Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 44, 4. Änderung
„Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket“

Begründung

**Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichungen und Kursivschrift kenntlich gemacht.*

Köln, März 2013. *ergänzt 11. Juni 2013*

Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2	Zielsetzung und Planvorhaben	1
2	VERFAHREN	1
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN, AUSGANGSSITUATION	2
3.1	Lage, Umfeld und Nutzung des Plangebietes	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Erschließung	3
3.5	Planungsrecht	4
3.6	Geologie und Baugrund	5
3.7	Altlasten	5
3.8	Kampfmittel	5
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
4.1	Ziele und Grundzüge der Planung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen	7
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5	ÜBERNAHME DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 44 EINSCHLIEßLICH SEINER 1. UND 2. ÄNDERUNG,	8
6	UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.1	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	8
7	HINWEISE	10
8	AUSWIRKUNG UND KOSTEN DER PLANUNG	10

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket ist die Ansiedlung eines SB-Waschanlagenbetriebes an der Raiffeisenstraße Nr. 1 auf dem Grundstück (Flurstück 712 und teilweise Nr. 765) unmittelbar neben dem bestehenden Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der Gemeinde Waldfeucht liegt ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid vor. Die Planung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 nicht abgedeckt, da für die Umsetzung der Planung eine ca. 343 qm große Teilfläche des Grundstücks „Regenrückhaltebecken“ (Flurstück Nr. 686) in Anspruch genommen werden muss sowie die bisher festgesetzten Baufenster auf den Flurstücken Nr. 712 und 765 erweitert werden müssen. Daher hat die Gemeinde Waldfeucht beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket“ durchzuführen.

1.2 Zielsetzung und Planvorhaben

Planerische Zielsetzung ist die Ansiedlung eines SB-Waschanlagenbetriebs mit überdachten SB-Waschplätzen, SB-Saugerplätzen sowie einer Kfz-Aufbereitungs- und Lagerhalle auf den Flurstücken 712 und 765 an der Raiffeisenstraße. Da der Flächenbedarf für die geplanten Nutzungen größer ist als die beiden Grundstücke aufweisen, ist vorgesehen, eine Teilfläche des zum Regenrückhaltebecken zugehörigen Grundstücks (Flurstück 686) dem geplanten SB-Waschanlagenbetriebes zur Verfügung zu stellen. Über diese Teilfläche soll die Grundstückzu- und abfahrt erfolgen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 44 bisher als „Grünfläche RRB“ festgesetzt. In der Örtlichkeit liegt hier der Wendeplatz (Rasenfläche) für Wartungsfahrzeuge des RRB.

2 Verfahren

Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“

Da mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13 BauGB sind erfüllt, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet werden
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Keine Pflicht zur Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich ist.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, als er bisher zulässig und erfolgt ist, so dass dieser Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 42 ff BNatSchG nicht erforderlich

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Fläche innerhalb des Gewerbegebiets (Gewerbe, Regenrückhaltebecken, befestigte Grün-/Freifläche als Wendeplatz) kann ausgeschlossen werden, dass es zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Planung aus FNP entwickelt

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Planerische Rahmenbedingungen, Ausgangssituation

3.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Plangebietes

Die Flurstücke Nr. 712 und 765 sind Gewerbegrundstücke im Gebiet Waldfeucht-Bocket. Die ca. 343 qm große Teilfläche des Flurstücks 686 ist heute Teil des Grundstücks „Regenrückhaltebecken“ der Gemeinde Waldfeucht. Diese Grünfläche wird als Kfz-Wendeplatz (Wartungsfahrzeuge des RRB) genutzt. Das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung befindet sich im nördlichen Eingangsbereich des Gewerbegebiets Bocket unmittelbar südlich des Kreisverkehrs der K 4 an der Raiffeisenstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Raiffeisenstraße befinden sich zwei Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Discounter). Die Flurstücke Nr. 712 und 765 liegen innerhalb des als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereichs.

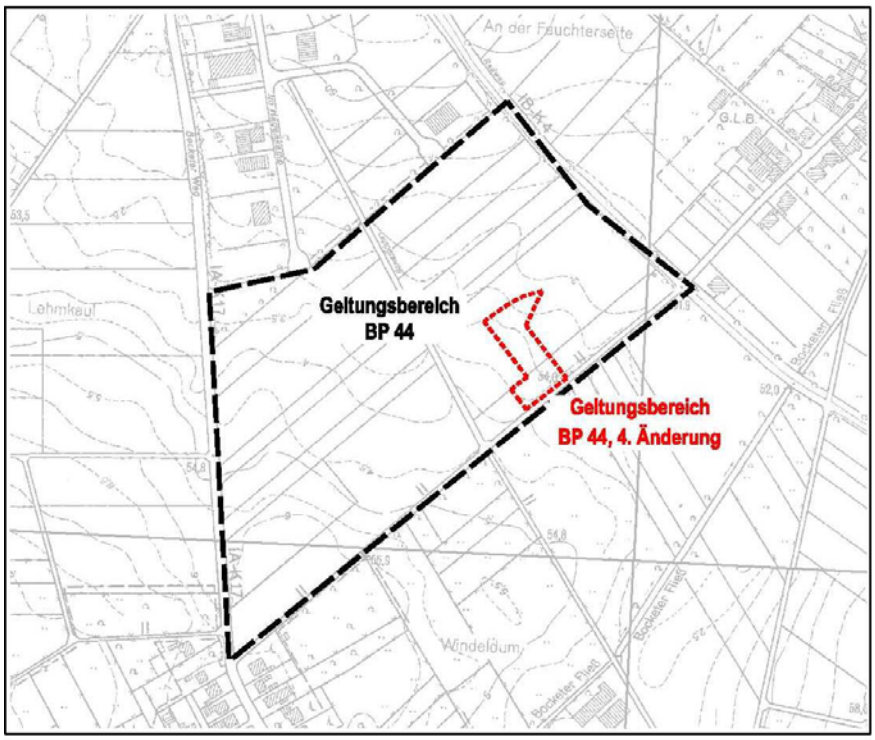
3.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst die Flächen, wo aufgrund der aktuellen planerischen Zielsetzung „Ansiedlung SB-Waschanlage“ ein Änderungsbedarf der bestehenden Festsetzungen gegeben ist. Der Änderungsbereich

umfasst die ca. 343 qm große Teilfläche des heutigen RRB-Grundstücks aufgrund der erforderlichen Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie Teilflächen der Flurstücke 712 und 765, da hier Anpassungen der Baugrenzen erforderlich werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2.770 qm, d. h. ca. 0,27 ha.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereiche



3.3 Eigentumsverhältnisse

Von der Planung sind bis auf die Gemeindeeigene Fläche des RRB nur die Flächen im privaten Eigentum des Bauherrn betroffen.

3.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet Bocket wird über eine Querspange (Raiffeisenstraße) zwischen der Brabanter Straße (K 4) im Nord-Osten und dem Bocketer Weg (im Süd-Westen) erschlossen. Der Anschluss an die K 4 erfolgt über einen Kreisverkehr. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs und der Erschließungsstraßen ist für die vorhandenen und zu erwartenden Verkehre mehr als ausreichend bemessen. Die Verkehrsbelastungen des umliegenden Straßennetzes wurden im Zuge der „Verkehrsuntersuchung zur EK 5 zwischen Heinsberg und Haaren“ bereits 1999 prognostiziert. Die Erschließungsplanung, die

den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 zu Grunde lagen, hat die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist über die Brabanter Straße und dem Bocketer Weg an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene technische Infrastruktur.

Entsorgung - Kanalsystem

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Waldfeucht in der Straße im Hagenkamp.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Gewerbegebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt, wobei es in einem Regenklärbecken vorgereinigt wird. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird größtenteils versickert.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern im Gewerbegebiet Bocket gesichert.

3.5 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1 –und 2. Änderung setzt für das Plangebiet (BP Nr. 44, 4. Änderung) folgendes fest:

Für die Flurstücke Nr. 765 und 712 ist ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von bis zu 65,5 m über NN. festgesetzt. Das Baufenster ist mit 3,0 m Grenzabstand zum Grundstück des RRB und mit 5,0 m Grenzabstand zum süd-östlichen Pflanzstreifen (Gebietseingrünung) festgesetzt. Die Teilfläche des Regenrückhaltebeckens (heute Flurstück 686) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RRB“ festgesetzt.

Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für eine 3. Änderung des BP Nr. 44 mit der Zielsetzung, in Gewerbeteilflächen zulässige Bau-

höhen zu ändern. Diese 3. Änderung wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

3.6 Geologie und Baugrund

Im Plangebiet sind Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden vorzufinden. Die Böden sind im allgemeinen gekennzeichnet durch eine hohe Ertragsfähigkeit, hohe nutzbare Wasserkapazität, mittlere Wasserdurchlässigkeit und Empfindsamkeit gegen Bodendruck. Gemäß dem vorliegenden Bodengutachen des Büro Prof. Dr. Ing. H. Dieler, Aachen, August 2002, sind die Bodenverhältnisse als Gründungsboden von Gewerbebauten geeignet.

3.7 Altlasten

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen aufgrund von Altablagerungen nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

3.8 Kampfmittel

Während des zweiten Weltkrieges fanden in der Umgebung von Waldfeucht intensive Kampfhandlungen statt. Die Gemeinde Waldfeucht veranlasst die Untersuchung der aktuellen Flächen durch den Kampfmittelräumdienst, bevor Erdbewegungen für Baumaßnahmen ausgeführt werden.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Ziele und Grundzüge der Planung

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist es, für das Planvorhaben „SB-Waschanlage“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist die Änderung der Art der Nutzung von bisher Grünfläche in „Gewerbegebiet“ sowie die Anpassung der Lage der Baugrenzen erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks (Zu- und Abfahrt zur SB-Waschanlage) soll im Bereich der bisherigen Grünfläche von der Raiffeisenstraße aus erfolgen.

Die Zugänglichkeit/ Befahrbarkeit des Regenrückhaltebeckens für Wartungsfahrzeuge bleibt auch zukünftig gewährleistet. Auch greift die aktuelle Planung nicht in das eigentliche Regenrückhaltebecken ein.

Eine Änderung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich, so dass die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 44, 1. und 2. Änderung auch hier ihre Gültigkeit haben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ wird beibehalten bzw. auf die bisherige Grünfläche RRB erweitert. Die Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbefläche wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 44, 1. und 2. Änderung übernommen. Die Gliederung nach Abstandsklassen wird auf die Abstandsliste des Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) aktualisiert. Mit der Zulässigkeit bzw. Gliederung nach Abstandsklassen wird den Schutzansprüchen der umliegenden Ortslagen entsprochen.

Die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe (Land- und Gartenbau, Tierhaltung und Tierzucht, Schrottplätze/Autoverwertung, gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke) werden auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des BP Nr. 44 ausgeschlossen, da der Flächenverbrauch im Plangebiet für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort zulässig sind, vermieden werden soll.

Die Ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen fünf Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Da es Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht ist, die vorhandenen Flächen dem produzierenden Gewerbe für kleinere und mittlere Betriebe vorzuhalten und zudem aufgrund der Nähe zu den Ortslagen Waldfeucht und Bocket Nutzungen auszuschließen, die in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren, begründet sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet.

Der Ausschluss von Einzelhandel wird auch im Bereich der 4. Änderung des BP Nr. 44 übernommen, da die Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht, diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, weiterhin besteht. Ausnahmsweise sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Damit ist sichergestellt, dass im Gewerbegebiet keine selbständigen Einzelhandelsbetriebe entstehen. Gleichwohl

wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bestimmte Gewerbebetriebe auf Verkaufsflächen angewiesen sind.

Auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44 sollen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für einen bestimmten, in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO abschließend bezeichneten Personenkreis, nicht zugelassen werden. Dies ist bereits mit der Zielsetzung für das gesamte Gewerbegebiet Bocket begründet, hier diese Flächen für Gewerbe vorzuhalten. Des weiteren sind Wohnmöglichkeiten in nahegelegenen Ortsteilen (Waldfeucht, Bocket) vorhanden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, maximal zulässige Höhe 65,5 m ü. NN) wird unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 übernommen. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist die Errichtung einer SB-Waschanlage gewährleistet.

4.4 Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe von 65,5 m ü. NN ermöglicht Bauhöhen von ca. 12,0 m über Gelände. Die Umsetzung der SB-Waschanlage, die in ein- und zweigeschossigen Baukörpern (Höhe Oberkante max. ca. 7,60 m über Gelände) projektiert sind, ist innerhalb der festgesetzten maximalen Bauhöhe möglich. **Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.(ergänzt nach öffentlicher Auslegung)*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan Nr. 44 setzt die Baugrenzen für den Planbereich in 6,0 m Entfernung zur süd-östlichen Pflanzfläche und in 3,0 m Entfernung zur Grünfläche „RRB“ fest. Das Bauherrenkonzept für die SB-Waschanlage sieht eine Grenzbebauung zum Gründstück „RRB“ sowie einen Abstand von 1,0 m zur süd-östlichen Pflanzfläche vor. Da diese Zielsetzungen den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 entgegen stehen, ist hier die Änderung der Baugrenzen entsprechend erforderlich geworden. Die Zugänglichkeit und Entwicklungsfähigkeit der Pflanz- und Grünflächen wird mit dem reduzierten Abstand der Baugrenze nicht beeinträchtigt.

5 Übernahme der textlichen Festsetzungen und Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung,

Die Textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung aufgeführt sind, gelten – sofern diese zu Ziffer 1 bis 3 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 nicht entgegenstehen, auch im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

6 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutze zu berücksichtigen. Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 44, 4. Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem Bebauungsplan wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da durch die mögliche intensive Flächennutzung kein Freiraum an anderer Stelle in Anspruch genommen werden muss. Im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Fläche innerhalb des Gewerbegebiets (Gewerbe, Regenrückhaltebecken, Grün-/ Freifläche als Wendeplatz) kann ausgeschlossen werden, dass es zu artenschutzrechtlichen Konflikten durch Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um die Planungssicherung eines bereits erschlossenen Standortes handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, zulässige Bauhöhe) wird nicht erhöht. Für die Teilfläche, die bisher als Grünfläche/ Wendeplatz des Regenrückhaltebeckens genutzt wurde, wird der Eingriff bilanziert und ausgeglichen.

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über

Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 wird eine ca. 343 qm große Grünfläche (Rasen, Wendeplatz) des heutigen Regenrückhaltebeckens als Gewerbefläche überplant. Der Bebauungsplan Nr. 44 setzt für den Bereich des Regenrückhaltebeckens auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Grünfläche fest. [1] Hier sind Strauchbepflanzungen am Regenrückhaltebecken und Raseneinsaaten oberhalb der Böschung des RRB sowie auf der Böschung und des Beckenbodens des RRB vorgesehen und umgesetzt worden. Hiervon wird nun eine ca. 343 qm große Rasenfläche zukünftig als Gewerbefläche (Baugebiet) überplant werden. Die Eingriffsbewertung erfolgt in der quantitativen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach der Methode der LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“; Recklinghausen, Stand März 2008.

Tabelle 1
Ökologische Bewertung Ist-Zustand Plangebiet BP Nr. 44, 4. Änderung

Code	Biotoptyp	Biotopwert GW1	Fläche (qm)	Gesamtbiotopwert BG1
1	**Versiegelte Flächen oder teilversiegelte Flächen**			
	Baugebiet GE	0	2427	0
4	**Grünflächen**			
	Rasen	2	343	686
	gesamt	**G1**	**2770**	**686**

Als Biotoptyp „Grünfläche“ wird die Wertstufe 2 zugeordnet und weist damit eine relativ geringe Wertigkeit auf. Dies ist auch im Hinblick darauf, dass diese Grünfläche als „Wendeplatz“ für Kraftfahrzeuge genutzt wird, zu sehen. Damit weist die Fläche heute einen Gesamtbiotopwert von 686 Wertpunkten auf.

[1] Harald Schollmeyer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 44 „Erweiterung des Gewerbegebiets Waldfeucht-Bocket, Geilenkirchen, 12/2002, 03/2003

Tabelle 2
Ökologische Bewertung Planung BP Nr. 44, 4. Änderung

Code	Biotoptyp	Biotopwert GW1	Fläche (qm)	Gesamtbiotopwert BG1
1	**Versiegelte Flächen oder teilversiegelte Flächen**			
	Baugebiet GE	0	2770	0
	gesamt	**G2**	**2770**	**0**
Differenz Biotopwert Planung – Bestand (BG2 – BG1)				**- 686**

Die Gegenüberstellung der Biotopwerte von Bestand und Planung weist eine negative Bilanz von 686 Wertpunkten auf.

Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu dieser 4. Bebauungsplanänderung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44, 4. Änderung zu kompensieren. Die Maßnahmen und die Kompensationsfläche werden einvernehmlich zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt.

7 Hinweise

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 44 zu Bodendenkmalen, Grundwasser, Kampfmittel und Immissionsschutz haben auch Gültigkeit für den Planbereich der 4. Änderung, so dass sie hier nochmals aufgeführt werden.

8 Auswirkung und Kosten der Planung

Für die Gemeinde Waldfeucht fallen neben den Kosten für Planung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Bauherren keine zusätzlichen Planungskosten an.