen Nutzung ökologisch aufgewertet. Als zu kompensierende Biotopflächen werden demnach nur die durch Versiegelung verlustig gehenden Ackerflächen angesehen. Der ökologische Wert eines Ackers beträgt nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren Wertstufe 2.

Eine Quantifizierung des Eingriffs dient der Aufwertung ökologisch geringerwertiger Flächen. Dabei kann der Eingriff kompensiert werden mit der Neuanlage eines mittel- bis langfristig hochwertigen und landschaftstypischen Biotopes auf einer bisher geringwertigen Fläche (also z.B. die Anlage einer Gehölzfläche auf bisher der intensiven Landwirtschaft vorbehaltenen Flächen).

Aus ökologischen Gründen sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in erster

Linie nur solche Biotoptypen anzustreben, die nach ca. einer Generation (25-30 Jahre) einen mittleren Funktionserfüllungsgrad von 5 erreichen und sich langfristig zu einem Biotop mit hohem bis sehr hohem Funktionserfüllungsgrad (7-10) entwickeln werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, den Eingriff durch geringwertige Biotope zu kompensieren, etwa durch die Anlage junger Sukzessions- oder extensiver Grünlandflächen mit der ökologischen Wertigkeit 3, wobei dann entsprechend größere Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die für eine Vollkompensation notwendige Ausgleichsflächengröße ergibt sich bei Vollverlust der Eingriffsfläche gemäß Adam/Nohl/Valentin-Verfahren nach folgender Formel:

$$\frac{\text{zusätzlich versiegelbare Fläche} \times \text{aktuelle Wertstufe}}{\text{Wertstufe der Kompensationsmaßnahme}}$$

Im Planungsfall ergibt sich bei einer Wertstufe der Kompensationsmaßnahme von 3 (z.B. ökologisch angelegte private Grünflächen, s.u.):

$$(1.749 \text{ qm} \times 2) : 3 = 1.166 \text{ qm}$$

Im Plangebiet befinden sich 600 qm private Grünflächen, für die entsprechende Pflanzauflagen festgesetzt werden (s. Kapitel 5, A4). Es bleibt ein Ausgleichsbedarf von 566 qm in Wertstufe 3, der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gartenflächen) ausgeglichen werden kann. Außerdem ergibt sich durch Verminderungsmaßnahmen eine Verringerung des Kompensationsbedarfs.

#### 4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen in den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 66 A zu berücksichtigen:

##### V1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Bodenversiegelungen sind auf die Flächen zu beschränken, die für die Bebauung, Platz- und Wegebefestigung unbedingt notwendig werden. Notwendige Fuß- und Radwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden und sind mit teildurchlässigen Materialien wie breutfugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

Die verkehrsberuhigten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind aus teildurchlässigem Material zu gestalten. Müll- und Recyclingstandplätze sind mit einer wassergebundenen Decke (Schotterrasen, Kiesfläche) oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

##### *Begründung:*

Das Plangebiet wird durch die unumgänglich zu beanspruchenden Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) in großem Umfang in Anspruch genommen und versiegelt. Vor dem Hintergrund des Auftrages aus dem Baugesetzbuch, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll sich die Versiegelung auf das absolut Notwendigste beschränken (BauGB §1 Abs.5).

Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch Versiegelung und die damit verbundenen

Funktionsverluste lassen sich durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien vermindern.

Neben dem Eingriff in das Schutzgut Boden geht mit der maßnahmenbedingten Flächenversiegelung eine Beeinträchtigung des klimatischen Potentials der Freiflächen im Plangebiet einher. Auch um diese zu vermindern, ist die Versiegelung zu minimieren.

Durch Versiegelungen gehen Biotopflächen verloren. Bei Verwendung von breitflügeltem Pflaster (Fugenbreite mind. 1,5 cm), Rasengittersteinen oder Rasenpflaster oder einer Anlage von Schotterrasen oder Kiesflächen anstelle von Asphaltierung oder Betonierung entstehen neue Kleinstlebensräume.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren oder verminderbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im B-Plan Nr. 66 A, 1. Änderung festzusetzen:

### **A1 Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Baugrundstücke)**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 sind rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen hinter dem Haus lückenlos mit Hecken von mind. 1,20 m Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecken muß entlang von Nachbargrundstücken auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze jeweils 1 m betragen, entlang von Verkehrsflächen mind. 1,5 m. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Je angefangene 100 qm rückwärtige Gartenfläche ist je ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzlisten 2 und 6 (siehe A7) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der westlichen Grenze des WA 1 ist eine lückenlose Hecke von mind. 1,50 m Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1 (siehe A7) zu pflanzen.

Wie die rückwärtigen Gärten so sind auch die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche im Scheitel nur in Verbindung mit einer Bepflanzung, die eine Mindesthöhe von 1,00 m hat (siehe A7, Pflanzliste 1), als Maschendrahtzaun gestattet. Der Maschendrahtzaun ist nur an der Innenseite der Bepflanzung, nicht an der zur Verkehrsfläche gelegenen Seite mit einem Grenzabstand von mind. 0,8 m zu errichten.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m nur in Verbindung mit Laubhecken (siehe A7, Pflanzliste 1) auf beiden Seiten des Zaunes zulässig. Diese Hecken müssen den Zaun in der Höhe um mind. 0,20 m überragen.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### **A2 Anpflanzung von Einzelbäumen**

Auf den dargestellten Baumstandorten sind Laubbäume gemäß Pflanzliste 4 (siehe A7) anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Baum-

scheiben dürfen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m haben. Auf dem Baumstandort innerhalb der mit 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) zu pflanzen und mit niedrigwachsenden Pflanzenarten der Pflanzliste 1 (siehe A7) zu umpflanzen.

### **A3 Begrünung der Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze**

Auf den im Plangebiet festgesetzten Stellplätzen/Gemeinschaftsstellplätzen können Carports errichtet werden. Diese Carports sind als Pergolasysteme ohne Wandelemente mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (siehe A7) zu begrünen. Flachdächer überdachter Stellplätze sind extensiv zu begrünen. Sämtliche Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind aus Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu erstellen.

### **A4 Bepflanzung der privaten Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind flächendeckend mit heimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 (siehe A7) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf das Pflanzen von Hochstämmen ist zugunsten von Heistern weitgehend zu verzichten.

Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten privaten Grünfläche muß die Bepflanzung eine Mindesthöhe von durchgehend 1,80 m erreichen. Aus verkehrstechnischen Gründen darf die Bepflanzung der mit 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche 0,60 m nicht überschreiten.

### **A5 Nutzung des Niederschlagswassers**

Die unbelasteten Dachflächenwässer sind zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

### **A6 Dachbegrünung**

Dächer unter 20° Dachneigung (z.B. sämtliche Garagendächer) sind extensiv zu begrünen.

### **A7 Pflanzlisten**

#### Pflanzliste 1:

Amelanchier spec.	Arten der Felsenbirne
Acer campestre	Feldahorn
Buddleja davidii	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Cornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum sylvestre	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose

Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzliste 2:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 3:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera carpinifolia	Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche
Parthenocissus inserta	Fünfblättrige Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzliste 4:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudacaria	Robinie
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 5:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzliste 6:

Rheinischer Bohnapfel	Sorten der Sauerkirsche
Schöner aus Boskop	Sorten der Herzkirsche
Rheinischer Winterrambour	Sorten der Knorpelkirsche
Goldrenette	Hauszwetsche
Butterbirne	Grosse Reneklode
Walnuss	

Pflanzqualitäten und -abstände:

Einzelstehende Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Gehölzflächen:	Heister, 2 x V., ab 150 cm, Pflanzabstand 1,5 m X 1,5 m
	Heister, 1 x v., ab 70 cm, Pflanzabstand 1 m X 1 m
	Strauch, 2 x v., 60-100 cm, Pflanzabstand 1m X 1 m
	Strauch, 1 x v., ab 70 cm, Pflanzabstand 0,75 m X 0,75 m

Bei notwendigen Pflegeschnitten ist der natürliche Wuchs der Gehölze zu berücksichtigen. Die Kappung von Bäumen ist nicht zulässig. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind nur in der Zeit der Vegetationsruhe (1. September bis 28. Februar) durchzuführen.

**A8 Pflanzverbote**

Aus ökologischen Gesichtspunkten dürfen Nadelgehölze mit Ausnahme der Gemeinen Kiefer (*Pinus silvestris*) und der Eibe (*Taxus baccata*) nicht gepflanzt werden.

## 6. Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in die Plan-Festsetzungen

Um die Umsetzung der für eine umweltverträgliche Gestaltung der Planung erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen, müssen diese rechtlich verankert werden.

Die dargelegten Maßnahmen müssen daher in der 1. Änderung des BP-Nr.66A ihren Niederschlag finden. Bestandteil der Satzung können sowohl Festsetzungen auf Grundlage des § 9 BauGB als auch Bestimmungen nach der Baunutzungsverordnung sein.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind als **planungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB i.v.m. § 8 a BNatSchG, "Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festzusetzen:

- A1 Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Baugrundstücke)
- A2 Anpflanzung von Einzelbäumen
- A3 Begrünung der Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze
- A4 Bepflanzung der privaten Grünflächen
- A7 Pflanzlisten

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind als **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. §9 (9) BauGB i.V. mit § 86 Bauordnung für das Land NW vom 07.03.1995 festzusetzen:

- V1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen
- A1 Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Baugrundstücke) (hier: Vorgartengestaltung und Einfriedungen)

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind als **Empfehlungen** vorzuschlagen:

- A8 Pflanzverbote
- A6 Dachbegrünung
- A5 Nutzung des Niederschlagswassers

## 7. Zusammenfassung

Wie in Kapitel 2 ermittelt, gehen die Eingriffe durch die 1. Änderung des BP 66A über die Eingriffe durch den bisher rechtsgültigen BP66A hinaus. Insgesamt läßt der BP 66A, 1. Änderung eine zusätzliche Versiegelung von 1.749 qm zu. Dieser über den bislang rechtsgültigen BP66A hinausgehende Eingriff muß ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf wurde nach dem Adam/Nohl/Valentin-Verfahren ermittelt und beläuft sich bei einer Wertstufe der Kompensationsmaßnahme von 3 auf 1.166 qm.

600 qm des Ausgleichsbedarfs können auf privaten Grünflächen ausgeglichen werden. Es bleibt ein Ausgleichsbedarf von 566 qm in Wertstufe 3, der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gartenflächen) ausgeglichen werden kann. Außerdem ergibt sich durch die Verminderungsmaßnahme "V1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen" eine Verringerung des Kompensationsbedarfs.

Sämtliche in den Kapiteln 5 und 6 dargelegten Ausgleichsmaßnahmen können im Zuge der 1. Änderung des BP-Nr.66A festgesetzt werden. Ohne eine differenzierte Berechnung anzustellen wird deutlich, daß sich bei Umsetzung sämtlicher dargelegter Ausgleichsmaßnahmen eine Voll- wenn nicht sogar eine Überkompensation ergibt.

***Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die 1. Änderung des BP 66A ist demnach voll ausgleichbar. Bei Umsetzung aller im vorliegenden Fachbeitrag erarbeiteten Ausgleichs- und Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen wird eine Vollkompensation erreicht.***

Der Bebauungsplan Nr. 66 A, 1. Änderung, Erfstadt-Köttingen, hat mit dieser Begründung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in der Zeit vom 13.10.1998 bis einschließlich 12.11.1998 öffentlich ausgelegt.

Erfstadt, den *03.02.1999*

DER STADTDIREKTOR  
Im Auftrag

*Wirtz*  
(Wirtz)