

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage des Plangebietes**
- 3. Bestehende Situation**
- 4. Vorhandenes Planungsrecht**
- 5. Ziel und Zweck der Planung**
  - 5.1 Kinder- und Jugendfreundlichkeit
- 6. Planungskonzept**
- 7. Erläuterung der Planinhalte**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen
    - 7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
    - 7.2.4 Haustyp
    - 7.2.5 Anzahl der Wohnungen
    - 7.2.6 Nebenanlagen
    - 7.2.7 Stellplätze und Garagen
- 8. Erschließung**
- 9. Ruhender verkehr**
- 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 10.1 Allgemeine Ziele
  - 10.2 Dachform und Dachgestaltung
  - 10.3 Wintergärten
  - 10.4 Freiflächen
  - 10.5 Werbeanlagen
- 11. Ökologie und Umweltbelange**

**12. Grünflächen**

12.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

**13. Ver- und Entsorgung**

**14. Bodenordnung**

**15. Umweltbericht**

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass**

Der heutige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 aus den 70er Jahren sieht für das Plangebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit vor. Hier wäre eine Bebauung mit mehreren Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Der darüber hinaus durch eine solche Bebauung entstehende Stellplatzbedarf würde die Qualität dieses Quartiers deutlich mindern.

Diese Bebauung entspricht nicht dem Leitbild der „Wohnbaulandentwicklung in Kerpen für den Stadtteil Blatzheim“, welches ein maßvolles Wachsen des Ortes in Form einer Einfamilienhausbebauung vorsieht.

Aus diesem Grund wird angeregt, für den heute noch unbebauten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der den heutigen städtebaulichen Zielen entspricht.

### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Blatzheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BL 330 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Giffelsberger Weg
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch die Straße „Im Bungert“
- im Westen durch die Kunibertusstraße.

### **3. Bestehende Situation**

Die zu überplanende Fläche stellt sich derzeit als Wiese dar.

Das direkte Umfeld des Plangebietes stellt sich als ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung dar.

### **4. Vorhandenes Planungsrecht**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen weist für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ aus. Die Bebauungsplanänderung wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer

I – II geschossigen Einfamilienhausbebauung für familiengerechtes Wohnen.

#### **5.1 Kinder und Jugendfreundlichkeit**

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom 25.02.2003 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Spielplatzfläche von 11 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit nachzuweisen.

Für den zu ändernden Bereich besteht schon seit vielen Jahren Planungsrecht (Teilgebiet des B-Planes Nr. 1/1. Änderung), welches eine Wohnbebauung ermöglicht. Ein Nachweis ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt außerdem in der Nähe von vorhandenen öffentlichen Grünflächen, wo auch Fußball gespielt werden kann und einem Spielplatz im Bereich der Grundschule.

## **6. Planungskonzept**

Es ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant, die maximal zwei Wohneinheiten zulässt (Siehe 7.2.5). Die Höhe der Gebäude entlang der Kunibertusstraße soll zwei Vollgeschosse zulassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegt. Die Doppelhaushälfte am Giffelsberger Weg, die an die bestehende Doppelhaushälfte angebaut werden soll, muss sich an die bestehenden Höhen anpassen. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe für das geplante Einzelhaus im Einmündungsbereich Kunibertusstraße/Giffelsberger Weg orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang des Giffelsberger Weges.

## **7. Erläuterung der Planinhalte**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1 Allgemeines Wohngebiet**

Zur Sicherung der Wohnfunktion wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BL Nr. 330 gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil der Schutz des Wohnens Vorrang genießt.

#### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

##### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“.

##### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird entlang der Kunibertusstraße durch eine zwingende Traufhöhe (+/-20 cm) und maximale Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m, die Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine kosten- und flächensparende Bebauung mit Satteldächern, wobei die Höhenmaße genügend Gestaltungsspielraum (z.B. Drempe) zulassen, um den Dachraum vernünftig ausnutzen zu können.

Ziel der zwingenden Festsetzung der Traufhöhe ist es, eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete Straßeneinfassung ohne Vorsprünge in der Höhe zu erhalten. Im Rahmen dieser Festsetzungen soll eine visuell eingeschossige Einfamilienhausbebauung entstehen.

Der Anbau der geplanten Doppelhaushälfte an das bestehende Gebäude am Giffelsberger Weg muss sich an die vorhandenen Höhen anpassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Für das Einzelhaus im Einmündungsbereich Kunibertusstraße/Giffelsberger Weg wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang des Giffelsberger Weges festgesetzt.

### **7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umfasst, um den individuellen Spielraum für eine Bebauung nicht einzuengen.

### **7.2.4 Haustyp**

Es wird im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten.

### **7.2.5 Anzahl der Wohnungen**

Um im Planbereich keine übermäßig hohe Wohndichte oder ungewollte Nachverdichtungen zuzulassen, auch im Hinblick auf die Parksituation vor Ort, wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude für das Einzelhaus auf 2 und für das Doppelhaus (je Doppelhaushälfte) auf 1 beschränkt.

### **7.2.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Vorgärten ausgeschlossen, um einen durchgrünten Vorbereich zu erhalten.

Um eine allzu große bauliche Verdichtung im Bereich der Gartenflächen zu verhindern, wird die Größe der Nebenanlagen im Bezug auf die Quadratmeterzahl und Kubatur begrenzt.

### **7.2.7 Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen genau definiert. Hierdurch wird die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen geschützt.

Durch den Mindestabstand der Garagen von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie wird der zweite private Stellplatz auf dem privaten Grundstück gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für diesen Bereich eine qualitätvolle Wohnsituation geschaffen, die auch eine Entspannung hinsichtlich der künftigen Stellplatzsituation beinhaltet. Im Rahmen der Planung von Einfamilienhäusern werden die erforderlichen drei Stellplätze pro Wohneinheit im Plangebiet gesichert.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet.

## **9. Ruhender Verkehr**

Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Pkws pro Wohneinheit werden in den neu zu planenden Wohngebieten 3 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen.

Im B-Plangebiet sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück und 8 zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze entlang der Strasse „Im Bungert“ geplant.

## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Allgemeine Ziele**

Aufgabe der Bauleitplanung ist nach §1(5) BauGB neben der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere auch die Erhaltung, Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Entwicklung einer qualitätsvollen Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers, und eine Einfügung in den Charakter der umgebenden Baustruktur. Aus diesen Zielvorstellungen begründen sich die betroffenen Gestaltungsvorschriften auf bauordnungsrechtlicher Grundlage:

Die gem. § 9 (4) BauGB in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen zu einem ausgewogenen Straßen- und Ortsbild führen. Dieses hängt in hohem Maße von der Gestaltung der Gebäude, so wie der Neben- und Werbeanlagen sowie der Freiflächen ab.

Die getroffenen Vorschriften zu Gebäudehöhe, Dachgestaltung zielen darauf ab, in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundstruktur der Bebauung festzulegen.

### **10.2 Dachform und Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachform und Gestaltung der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten definieren einen Gestaltungsrahmen, der eine homogene Grundstruktur der Bebauung sicherstellt, im Einzelfall aber Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Dachform und der Farbtöne für die Dacheindeckung orientiert sich an der vorhandenen Blockrandbebauung. Hochglänzende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig, da reflektierte Sonnenstrahlen Störungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.

Zur Stärkung des dörflichen kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.

### **10.3 Wintergärten**

Wintergärten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll die beabsichtigte klare Fassung des Straßenraums nicht durch Wintergärten zergliedert werden.

Bei dem Bau von Wintergärten sind vorgestellte Bauteile in leichter Bauweise zu erstellen und in der Front und im Dachbereich zu verglasen. Damit ist sichergestellt, dass diese unselbstständigen baulichen Anlagen durch ihre Transparenz kein zusätzliches Bauvolumen darstellen.

### **10.4 Freiflächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen zielen ab auf die Nutzung des grünen Gestaltungspotentials innerhalb des Baugebietes sowie der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung.

### **10.5 Werbeanlagen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der Charakter des Wohngebietes nicht beeinträchtigt wird.

## **11. Ökologie und Umweltbelange**

Nach § 1 (5) und (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan BL 330 „Kunibertsustraße/Giffelsberger Weg“ ist durch das Büro RMP (Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn) eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden.

Dem Bestandwert von 3.255 Biotopwertpunkten steht ein Planungswert von 3.435 Biotopwertpunkten gegenüber. Die Bilanzierung ergibt ein Überschuss von 180 Punkten. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Diese Belange sind im Rahmen eines Umweltberichtes des Büros RMP (Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn) detailliert untersucht worden.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht gem. § 2a BauGB zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **12. Grünflächen**

### **12.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Vermeidung von Eingriffen wird der Erhalt der 8 prägenden Lindenbäume festgesetzt. Als Kompensationsmaßnahmen wird die Pflanzung von 3 weiteren Einzelbäumen im Plangebiet festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

## **13. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen mit einem Abflussbeiwert von 0,45 berücksichtigt. Die Grundstücke werden an die Kanalisation in der Kunibertsustraße angeschlossen. Inwieweit das Gebiet mit der derzeit vorhandenen Kanalisation erschlossen ist, kann erst nach Erstellung einer Überstauberechnung beurteilt werden.

## **14. Bodenordnung**

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.

15. Umweltbericht

**Stadt Kerpen, Stadtteil Blatzheim  
Bebauungsplan Nr. BL 330**

**Umweltbericht**

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt</b> Amt	61.1	<b>Kerpen</b> Stadtplanung
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten</b> Klosterbergstraße 109 53177 Bonn		

Bonn, den 27. Januar 2011

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	11
1.2 Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden	11
1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze	12
<b>2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>13</b>
2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	13
2.2 Schutzgut Boden	14
2.3 Schutzgut Wasser	15
2.4 Schutzgüter Klima und Luft	16
2.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	16
2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.7 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	16
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
<b>3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	17
3.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben	17
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
<b>4 Zusätzlich Angaben</b>	<b>18</b>
4.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	18
4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
4.3 Monitoring	18
<b>5 Landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	<b>18</b>
5.1 Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen	18
5.2 Empfehlungen zur Festsetzung Landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan	19
<b>6 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung</b>	<b>20</b>
6.1 Bestandsbewertung	20
6.2 Planungsbewertung	20
6.3 Kompensationsbilanz	20
<b>7 Zusammenfassung Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan</b>	<b>23</b>

### **Tabellenverzeichnis**

### **Seite**

Tabelle 1: Liste die bodenständigen Gehölze im Untersuchungsraum	13
Tabelle 2: Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte im Plangebiet	21

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt des Bebauungsplanes 1 der Stadt Kerpen; ohne Maßstab  
5

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Bestands- und Konfliktplan, M 1:500  
Karte 2: Maßnahmenplan, M 1:500

## **Einleitung**

### **Anlass und Aufgabenstellung**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch<sup>1</sup> (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang. Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **Inhalte und Ziele der Planung, Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Kerpen plant die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Ortsteil Blatzheim. Die derzeit noch unbebaute Fläche (ca. 3.250 m<sup>2</sup>) befindet sich im südöstlichen Teil von Blatzheim und wird im Norden durch den Giffelsberger Weg, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung, im Süden durch die Straße Im Bungert und im Westen durch die Kunibertusstraße begrenzt.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 sieht für das Plangebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit vor. Hier wäre eine Bebauung mit mehreren Wohnungen pro Gebäude zulässig. Der darüber hinaus durch eine solche Bebauung entstehende Stellplatzbedarf würde die Qualität dieses Quartieres mindern. Diese Bebauung entspricht nicht dem Leitbild der „Wohnbaulandentwicklung in Kerpen für den Stadtteil Blatzheim“, welches ein maßvolles Wachsen des Ortes in Form einer Einfamilienhausbebauung vorsieht. Aus diesem Grund plant die Stadt Kerpen für den heute noch unbebauten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den heutigen städtebaulichen Zielen entspricht.

Durch den neuen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine ein- bis eineinhalb geschossige Einfamilienhausbebauung für familiengerechtes Wohnen geschaffen werden. Die Grundstücke werden an die Kanalisation in der Kunibertusstraße angeschlossen.

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

## Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetzte

Die nachfolgend aufgeführten Fachplanungen enthalten Aussagen über das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld. Die Aussagen und Zielsetzungen der Fachplanungen fließen in den Umweltbericht ein.

### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen<sup>2</sup> weist das für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen aus.

### Bebauungsplan

Der seit dem 01.11.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan Nr.1 eine zwingende Zweigeschossigkeit vor, wodurch eine Bebauung mit mehreren Wohnungen zulässig wäre.

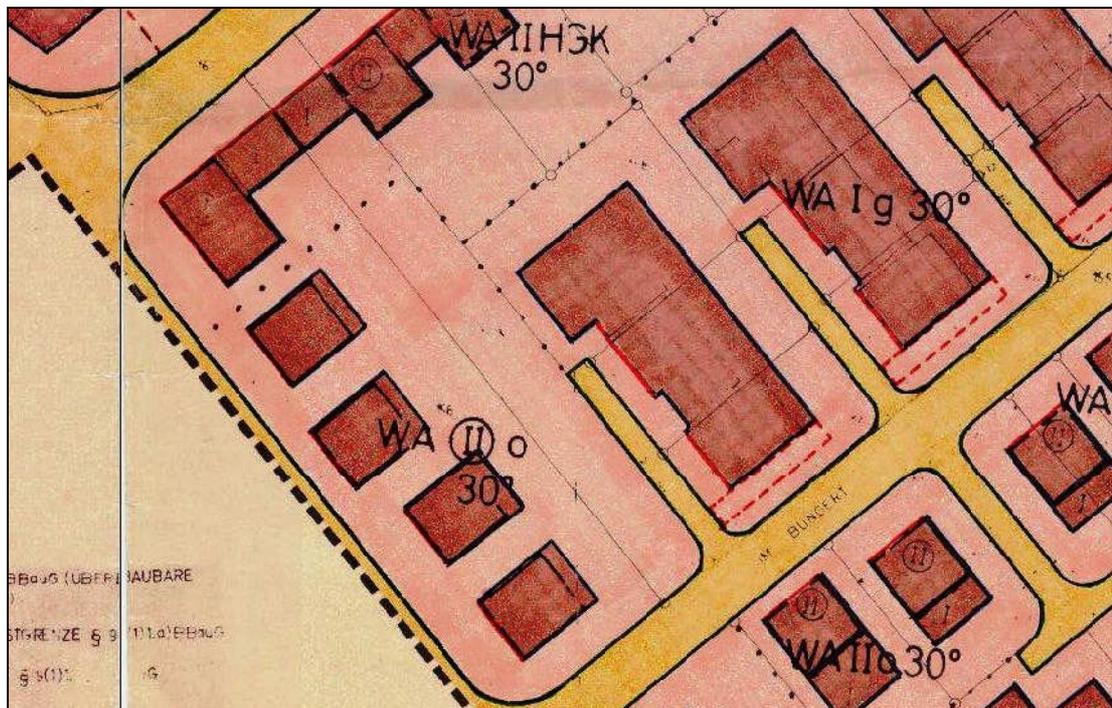


Abb. 1: Ausschnitt des Bebauungsplanes 1 der Stadt Kerpen; ohne Maßstab; Quelle: [http://www.stadt-kerpen.de/media/custom/166\\_2429\\_1.PDF](http://www.stadt-kerpen.de/media/custom/166_2429_1.PDF)

### Biotopkataster

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters der LANUV<sup>3</sup>.

### Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet ist nicht Teil von Natura 2000 Gebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie, noch sind im näheren Umfeld solche ausgewiesen.

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen, 62. Änderung, Stand 20.08.2009

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen  
V:\16\_1\2) Fachgebiete\Bauleitplanung\Blatzheim\BP 330 Kunibertusstr.- Giffelsberger Weg\BP 330  
Internet\Offenlagebeschluss\Begründung mit Umweltbericht.doc

## Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der ökologischen Gegebenheiten erfolgt in der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch und § 1 UVPG anhand der Einteilung in verschiedene Schutzgüter.

Die Bestands- und Eingriffsbewertung erfolgt mit Hilfe der Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV<sup>4</sup>. Als Grundlage dienen der rechtskräftige Bebauungsplan und die Bestanderfassung vom September 2010.

## Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sowie der biologischen Vielfalt ist im Baugesetzbuch, im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz NW verankert.

Zur Definition des Schutzgutes Biologische Vielfalt wird der Entwurf zur „Nationalen Strategie zur Bedeutung des Schutzgutes wurde diese bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### Potenzielle natürliche Vegetation

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation wird diejenige Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich derzeit ohne Kultureinfluss in dem Gebiet einstellen würde. Im Gegensatz zur realen Vegetation stellt sie die bei den derzeitigen Standortbedingungen stabile Idealvegetation dar, woraus sich Rückschlüsse auf eine standortgerechte Artenwahl ziehen lassen.

Die Vegetationskarte<sup>5</sup> gibt für das Plangebiet den Maiglöckchen-Perlgras-

Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, meist auf kiesigen Böden als potenzielle

natürliche Vegetation an. Zu den bodenständigen Gehölzen gehören folgende Ar-

ten:

Tabelle 1: Liste der bodenständigen Gehölze im Untersuchungsraum

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>		

## Fauna

Das Plangebiet liegt auf dem Messtischblatt 5105 Nörvenich. Hier kommen 27 planungsrelevante Arten im Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

<sup>4</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008

<sup>5</sup> Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege (Hrsg.) Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potenzielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502, Köln, M 1 : 200.000, 1973

vor. Davon gehören 11 Arten zu der Gruppe der Säugetiere, 13 Arten zu der Gruppe der Vögel und drei Arten zu der Gruppe Amphibien.

#### Säugetiere

Das Messtischblatt 5105 Nörvenich nennt als mögliche planungsrelevante Säugetierarten: Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Haselmaus. Aufgrund fehlender Nisthöhlen im Plangebiet ist ein Verlust von Brutplätzen auszuschließen und es besteht keine Zerstörung von unersetzbaren Biotopen. Für keine der genannten Säugetierarten bestehen besondere Beeinträchtigungen oder Störungen mit populationsrelevanter Wirkung durch die Planung. Verletzungen oder Tötungen von Tieren, die über das allgemeine, nicht vermeidbare Lebensrisiko hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

#### Vögel

Das Messtischblatt 5105 Nörvenich nennt als mögliche planungsrelevante Vogelarten: Eisvogel, Gartenrotschwanz, Graureiher, Habicht, Kleinspecht, Mehlschwalbe, Nachtigall, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Sperber, Steinkauz, Turmfalke und Turteltaube. Aufgrund der Habitatstruktur werden ein Brutvorkommen dieser Arten sowie eine Zerstörung von unersetzbaren Biotopen ausgeschlossen. Für keine der genannten Vogelarten bestehen besondere Beeinträchtigungen oder Störungen mit populationsrelevanter Wirkung durch die Planung. Verletzungen oder Tötungen von Tieren, die über das allgemeine, nicht vermeidbare Lebensrisiko hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Es ist nicht auszuschließen, dass allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand im Plangebiet zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung brüten. Daher ist die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Hiermit wird dem Tötungsverbot gemäß §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 VogelSchRL<sup>6</sup> entsprochen. Wegen der Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten kann davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG<sup>7</sup> verstoßen wird.

#### Amphibien

Das Messtischblatt 5105 Nörvenich nennt als mögliche planungsrelevante Arten dieser Tiergruppen: Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte und Wechselkröte. Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet ist ein Verlust von Laichplätzen auszuschließen. Eine Zerstörung von unersetzbaren Biotopen sowie Verletzungen oder Tötungen von Tieren, die über das allgemeine, nicht vermeidbare Lebensrisiko hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Für keine der genannten Amphibienarten bestehen besondere Beeinträchtigungen oder Störungen mit populationsrelevanter Wirkung durch die Planung.

## **Schutzgut Boden**

Der Schutz des Bodens ist im Bundesbodenschutzgesetz<sup>8</sup>, im Landesbodenschutzgesetz<sup>9</sup>, im Baugesetzbuch, im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz NW verankert.

---

<sup>6</sup> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung von wildlebenden Vogelarten

<sup>7</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2000 (BGBl. IS. 1193), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. IS.1818)

<sup>8</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

### Morphologie und Geologie

Das Gelände ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 102 müNN an der östlichen Grenze und 104,7 müNN an der westlichen Grenze des Plangebiets.

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus sandig-kiesigen Ablagerungen der pleistozänen Hauptterrasse des Rheins.

### Boden

Laut Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen<sup>10</sup> handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Parabraunerden, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde (L35 sehr kleinflächig am östlichen Rand des Plangebietes und L36 im restlichen Untersuchungsgebiet).

L35: Diese Böden bestehen aus Löß über Sand und Kies der Haupt- oder Mittelterrasse (Pleistozän). Bei den Bodenarten handelt es sich um schluffigen Lehm und sandigen Kies. Dieser ist leicht bearbeitbar, ertragsfähig und besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Die nutzbare Wasserkapazität liegt im mittleren bis hohen Bereich bei einer mittleren Durchlässigkeit. Der Boden ist schwach Staunässe gefährdet. Der Geologische Dienst NRW bewertet diese Böden als schutzwürdige fruchtbare Böden aufgrund ihrer Regler- und Pufferfunktion sowie ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

L36: Diese Böden bestehen ebenfalls aus Löß über Sand und Kies der Haupt- oder Mittelterrasse (Pleistozän). Bei den Bodenarten handelt es sich um schwach kiesigen schluffigen Lehm und sandigen Kiesen, zum Teil Sand, lehmige Steine oder steiniger toniger Lehm. Dieser ist leicht bearbeitbar und besitzt eine mittlere Ertrags- Sorptionsfähigkeit. Die nutzbare Wasserkapazität liegt im gering bis mittleren Bereich bei einer mittleren Durchlässigkeit.

Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes spielt das Schutzgut Boden eine untergeordnete Rolle.

## **Schutzgut Wasser**

Der Schutz des Grund- und Oberflächenwassers ist im Landeswassergesetz<sup>11</sup>, im Baugesetzbuch, im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz NW verankert.

### Grundwasser

Im Plangebiet gibt es ergiebige bis sehr ergiebige Grundwasservorkommen in ausgedehnten Porenaquiferen. Die Porendurchlässigkeit ist sehr gut bis gut. Bei den wasserführenden Gesteinen handelt es sich um Sand und Kies der Haupttalungen.<sup>12</sup>

### Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Durch die Planung liegen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser vor.

---

<sup>9</sup> Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 09.05.2000, zuletzt geändert durch Art. 68 des Vierten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 332), in Kraft getreten am 30.04.2005

<sup>10</sup> Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen“ 1:50.000, Blatt L 5104 Düren

<sup>11</sup> Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)

<sup>12</sup> Deutscher Planungsatlas Band 1: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 18: Hydrologie

## **Schutzgüter Klima und Luft**

Großräumig liegt das Plangebiet in der durch subatlantisch-mitteleuropäisches Klima getönten Niederrheinischen Bucht mit relativ milden Temperaturen in den Wintermonaten und somit einer geringen Schneedeckenbildung. Die mittleren Temperaturen betragen im Juli 17,5 - 18°C. Die jährliche mittlere Niederschlagshöhe liegt unter 700 mm, da die Bucht im Wind- und Regenschatten von Nordeifel und Hohem Venn gelegen ist. Die Schutzgüter Klima und Luft haben für die vorgesehene Planung nur eine untergeordnete Rolle.

## **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Rhein-Erft-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Kerpen. Die ca. 3.250 m<sup>2</sup> große Fläche liegt im südöstlichen Teil des Stadtteiles Blatzheim.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als letzte unbebaute Wiesenfläche der näheren Umgebung dar. Entlang der Kunibertusstraße und dem Giffelsberger Weg stehen insgesamt acht Linden, die den Straßenraum prägen. Das Plangebiet liegt mitten in einem Wohngebiet, mit größtenteils Einfamilienhäusern. Dem Bereich kommt, aufgrund fehlender Strukturen, wie etwa Parkbänke, eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung zu. Die derzeitige Aufenthaltsqualität ist eher als gering einzustufen.

Das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild hat für die vorgesehene Planung nur eine untergeordnete Rolle. Die Erholungsnutzung und Aufenthaltsqualität ist gering.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Schutz der Kultur- und Sachgüter ist im Denkmalschutzgesetz<sup>13</sup> verankert.

Baudenkmale sowie sonstigen Kulturgüter und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat für die vorgesehene Planung nur eine untergeordnete Rolle.

## **Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Auf Grund der geringen Nutzungsmöglichkeit für die Allgemeinheit und Ausdehnung besitzt die vorhandene Wiesenfläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

## **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen grundsätzlich über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind.

Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Sie besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Betrachtung der Schutzgüter.

---

<sup>13</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S.274), in Kraft getreten am 28.04.2005

## Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

### Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Jede Baumaßnahme hat Auswirkungen auf die Umwelt. Der Umfang einer Maßnahme sowie die Empfindlichkeit des betroffenen Raumes gegenüber dem Vorhaben sind für das Maß der Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen bestimmend. Es werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und umfassen alle zur Errichtung des Vorhabens notwendigen Einrichtungen und den Baubetrieb selbst. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bestehen dauerhaft und beschreiben die durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die Inbetriebnahme bzw. Nutzung der Anlagen zu erwartenden Wirkungen.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich **nicht** erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Übersicht und der Vollständigkeit halber werden im Folgenden noch einmal alle Auswirkungen aufgelistet.

#### **Baubedingte Wirkungen (temporär)**

- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
- Veränderung des Bodens durch Erd- und Gründungsarbeiten
- Abgas-, Staub- und Lärmemissionen durch Baumaschinen
- Unfallgefahren durch Baustellenverkehr
- Beschädigungen/ Zerstörung von Pflanzen im Baufeld durch Rodungsarbeiten und Beräumung der Baufelder
- Störung von Tierlebensräumen durch den Baubetrieb

#### **Anlagebedingte Wirkungen (dauerhaft)**

- Flächeninanspruchnahme und -umwandlung
- Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Überbauung und Umgestaltung
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Neuschaffung von Wohnbebauung

#### **Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft)**

- Durch die geplante Maßnahme wird das Wohnangebot erhöht, so dass es hier zu einer Verbesserung der Wohnnutzung kommt
- Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnstraßen entsprechend dem neuen Wohnangebot

### Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Die Einschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung des neuen Bebauungsplanes dient als Vergleichsgröße für die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Planung.

Bei Nichtumsetzung bleibt der alte Bebauungsplan bestehen. Eine 2-geschossige Bebauung ist dann vorgeschrieben.

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft, da durch den alten Bebauungsplan bereits Planungsrecht vorliegt.

## **Zusätzlich Angaben**

### **Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden**

Alle derzeitigen Flächennutzungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. BL 330 erfasst und nach der Grundlage der Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung nach LANUV bewertet. Eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen wurde im Oktober 2010 durchgeführt.

### **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Erhebung und Bewertung der Grundlagen erfolgte ohne besondere Schwierigkeiten. Vor dem Hintergrund der verwendeten Quellen bestanden zu jedem Schutzgut die erforderlichen Basisdaten.

### **Monitoring**

Die Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring) ist Inhalt des § 4c BauGB. Ziel ist es erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Maßnahmen ergreifen zu können.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Kerpen im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzbindung und zum Pflanzgebot.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen, d. h. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zusammen.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen werden mit den Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nicht im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen gelten als Empfehlungen.

### **Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen**

#### **Schutz angrenzender Tier- und Pflanzenlebensräumen**

- Die zu erhaltende Bäume sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen.  
Es sind folgende Richtlinien zu beachten:
  - RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
  - DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)
- Während der Bauzeit sind durch eine fachkundige Bauleitung regelmäßige Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Bäume durchzuführen.

- Bei Handschachtungen im Wurzelbereich der Bäume ist auf der Baustelle entsprechendes Fachpersonal einzusetzen, das die Wurzelversorgung übernimmt. Wurzeln mit einem Durchmesser ab 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln mit einem Durchmesser zwischen 2 und 3 cm sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Die Wurzeln sind vor Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
- Errichtung eines Baumschutzzaunes  
Der Baumschutzzaun hat eine Mindesthöhe von 1,80 m, wird ortsfest eingebaut und bleibt während der gesamten Bauzeit vor Ort.
- Entsprechend § 64 Landschaftsgesetz NW darf die Rodung der Bäume nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden.
- Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung für das Abschieben des Oberbodens notwendig. Die Bodenarbeiten müssen demnach außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September, vorgenommen werden.  
Durch eine Kontrolle der Flächen auf Brutreviere vor Baubeginn, kann die Bauzeitenregelung aufgehoben oder geändert werden. Dies erfordert eine fachliche Begleitung und Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

## **Boden**

- Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).  
Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

## **Menschen und menschliche Gesundheit**

- Zur Vermeidung unnötiger Lärm- und Abgasbelastungen während der Bauzeit sind die Baumaschinen auf dem Stand der Technik zu halten und die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten. Die Bauabwicklung ist zügig durchzuführen.

## **Empfehlungen zur Festsetzung Landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan**

Im Folgenden sind Aussagen zusammengestellt, die gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

### **Pflanzbindung: Erhalt von Einzelbäumen**

#### **Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die im Bestandsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten. Je Baum ist ein Standraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche zu sichern.

Falls zwingende Gründe eine Rodung einzelner Bäume erforderlich machen, ist für jeden gerodeten Baum innerhalb der Ortschaft Kerpen-Blatzheim ein Ersatzbaum folgender Qualität zu pflanzen: Laubbaum, Hochstamm, 4xv, Stammumfang mind. 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Geländekante)

## **Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze**

### **Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der Parkplatz ist mit insgesamt mindestens drei Bäumen zu überstellen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte z.B. im Bereich der Zufahrten oder Zugänge sind möglich, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch bindend.

Es werden Tilia-Arten, auch in Sorten (z.B. Tilia cordata 'Rancho' empfohlen und sind in mindestens folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hochstamm, 4xv, 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Geländekante). Je Baum ist eine Baumscheibe von je 12 m<sup>2</sup> offen zu halte und zu bepflanzen.

## **Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung**

Mit der Kompensationsbilanz werden der Bestandswert und der Planungswert des Untersuchungsraumes einander gegenüber gestellt. Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes wird vom Gesamtwert der Planung abgezogen und ergibt so die Gesamtbilanz. Fällt die Gesamtbilanz positiv aus, so besteht ein Kompensationsüberschuss, fällt die Gesamtbilanz negativ aus, so besteht ein Kompensationsdefizit.

## **Bestandsbewertung**

Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt die Bilanzierung nur für die darüberhinausgehenden möglichen Eingriffe.

Für die sachgerechte naturschutzfachliche Abwägung werden die heute im Plangebiet vorhandenen Bäume in die Bilanzierung aufgenommen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der Bestandskartierung vom September 2010 nach der Methodik der Bewertung von Biototypen in der Bauleitplanung, LANUV<sup>14</sup>.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> besteht größtenteils aus einer Wohnbaufläche **(1.1/4.3)**. Die Wohnbaufläche, beträgt 2.980 m<sup>2</sup> und macht damit knapp 92% der Gesamtfläche aus. Desweiteren befinden sich kleinflächige Bereiche von versiegelten Flächen **(1.1)** und teilversiegelten Flächen **(1.3)** im Plangebiet. Entlang der Kunibertusstraße und der Straße Im Bungert befinden sich insgesamt acht Linden **(7.4)**.

## **Planungsbewertung**

Die Bewertung des Planungszustandes erfolgt auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der Methodik der Bewertung von Biototypen in der Bauleitplanung, LANUV.

Der größte Teil des Plangebietes bleibt mit 2.820 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche **(1.1/4.3)**. Die vorhandenen versiegelten Flächen **(1.1)** und teilversiegelte Flächen **(1.3)** bleiben unverändert bestehen. Ausschließlich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes kommt es durch die Anlage von versiegelten Parkplätzen **(1.1)** sowie der Pflanzung von drei weiteren Einzelbäumen **(7.4)** zu einer Nutzungsänderung. Die Teilflächen sind im Maßnahmenplan ausgewiesen.

Die Änderung der Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit der Bebauung hat auf die Biotopbilanz keinen Einfluss.

## **Kompensationsbilanz**

Dem Bestandswert von 3.255 Biotopwertpunkten steht ein Planungswert von 3.435 Biotopwertpunkten gegenüber. Die Bilanzierung (vgl. Tabelle 2) ergibt ein Über-

---

<sup>14</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008

schuss von 180 Punkten. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.

**Tabelle 2: Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte im Plangebiet – Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Nr.	Biotoptyp / Nutzungstyp (LANUV - Code)	Wert	Bestand	Biotopwert	Planung	
			m <sup>2</sup>	Biotopwert	m <sup>2</sup>	Biotopwert
<b>Bestand, rechtskräftiger Bebauungsplan (01.11.1974)</b>						
1.1	Versiegelte Flächen	0	75	0	75	0
1.3	Teilversiegelte Flächen	1	25	25	25	25
Wohnbaufläche 2.980 m <sup>2</sup> (WA)						
1.1	Versiegelte Flächen (Wohnbaufläche GRZ 0,4 zuzüglich 50% nach §19 BauNVO)	0	1.790			
4.3	Zier- und Nutzgärten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2	1.190	2.380		
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch; 8 Bäume, Kronentrauffläche nach Vermesser	5	170	850	170	850
<b>Summe Bestand</b>			<b>3.250</b>	<b>3.255</b>		
<b>Planung, Neuaufstellung Bebauungsplan BL 330</b>						
1.1	Versiegelte Flächen (Parkplätze)	0			100	0
Wohnbaufläche 2.820 m <sup>2</sup> (WA)						
1.1	Versiegelte Flächen (Wohnbaufläche GRZ 0,4 zuzüglich 50% nach §19 BauNVO)	0			1.690	0
4.3	Zier- und Nutzgärten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2			1.130	2.260
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch; 3 Bäume, Kronentrauffläche je 20 m <sup>2</sup>	5			60	300
<b>Summe Planung</b>					<b>3.250</b>	<b>3.435</b>
<b>Überschuss</b>						<b>180</b>



## **Zusammenfassung Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Die Stadt Kerpen plant zur Anpassung des Plangebiets an das Leitbild der „Wohnbaulandentwicklung in Kerpen für den Stadtteil Blatzheim“, welches ein maßvolles Wachsen des Ortes in Form einer Einfamilienhausbebauung vorsieht, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. BL 330 auf einer Flächengröße von 3.250 m<sup>2</sup>. Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 sieht für das Plangebiet eine zwingende Zweigeschossigkeit vor.

Über den Bebauungsplan hinausreichende erhebliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt einem Wohngebiet mit größtenteils Einfamilienhäusern.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, ermittelt. Da für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB der planungsrechtliche Bestand als Ist-Zustand angesehen, da die Eingriffe durch die Wohnbebauung bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung des Bestandes laut rechtskräftigen Bebauungsplan und der Planung. Die Bewertungen und die Bilanzierung wurden entsprechend dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung nach LANUV durchgeführt.

Zur Vermeidung von Eingriffen wird der Erhalt der acht prägenden Lindenbäume festgesetzt. Als Kompensationsmaßnahmen wird die Pflanzung von drei weiteren Einzelbäumen im Plangebiet festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Kerpen im Februar 2011

K.H. Mayer  
Amtsleiter 16