

4. Grundzüge der Planung und einzelne Festsetzungen

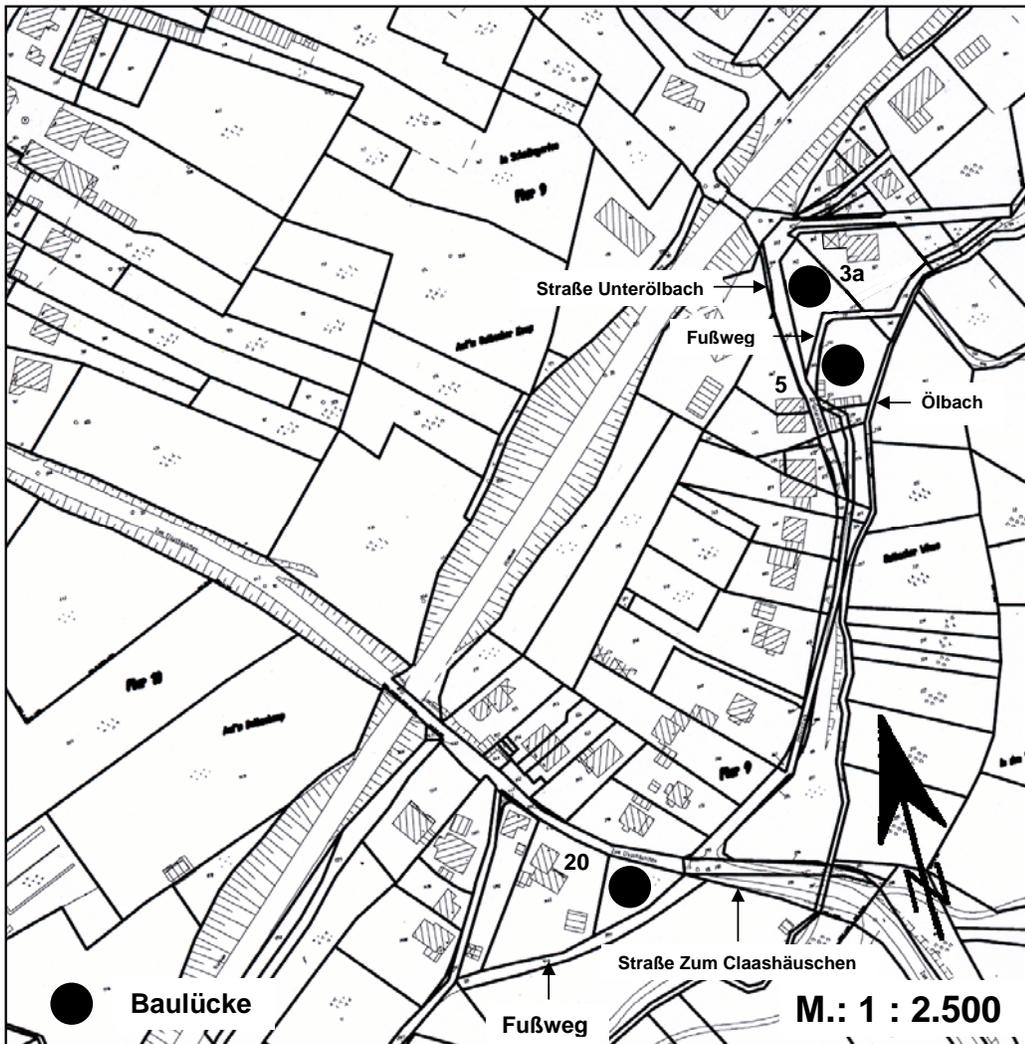
Die städtebauliche Konzeption der Satzung zielt sowohl auf die Klarstellung der Innenbereichsgrenzen in Zweifelsfällen als auch auf die behutsame Nachverdichtung der Bebauung im Bereich der Ergänzungsfläche. Der klarstellende Teil der Satzung erfasst die dem Rechtsregime des § 34 BauGB unterliegenden Grundstücke und Grundstücksteile unabhängig davon, ob auf ihnen jeweils nur Hauptanlagen und Nebenanlagen oder nur Nebenanlagen zulässig sind. Die Frage, ob auf einer Teilfläche eines Innenbereichsgrundstücks Hauptanlagen errichtet werden dürfen, beantwortet sich allein nach den Einfüguungsmaßstäben des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben unter anderem auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Satzungsbereich sind die Hauptanlagen im Wesentlichen im straßennahen Bereich vorzufinden. Die rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksteile weisen dagegen keine Hauptanlagen, sondern nur untergeordnete Nebenanlagen auf. Aus der Tatsache, dass einzelne Hauptanlagen, wie z. B. das Wohnhaus Unterölbach 14, einen größeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als die unmittelbar benachbarten Wohnhäuser Unterölbach 13 und 18 einhalten, lässt sich ebenso wenig die Zulässigkeit einer weiteren straßennah angeordneten Hauptanlage auf diesem Grundstück ableiten wie eine weitere rückwärtige Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken. Denn hierdurch würde infolge der Vorbildwirkung und der Vielzahl gleich gelagerter Fälle eine Hinterlandbebauung eingeleitet, die sich aus der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht ableiten lässt.

Für die Ergänzungsfläche im Bereich der nachzuverdichtenden Bebauung zwischen den Wohnhäusern Flabbenhäuschen 8 und 15 liegen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB zum Erlass einer Ergänzungssatzung vor. Die nach Nr. 1 geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung resultiert aus der Wohnbauflächendarstellung des neuen Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Einfüguungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB und den ergänzenden Festsetzungen dieser Satzung. Hierdurch ist gewährleistet, dass nur eine behutsame Nachverdichtung durch Auffüllung weniger Freiflächen stattfindet. Die Ergänzungssatzung ermöglicht nur Wohnbebauung, so dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB ebenfalls gegeben sind. Bei den zulässigen Wohnnutzungen handelt es sich nämlich um Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, sind auch die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt. Der Satzungsbereich liegt weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Grundzug der Planung im Bereich der Ergänzungsfläche ist die Nachverdichtung durch bis zu fünf freistehende Wohngebäude. Die Hangsituation im Bereich der in den Bebauungszusammenhang einzubeziehenden Grundstücke bedingt bereits, dass neu hinzutretende Hauptanlagen straßennah angeordnet werden. Nordöstlich der Wohngebäude Flabbenhäuschen 12 und 13 lässt sich aufgrund der Breite der zugehörigen Grundstücke jeweils ein weiteres Wohnhaus errichten. Das noch nicht mit Hauptanlagen bebaute Grundstück zwischen den Wohnhäusern Flabbenhäuschen 8 und 12 ist mit zwei Wohnhäusern bebaubar. Südwestlich des Wohnhauses 13 und südöstlich des hoch am Hang

gelegenen Wohnhauses Flabbenhäuschen 15 lässt sich straßennah noch ein weiteres Wohngebäude errichten.

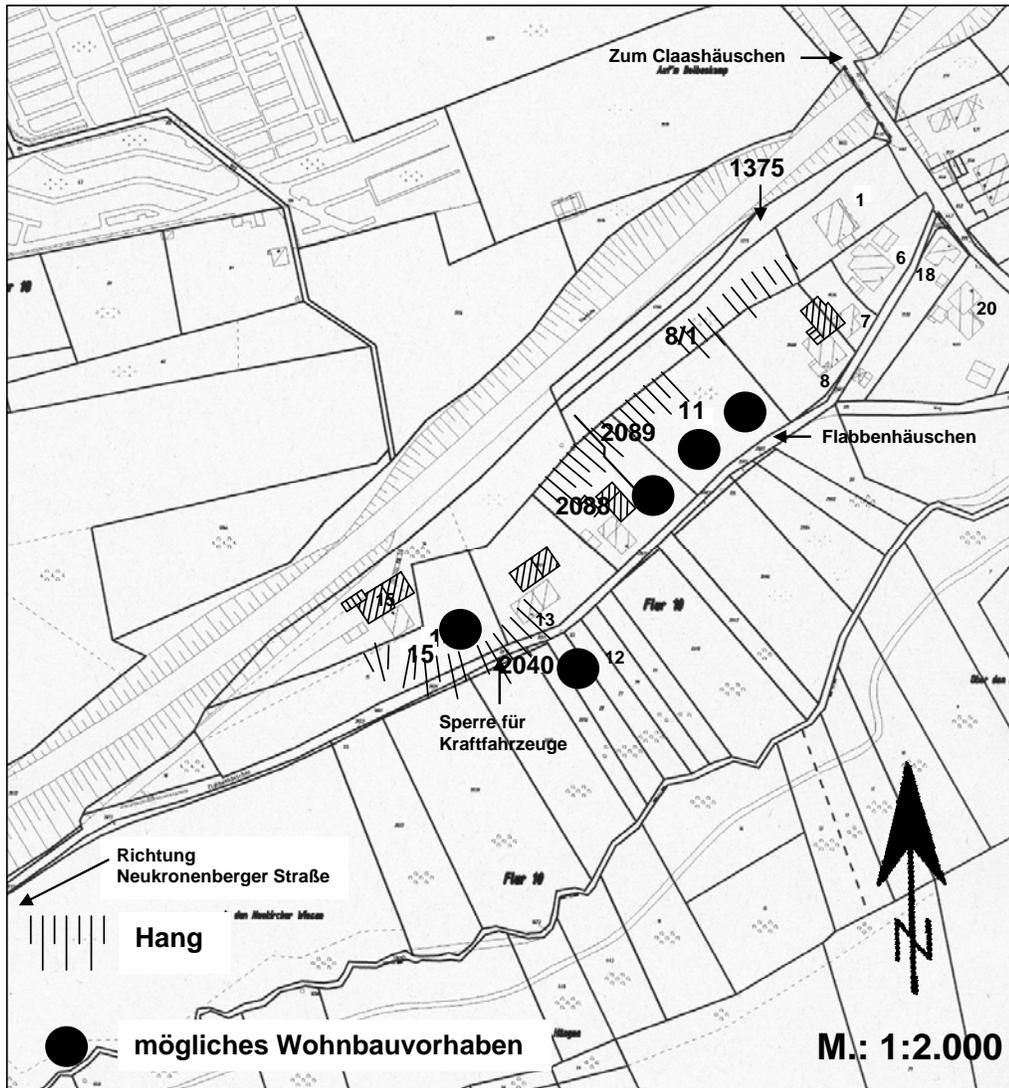


Baulücken im Bereich der Klarstellungssatzung

Die im Bereich der Klarstellungssatzung bewirkte Begrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ermöglicht nur noch wenige Baulückenschließungen für bislang unbebaute Grundstücke. Derartige Baulücken werden gebildet durch die als Garten genutzten Freiflächen

- zwischen dem Wohnhaus Unterölbach 3a und der Straße,
- zwischen dem Fußweg am Wohnhaus Unterölbach 5 und dem Ölbach sowie
- zwischen dem Wohnhaus Zum Claashäuschen 20, der Straße und dem Fußweg.

Ansonsten erfasst der klarstellende Teil der Satzung die bereits mit Hauptanlagen bebauten Grundstücke, was nicht ausschließt, dass diese Wohngebäude erweitert oder auf den Freiflächen Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen errichtet werden, sofern die Vorhaben dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB genügen.



Nachverdichtung im Bereich der Ergänzungssatzung

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Planungsziele enthält die Satzung aufgrund der Ermächtigung des § 34 Abs. 5 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB. Die Festsetzungen nach §§ 3 und 4 dieser Satzung wurden so gewählt, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude an den Gebäudebestand anpassen müssen. Nicht erforderlich sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, da die vorhandenen Wohnnutzungen die Ergänzungsfläche bereits ausreichend vorprägen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption sind Festsetzungen zur Größe der Bau-

grundstücke, zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zum Anlegen einer Wendefläche für Fahrzeuge und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 3 der Satzung) sowie zu den nach den §§ 4 - 6 Landschaftsgesetz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den aufgrund der Neubebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu treffen (§ 4 der Satzung).

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 m² bzw. 650 m² nach § 3 Abs. 1 der Satzung dient der Durchsetzung der planerischen Konzeption, nach der lediglich bis zu fünf neue Wohngebäude im Ergänzungsbereich entstehen sollen. Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich dabei an einer am 09.06.2005 erteilten Genehmigung zur Teilung des Grundstücks Flabbenhäuschen 12 (ehemals Flurstück 2041, jetzt Flurstücke 2088 und 2089). Das Grundstück wies vor der Teilung eine Fläche von rund 1640 m² auf und wurde in zwei Teilflächen von rund 740 m² und 900 m² aufgeteilt. Das Flurstück 11 ist mit rund 1770 m² ausreichend groß, um in jeweils zwei Grundstücke unter Einhaltung der Mindestgröße geteilt zu werden, ebenso die als Bauland in die Ergänzungsfläche einbezogenen Teile der Flurstücke 14 und 15 mit zusammen rund 1970 m². Allein für das nach Abtretung der öffentlichen Verkehrsfläche nur noch 1360 m² große Flurstück 2040 wäre eine Teilung nicht mehr zulässig. Aus diesem Grunde wurde für diesen Sonderfall festgesetzt, dass eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² genügt. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von 700 m² bzw. 650 m² verhindert, dass ein bestehendes Grundstück in mehr als jeweils zwei neue Baugrundstücke aufgeteilt werden kann. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Ergänzungsbereich der Satzung nur neue Gebäude auf großen Grundstücken errichtet werden dürfen, um einer stärkeren Verdichtung, wie sie teilweise im klarstellenden Teil der Satzung besteht, von vornherein zu begegnen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden nach § 3 Abs. 2 der Satzung soll den künftigen Bauherren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung oder alternativ die Schaffung eines echten Zweifamilienhauses ermöglichen. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen können im Bereich der Ergänzungsfläche nicht zugelassen werden, da die Straße Flabbenhäuschen aufgrund ihrer geringen Breite darüber hinausgehenden Zu- und Abgangsverkehr nicht mehr aufnehmen kann. Ohne diese einschränkende Festsetzung besteht die Gefahr, dass die neu zu errichtenden Gebäude mehrere, z. B. drei oder vier Kleinwohnungen aufweisen könnten, was zwangsläufig eine höhere Zahl von Kraftfahrzeugbenutzern nach sich ziehen würde.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 3 Abs. 3 Satz 1 der Satzung soll gewährleisten, dass auf den Baugrundstücken nur relativ kleinflächige Gebäude entstehen können. Die Festsetzung bezweckt in erster Linie einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, um der durch § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB angeordnete Anwendung des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen und damit die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hierdurch wird auch vermieden, dass eine zu stark verdichtete Bebauung entstehen kann. Durch § 3 Abs. 3 Satz 2 der Satzung wird § 19 Abs. 4 BauNVO inkorporiert und auf diese Weise gewährleistet, dass die Summe der Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen den Wert von 140 m² je Baugrundstück nicht überschreiten darf. Die Festsetzung regelt, dass bei Ausschöpfung der festgesetzten 100 m² zulässiger Grundfläche für die Hauptanlagen nur noch weitere 40 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Anspruch genommen werden dürfen und dient der Begrenzung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen.

Die bestehenden Wohnhäuser Flabbenhäuschen 13 und 15 verfügen über eine Grundfläche von rund 125 m² bzw. 170 m². Im Falle eines Abrisses mit nachfolgender Neubebauung dürften diese Gebäude nur in verkleinerter Form mit höchstens 100 m² Grundfläche errichtet werden. Eine Neubebauung kann z. B. nach einem Brand erforderlich werden. Auch durch Umbaumaßnahmen, z. B. durch Beseitigung eines Flachdaches mit nachfolgender Dachaufstockung, erlischt der Bestandsschutz.

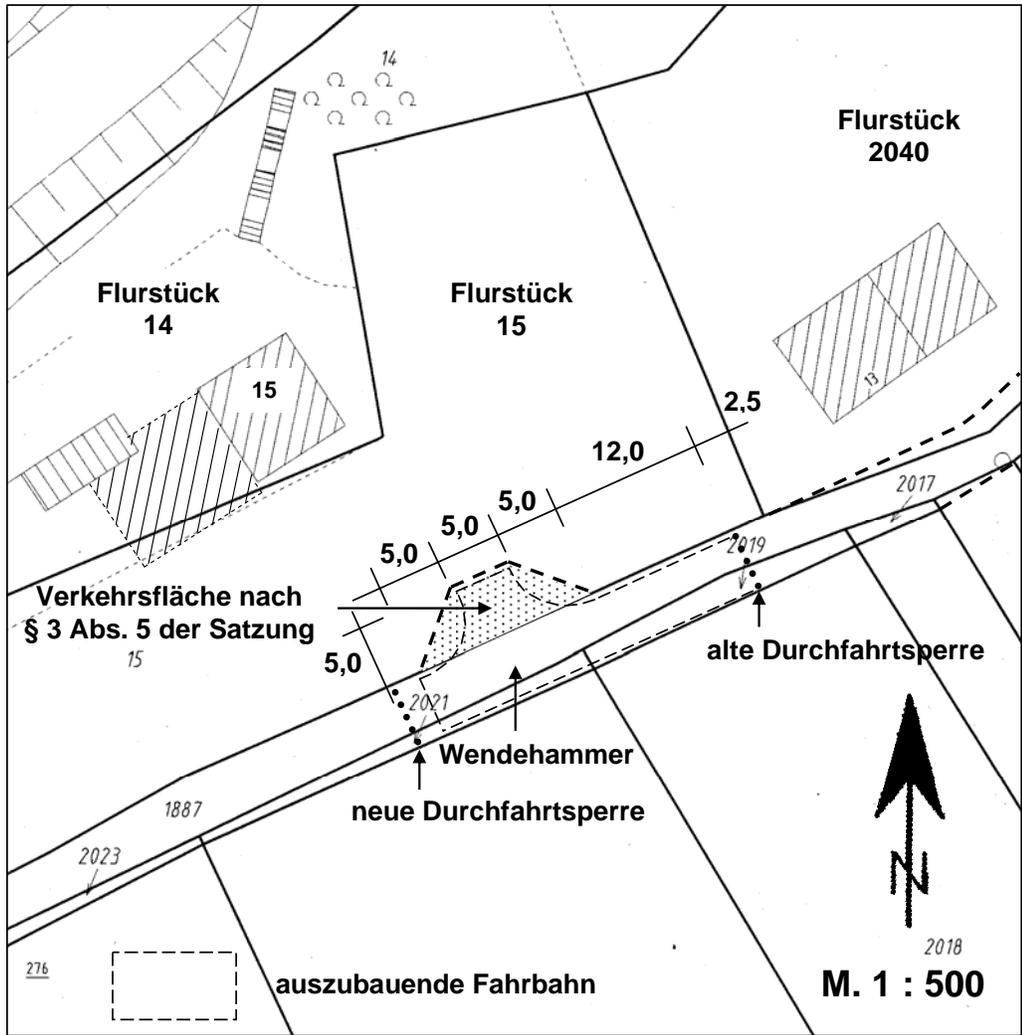
Da eine generelle Erhöhung der Grundfläche zur Erfassung des Bestands nicht vertretbar ist, da dann auf den Freiflächen im Bereich der Ergänzungssatzung generell wesentlich größere Gebäude errichtet werden dürften, enthält § 3 Abs. 3 Satz 3 der Satzung eine Ausnahmeregelung. Grundzug der Satzung ist eine behutsame Nachverdichtung der Bebauung, die hinter der Bebauungsdichte im klarstellenden Teil der Satzung deutlich zurückbleibt. Dies ist schon mit Rücksicht auf den umgebenden wertvollen Landschaftsraum und die geringe Breite der Anliegerstraße geboten. Die Aufnahme einer den Bestand sichernden Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO scheitert an der Voraussetzung, dass hierfür ein Baugebiet festgesetzt werden müsste, was jedoch aufgrund der Vorprägung des Gebiets durch die vorhandene Bebauung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist.

Eine den Gebäudebestand sichernde Ausnahmeregelung ermöglicht aber § 16 Abs. 6 BauNVO. Danach können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Grundfläche vorgesehen werden. Für die bestehenden Wohnhäuser Flabbenhäuschen 13 und 15 wird eine Überschreitung bis zur tatsächlich vorhandenen Grundfläche als Ausnahme zugelassen, wenn das jeweilige Gebäude wesentlich geändert oder aber durch einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes außergewöhnliches Ereignis zerstört würde und alsbald neu errichtet werden soll. Die Ausnahmeregelung übernimmt den Rechtsgedanken aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und berücksichtigt den so genannten „aktiven“ Bestandsschutz. Die Eigentümer werden nicht schlechter gestellt, als wenn ihre Gebäude im baurechtlichen Außenbereich verblieben wären.

In Bezug auf die Anrechnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen lässt § 3 Abs. 3 Satz 3 der Satzung ausnahmsweise einen um 40 v. H. erhöhten Wert zu, so dass sich unter Berücksichtigung der Grundflächen der beiden bestehenden Wohnhäuser Flabbenhäuschen 13 und 15 von rund 125 m² bzw. 170 m² ein Maß für die höchstzulässige Versiegelung dieser Grundstücke von 175 m² bzw. 238 m² ergibt. Die jeweiligen Werte tragen dem derzeitigen Versiegelungszustand der beiden Grundstücke Flabbenhäuschen 13 und 15 Rechnung.

Die Festsetzung der Höhenbegrenzung der neuen Baukörper nach § 3 Abs. 4 der Satzung berücksichtigt den Gebäudebestand. Für Vorhaben im Bereich der Ergänzungsfläche auf den Flurstücken 2040 und 2041 wurde die Höhe baulicher Anlagen auf 11,5 m begrenzt, die der Firsthöhe der bestehenden zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Flabbenhäuschen 12 und 13) entspricht. Auf den Flurstücken 11, 14 und 15 sollen dagegen nur eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bis 8,5 m Höhe ermöglicht werden, um einerseits eine höhenmäßige Anpassung an das Wohnhaus Flabbenhäuschen 8 (Höhe 7,5 m) und andererseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Die Höhenfestsetzung von 8,5 m ermöglicht auch die Aufstockung des am Hang gelegenen Wohnhauses mit Flachdach (Flabbenhäuschen 15) zur Schaffung eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Höhenfestsetzungen wurden auf das vorhandene Geländeniveau bezogen, das im Wesentlichen unverändert bleiben soll. Eine Festsetzung zur Erhaltung des natürlichen Ge-

ländenebene war entbehrlich. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 BauO NRW bieten nämlich einen ausreichenden Schutz gegen manipulierende Geländeänderungen zur Umgehung der Festsetzung. Das zum Teil hängige Gelände wirkt sich auf die zulässige Höhe nicht zum Nachteil der Bauherren aus, da der untere Bezugspunkt in der Mitte des Baukörpers zu messen ist. Dies ermöglicht je nach Neigung des Geländes hangseitig ganz oder teilweise freiliegende Untergeschosse.



Wendefläche und Straßenausbau im Bereich Flabbenhäuschen 15

Die Festsetzung einer Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung einer Wendefläche nach § 3 Abs. 5 der Satzung dient der Beseitigung eines nicht ordnungsgemäßen Straßenzustands. Die Straße Flabbenhäuschen weist von der Einmündung in die Straße Claashäuschen bis zur Durchfahrtsperre bei Haus 13 eine Länge von rund 270 m auf. In Höhe der Durchfahrtsperre besteht keine Wendemöglichkeit, so dass zum Wenden in private Grundstückseinfahrten zurückgesetzt werden muss. Zwar wird sich das Verkehrsaufkommen infolge der neu hinzutretenden Bebauung nur geringfügig er-

höhen, gleichwohl erfordert die Planung eine die öffentlichen Belange berücksichtigende Lösung dieses Problems. Das angrenzende hängige Privatgrundstück ermöglicht nur die Schaffung eines Wendehammers für Personenkraftwagen und kleine Versorgungsfahrzeuge (Wendeanlagentyp 1 nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95). Aus dem Privateigentum sind 50 m² künftige Verkehrsfläche anzukaufen. Die Durchfahrtsperre soll demontiert und westlich der Wendemöglichkeit neu angeordnet werden.

Die Straße Flabbenhäuschen verfügt von der Einmündung in die Straße Zum Claashäuschen bis zur bestehenden Durchfahrtsperre über keinen ordnungsgemäßen endgültigen Straßenausbau. In der Vergangenheit erfolgten hin und wieder Instandhaltungsarbeiten. Im Rahmen des Kanalausbaus (Ölbachsammler) wurde im Jahre 1997 der bestehende Fahrbahnzustand mit einer nur leicht befestigten bituminösen Decke geschaffen. Die Breite der durchgehenden Straßenparzelle (Flurstück 1887) ist uneinheitlich und schwankt zwischen 3 und 4,5 m. Die tatsächlich befestigte Fahrbahn reicht jedoch teilweise über das städtische Eigentum hinaus und erstreckt sich auch auf noch im Privateigentum befindliche Grundstücke. Teilweise tangiert auch der im Jahre 1997 ausgebaute Schmutzwasserkanal diese privaten Flächen. Soweit die Eigentümer der angrenzenden Privatgrundstücke hierzu bereit waren, konnten die entsprechend befestigten Fahrbahnflächen von der Stadt Leverkusen erworben werden. Wo dies bislang noch nicht gelang, bleibt es das Ziel, diese Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Straße künftig in das Eigentum der Stadt zu übernehmen. Die Zuerwerbsflächen sind in Anlage B zu § 1 als Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend dem örtlichen Straßenverlauf festgesetzt.

Der Straßenabschnitt westlich der bestehenden Durchfahrtsperre bis zur Zufahrt zum Wohnhaus Flabbenhäuschen 15 von der Neukronenberger Straße her wurde nach dem Kanalbau nicht mit einer bituminösen Fahrbahndecke versehen. Die Verlängerung der befestigten Fahrbahn von der vorhandenen Durchfahrtsperre bis zur westlich der Wendefläche neu anzuordnenden Durchfahrtsperre dient der Erschließung der Ergänzungsfäche auf dem Flurstück 15. Eine weitere Bebauung des Grundstücks erfordert, dass die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB in Bezug auf die gesicherte Erschließung erfüllt sind. Der derzeitige Zustand der Straße Flabbenhäuschen westlich der vorhandenen Durchfahrtsperre entspricht diesen Anforderungen nicht, da eine feste Fahrbahndecke fehlt, die dauerhaft dem Zu- und Abgangsverkehr ohne Beschädigung standhalten könnte. Zur Sicherstellung der Erschließung wird daher in diesem Abschnitt ein Straßenausbau erforderlich.

5. Ausgleichsfestsetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12 (Flurstück 2088), 13 (südwestlicher Teil des Flurstücks 2040) und 15 (mittlerer Teil des Flurstücks 14 mit Wohnhaus Vorfahrtsfläche und Wohngarten) besteht keine Ausgleichsverpflichtung. Diese Grundstücke und Grundstücksteile werden zwar konstitutiv dem Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zugeordnet, sind aber bereits durch die Wohn- und Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sowie Wege und Terrassen baulich so stark geprägt, dass auch Erweiterungen der bestandsgeschützten Gebäude keinen Eingriff auslösen. Insoweit entspricht die Situation der Fallgestaltung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, wonach die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile durch eine „Entwicklungssatzung“ festlegen kann, ohne dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung findet. Denn die Ausgleichsverpflichtung betrifft gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ausdrücklich nur die Ergänzungssatzung nach § 34

Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass die in die Ergänzungssatzung einzubeziehenden Grundstücke unbebaut sind und erstmals einer Bebauung zugeführt werden. Die Fallgestaltung eines Ergänzungsbereichs mit einzelnen bereits bebauten Grundstücken, die sich mangels ausreichender Masse an Bebauung selbst nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „entwickeln“ lassen, die aber aufgrund ihrer Fläche noch weitere Wohngebäude zulassen, ist ungewöhnlich und erfordert daher eine differenzierende Betrachtung, um sachgerechte Ergebnisse erzielen zu können.

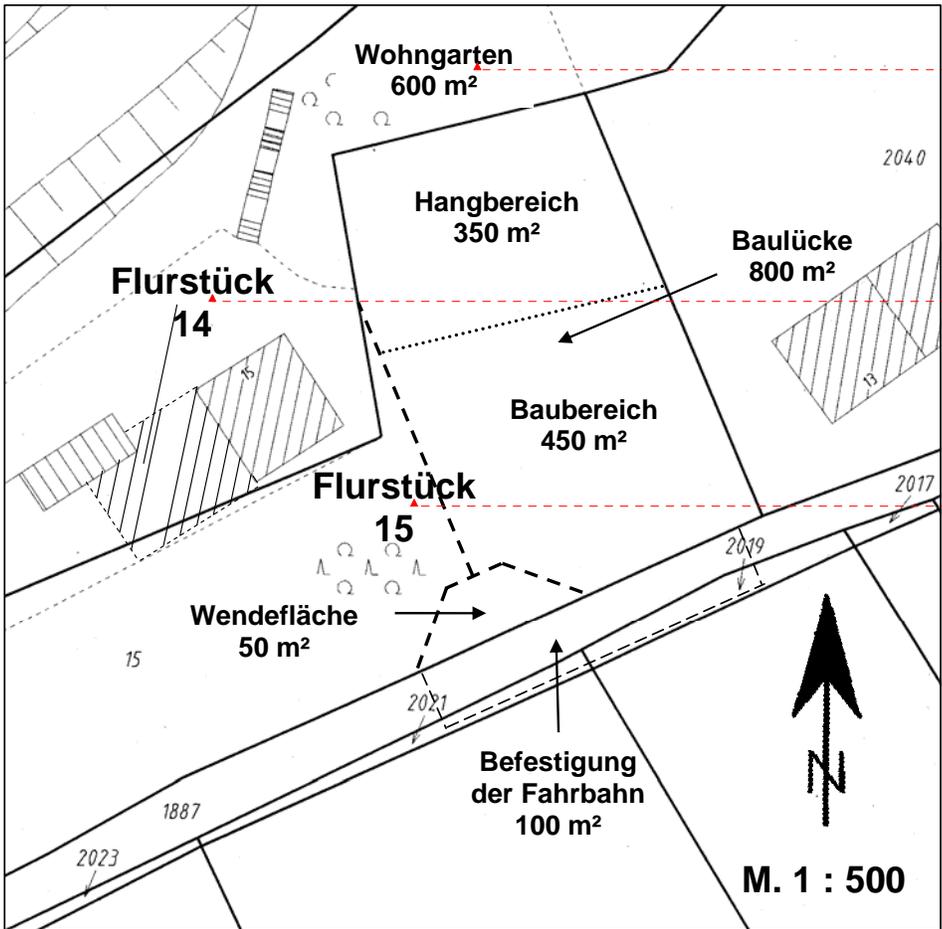
Auf dem Flurstück 11 befinden sich Pferdestallungen, Schuppen und Pferdekoppeln. Das Flurstück 2089 weist auf dem für eine Bebauung vorgesehenen straßennahen Teilbereich bereits bauakzessorische Nutzungen des Wohngebäudes Flabbenhäuschen 12 auf. In beiden Fällen wirken sich die durch den Neubau von Gebäuden zu erwartenden Eingriffe nur unwesentlich auf den Boden selbst aus und betreffen vorrangig das Landschaftsbild. Sie sollen nach § 4 Abs. 2 der Satzung dadurch ausgeglichen werden, dass im Falle der Bebauung jeweils entlang einer Baugrundstücksseite ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen ist. Hierdurch wird das Landschaftsbild in Ergänzung der bestehenden Bepflanzung der Splitterbebauung aufgewertet.

Für die ergänzende Bebauung auf der nordöstlichen Hälfte des Flurstücks 2040 sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da die künftige Baufläche bereits als Wohngarten genutzt wird und das Grundstück eine dichte Randbepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufweist. Infolge dieses dichten Baum- und Strauchbestandes sind Festsetzungen für weitere Pflanzungen im Bereich des Gartens nicht mehr möglich, da hierdurch die Nutzbarkeit dieser Freiflächen für Wohnzwecke unterbunden würde. Daher wird der Errichtung eines weiteren Wohnhauses der Vorzug eingeräumt und aufgrund des nur geringfügigen Eingriffs auf Ausgleichsmaßnahmen ausnahmsweise verzichtet.

Bei der Bebauung der östlichen Hälfte des Flurstücks 15 („Bebauungslücke“ zwischen den Wohngebäuden Flabbenhäuschen 13 und 15) sind sowohl massive Eingriffe in den Boden als auch solche in das Landschaftsbild zu erwarten. In diesem Grundstücksteil muss im Falle der Bebauung der gesamte, zu dichte Nadelholzbestand beseitigt werden, was - ungeachtet der ökologischen Wertigkeit des Nadelholzes an diesem Standort - das Landschaftsbild sehr stark beeinträchtigen wird. Eine vergleichbar dichte Baumpflanzung kann nach Realisierung der Bebauung schon sicherheitsbedingt aufgrund des Windfallrisikos nicht wieder neu als Ersatz geschaffen werden. Insgesamt sind unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anlegung eines Wendehammers rund 850 m² waldartige Grundstücksfreifläche betroffen. Davon entfallen 800 m² auf die eigentliche Baulücke und 50 m² auf die neu zu schaffende Wendefläche. Nach der Biotopliste Froelich/Sporbeck (1991), die auch im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt wird, ist ein Mittelwert von 12 Werteinheiten anzusetzen. Bei Multiplikation der Grundstücksfläche mit den ökologischen Werteinheiten errechnet sich ein Eingriffswert von insgesamt 10.200 ökologischen Werteinheiten. Hinzu kommen 100 m² Fahrbahnbefestigung für die Verlängerung der befestigten Fahrbahn, die ursächlich durch das Bauvorhaben bedingt sind. Die Asphaltdecke führt gegenüber Schotter zu einem Verlust von 200 Werteinheiten.

Der Ausgleich erfolgt durch Bepflanzungen auf den freien Flächen des Flurstücks 14 einschließlich Rückbau des Schwimmbeckens. Für die nach § 4 Abs. 1 der Satzung festgesetzte Ausgleichsfläche von 600 m² für Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern ist nach der Biotopliste Froelich/Sporbeck (1991) ein Wert von 16 ökologi-

schen Werteinheiten anzusetzen. Somit ergibt sich ein Ausgleichswert von 9.600 Werteinheiten. Daneben wird die Wiederbepflanzung des 350 m² großen Hangbereiches im Nordteil des Baugrundstücks mit Sträuchern und Bodendeckern und einzelnen niedrigen Laubbäumen unumgänglich, um ein Abschwemmen des Bodens bei starken Niederschlägen zu verhindern. Für derart dichte Bepflanzungen kann ein mittlerer Wert von 12 angesetzt werden, so dass 4.200 ökologische Werteinheiten hinzukommen. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass von den 450 m² im eigentlichen Baubereich nur 250 m² Fläche versiegelt werden dürfen, da der Rest von 200 m² gärtnerisch zu gestalten ist. Der ökologische Wert von Zier- und Nutzgärten schwankt je nach Umfang des Gehölzbestandes zwischen 6 und 12 Werteinheiten.



Formatiert: Schriftart: Fett

Formatiert: Schriftart: 16 pt, Fett

Formatiert: Schriftart: 16 pt, Fett

Hierbei wird es sich überwiegend um Rasenflächen mit einem geringen Anteil an Sträuchern handeln. Bei Annahme eines unteren Wertes von lediglich 6 resultieren daraus weitere 1.200 Werteinheiten. Durch die Rückbau-, Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen errechnen sich für den Ausgleich insgesamt 15.000 Werteinheiten. Der Ausgleichswert übersteigt somit deutlich den mit 10.400 Werteinheiten zu beziffernden Eingriffswert.

Die aufgrund der Ermächtigung des § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB getroffenen Festsetzungen dienen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und

Landschaft. Die landschaftsrechtlichen Belange sind nur gewahrt, wenn bei der Neubebauung im Bereich der Ergänzungsfläche die Festsetzungen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche bzw. die Ausgleichsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück nach § 4 dieser Satzung erfüllt werden.

Leverkusen, den 08.04.2008

Dr. Heintz