

Satzung

**der Gemeinde Engelskirchen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortslagenbereich**

Bergstraße/Rommersberger Weg

vom 19.11.2002

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der bekanntgemachten Neufassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245), hat der Rat der Gemeinde Engelskirchen in seiner Sitzung am 13.11.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der beigelegten Karte (Kartenausschnitt im Maßstab 1:1000) durch Strichelung umrandeten Flächen werden in den Ortslagenbereich Bergstraße/Rommersberger Weg einbezogen, wobei die Innenkante der Umrandung die einbezogenen Flächen festlegt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich der Satzung sind die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB möglichen Vorhaben zulässig, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss straßenparallel verlaufen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 38° – 50° Grad zulässig. Die Dacheindeckung ist in schwarz-grauem Farbton auszuführen. Als Fassadenmaterialien sind weisser Putz, Grauwacke, Naturschiefer und Holzverschalung zulässig-

§ 3

Der Abstand der Gebäude einschließlich Garagen muss von der geplanten Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche Bergstraße mindestens 3 m und von der Parzellengrenze des Rommersberger Weges mindestens 5 m betragen. Die maximal zulässige Tiefe der Bebauung der Grundstücke wird auf 20 m, gemessen von der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche, festgelegt.

Für das Flurstück Nr. 440/80 gilt wegen der geringen Grundstückstiefe die Ausnahme, dass der Abstand eines Wohngebäudes von der Grenze der geplanten Straße mindestens 2 m betragen muss.

§ 4

Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind ökologische Ausgleichsregelungen auf der Basis der zur Satzung gehörenden Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vertraglich mit der Gemeinde zu vereinbaren.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

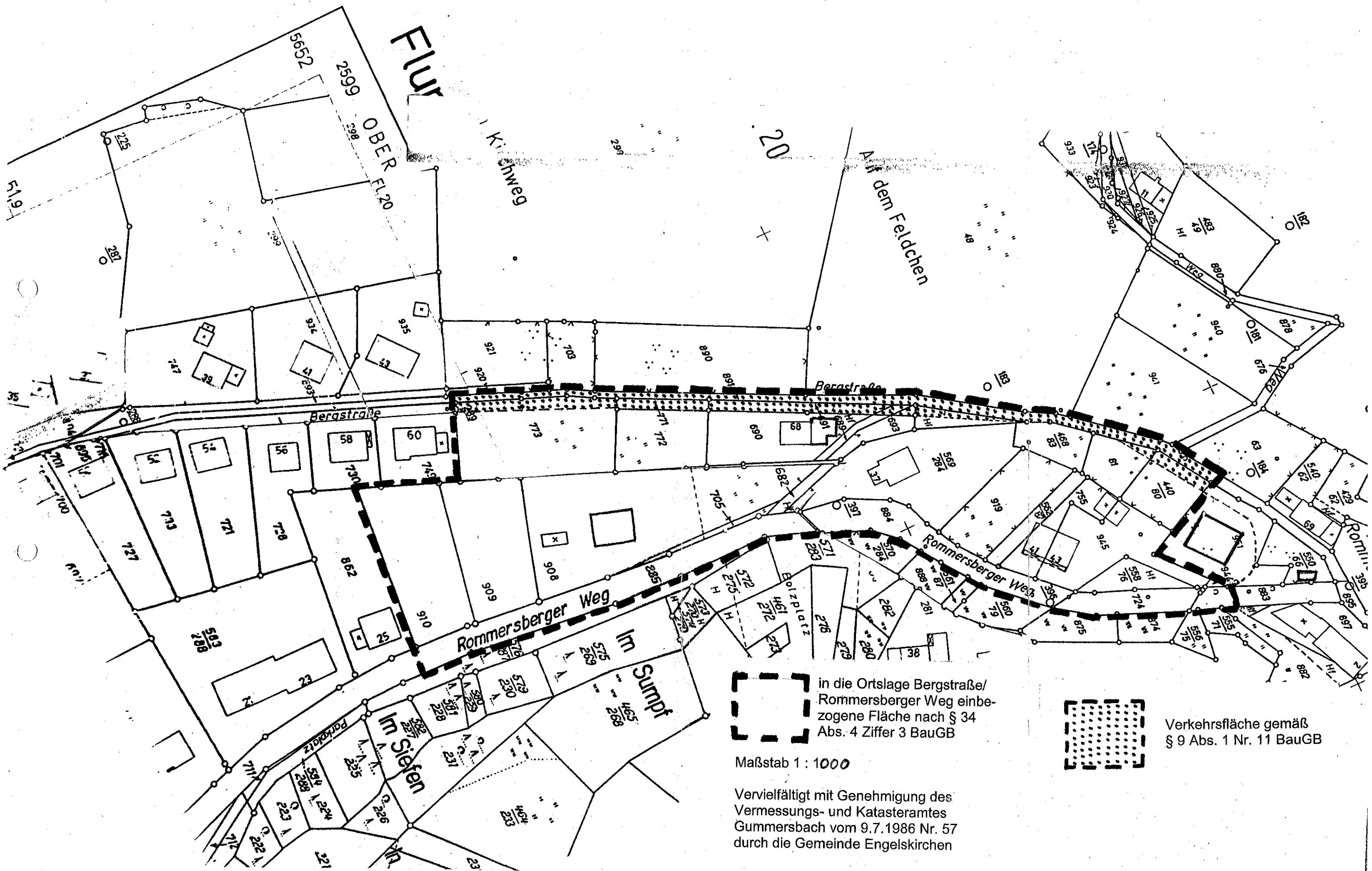
1. Gemäß § 215 Absatz 1 Baugesetzbuch sind unbeachtlich:
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel in der Abwägung,
wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres und in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Engelskirchen geltend gemacht worden sind.

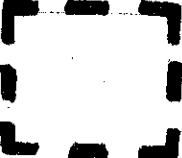
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist bei einer Geltendmachung darzulegen.

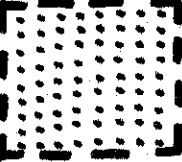
2. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW, neue Fassung) beim Zustandekommen dieser Satzung kann gemäß § 7 Absatz 6 GO nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Engelskirchen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Engelskirchen, den 19.11.2002

-Oberbüscher-
Bürgermeister




 in die Ortslage Bergstraße/
 Rommersberger Weg einbe-
 zogene Fläche nach § 34
 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB


 Verkehrsfläche gemäß
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßstab 1 : 1000

Vervielfältigt mit Genehmigung des
 Vermessungs- und Katasteramtes
 Gummersbach vom 9.7.1986 Nr. 57
 durch die Gemeinde Engelskirchen

Begründung

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bergstraße/Rommersberger Weg

1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen.

Weiterhin kann sie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Der zusammenhängend bebaute Ortsbereich Bergstraße/Rommersberger Weg ist bereits ohne Satzung klar erkennbar abgegrenzt.

Für die einzubeziehenden Flächen zwischen den genannten Straßen liegen die rechtlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vor:

- Der Bereich der einzubeziehenden Außenbereichsflächen ist durch die bestehende angrenzende und z. T. schon vorhandene Bebauung geprägt.
- Der geplante Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Ziel der Satzungsaufstellung

Grund für den Erlass der Satzung ist die Absicht, bestimmte Außenbereichsflächen, die nördlich an die vorhandene Ortslage zwischen Bergstraße und Rommersberger Weg angrenzen, in die Ortslage einzubeziehen.

Die Einbeziehung dieser Grundstücke, die von der angrenzenden und z. T. schon vorhandenen baulichen Nutzung geprägt sind, verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, eine klare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich vorzunehmen und verbindlich festzulegen, welche Grundstücke noch einer Bebauung gem. § 34 BauGB zugeführt werden können.

Der für die Einbeziehung in die Ortslage vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Gebietscharakter nach handelt es sich um ein reines Wohngebiet. (WR).

Die Erschließung ist sichergestellt durch die fertige Erschließungsanlage Rommersberger Weg, in dem auch bereits eine öffentliche Kanalisation vorhanden ist.

Die Bergstraße ist im Bereich des Satzungsgebietes zwar ausreichend befahrbar aber noch nicht dauerhaft befestigt. Die an diese Straße angrenzenden Grundstücke müssen ihr Abwasser zur Zeit noch über Grundstückskläreinrichtungen entsorgen oder aber mittels Eintragung von Grunddienstbarkeiten über Fremdgrundstücke dem Kanal im Rommersberger Weg zuleiten.

3. Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen

Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen sind im Einzelnen in der Satzung enthalten.

4. Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend dem zur Satzung gehörenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren vereinbart. Dies muss vor Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen.

Der Abschluss dieser Verträge vor Inkrafttreten der Satzung ist nicht erzielbar, weil nicht alle Grundstückseigentümer des Gebietes derzeit an einer Bebauung ihres Grundstückes interessiert sind und deshalb zur Zeit keinen Vertrag mit der Gemeinde abschließen werden.

Engelskirchen, den 10.10.2002



Oberbüscher
Bürgermeister

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
über die Einbeziehung von Grundstücken
in die Ortslage von Engelskirchen-Rommersberg

1. Allgemeines:

1.1 Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Engelskirchen hat in seiner Sitzung am 03.09.2002, in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Grundstücken in die Ortslage von Engelskirchen-Rommersberg beschlossen.

Es handelt sich dabei um die Einbeziehung von Grundstücken zwischen der Bergstraße und dem Rommersberger Weg, südwestlich der Altortslage Rommersberg. (Siehe Kartendarstellung!)

1.2 Aufgabenstellung:

Mit diesem Fachbeitrag soll die Eingriffsregel gemäß §§ 18 (1), 19 (2) und 21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002, rechtskräftig seit dem 03.04.2002, in Verbindung mit den §§ 4 - 6 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW), neu geregelt durch Artikel I, Ziff. 2, b) des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 09.05.200, rechtskräftig seit dem 14.06.2000 (als Änderung des § 4 Abs. 4 LG NW), bewältigt werden.

Im Rahmen der hier vorgenommenen Eingriffsbewältigung werden jedoch nur diejenigen Parzellen des Plangebietes einbezogen und bewertet, die noch unbebaut sind und für die neues Baurecht entsteht. (Siehe hierzu die Auflistung in Kapitel 4.1!)

2. Beschreibung des Untersuchungsraumes:

2.1 Lage im Raum:

Die betreffenden Grundstücke liegen ca. 1 km nördlich des Ortskernes von Engelskirchen, südwestlich der Altortslage Engelskirchen-Rommersberg. Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 195 m auf ca. 225 m üNN. an. Der zur Straße „Rommersberger Weg“ stark abfallende Hang ist nach Osten exponiert. (Siehe Kartendarstellung!)

2.2 Flächengröße:

Der gesamte Satzungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von rund 13.000 m². In diesem Fachbeitrag werden hiervon nicht einbezogen diejenigen Flächen, die bereits als Straße mit Schwarzdecke ausgebaut und versiegelt sind sowie diejenigen Grundstücke innerhalb des geplanten Geltungsbereiches, die bereits bebaut und gärtnerisch genutzt werden. In diese Bewertung werden jedoch die derzeit unbebauten Grundstücke einbezogen, auch wenn sie sich aufgrund der geringen Größe nicht für eine selbständige Bebauung eignen. Die untersuchte Fläche beträgt 4.929 m², die direkten baulichen Eingriffe wurden anteilig von 4140 m² berechnet (Siehe 4.1.6.)

2.3 Aktuelle baurechtliche Ausweisung:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelskirchen weist für den in Rede stehenden Bereich „Wohnbauläche“ aus. Die baurechtliche Beurteilung muss derzeit nach dem § 35 BauGB („Außenbereich“) erfolgen. Baurecht wird erst durch die geplante Einbeziehung des Bereiches gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die Ortslage von Engelskirchen-Rommersberg geschaffen.

2.4 Naturschutzrechtliche Ausweisungen:

Für das Plangebiet bestehen keine natur- oder landschaftsschutzlichen Vorgaben. Auch im Rahmen der FFH-Richtlinie, des GEP als BSN oder des Entwurfes zum Landschaftsplan Nr. 7, „Engelskirchen“ liegen keine Ausweisungen vor.

2.5 Naturräumliche Einordnung:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Bergische Hochflächen“ (338) und darin in der Untereinheit „Leppehochflächen“ (338.222).

2.6 Bodenbeschaffenheit:

Die vorliegende Bodenart ist lehmiger Sand, der Bodentyp ist Braunerde.

2.7 Ökologische Bedeutung:

Der ökologische Wert der Fläche ist insgesamt durchschnittlich. Neben den unterschiedlichen unter 2.8 genannten Nutzungsformen und dem daraus resultierenden Strukturmosaik aus Wiese und Gärten liegt, besteht eine Bedeutung für die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss sowie in der Grundwasserneubildung. Das Landschaftsbild ist durch die bereits bestehende Bebauung geprägt. Die durch die Planung mögliche weitere Bebauung wirkt sich hier nur geringfügig störend aus.

2.8 Heutige Landnutzungsform:

Im gesamten Plangebiet liegen als Strukturen überwiegend Weiden und Hausgärten vor, daneben bestehen auf kleineren Teilflächen aber auch eine Obstwiese, eine Baumhecke und eine Strauchhecke. Die hier einbezogenen Grundstücke sind jedoch durchweg als Wiese bzw. Weide genutzt. Die Beschreibung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen erfolgt in Kapitel 4.1

3 Eingriffsbewertung:

3.1 Eingriffsfläche:

Im Rahmen der späteren Bebauung wird eine Versiegelung von 30 % der Fläche als hauptsächlicher Eingriff erwartet. Darüber hinaus wird der ökologische Wertverlust durch die spätere Gartennutzung bewertet. Die von möglichen Eingriffen betroffenen Bereiche werden nach Biotoptyp und nach Eigentümern zusammengefasst. Die Eingriffsfläche durch spätere Bebauung inklusive Nebenanlagen und Zufahrten wird mit ca. 1.242 m² erwartet. Die künftige Gartenfläche beträgt ca. 3.688 m².

3.2 Verminderungsmaßnahmen:

Im Rahmen der Einbeziehung der beiden Grundstücke in die Abgrenzungssatzung für Engelskirchen-Rommersberg wird die Bautiefe durch den Satzungstext auf höchstens 20 m Entfernung von der Verkehrsfläche ausgehend beschränkt.

Bezüglich der Gartengestaltung wird empfohlen, auf massive Einfriedungen zu verzichten, da diese in Rommersberg nicht ortsüblich sind und bei der Bepflanzung des Grundstückes heimische Bäume und Sträucher zu wählen. Böschungen sollten mit Trockenmauern abgefangen werden. Ebenfalls wird empfohlen Stellplätze und Zufahrten wassergebunden oder nur teilversiegelt auszubauen. Durch das neue Abwassersatzungsrecht in der Gemeinde Engelskirchen werden die künftigen Eigentümer bereits von sich aus auf unnötige Versiegelungen verzichten.

3.3 Berechnungsmethode:

Die Berechnung des ökologischen Wertes der betroffenen Grundstücke erfolgt nach einer von der Unteren Landschaftsbehörde entwickelten vereinfachten Bewertungsmethode, die sich an das Verfahren von Froehlich und Sporbeck (1991) anlehnt. Die Begehungen des Untersuchungsraumes erfolgten im August und im September 2002. Die ökologischen Strukturen und Wertigkeiten waren klar erkennbar, „Rote-Liste-Arten“ wurden nicht vorgefunden. (Siehe folgende Biotoptypen-Beschreibung.)

4. Ökologische Bewertung:

4.1 Biotoptypen/untersuchte Grundstücke:

In dieser Aufstellung wird nicht nach Biotoptypen unterschieden, sondern nach Parzellen bzw. Eigentumsverhältnissen. Der Grund hierfür ist das Konzept zur Regelung der Kompensationsschuld. Ein Ausgleich auf den Grundstücken im Plangebiet ist nicht möglich und unrealistisch. Daher soll in der errechneten Gesamtausgleichsschuld ein externer Ausgleich vorgenommen und die jeweils anteilige Kompensationsschuld für jeden Grundeigentümer gesondert errechnet werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild bleibt aufgrund der Vorprägung unberücksichtigt, der Eingriff in die Bodenstrukturen wird pauschal mit dem Faktor 0,1 angerechnet.

4.1.1 Bereich 1, Grundstück Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20, Parzellen Nrn. 81 und 440/80:

Beide Grundstücke sind als Wiese ohne Auffälligkeiten zu bezeichnen und mit 12 Punkten ökologisch zu bewerten. Die Gesamtfläche der beiden Grundstücke beträgt 605 m². Als Eingriff werden 30 % = 181 m² und auf den verbleibenden 424 m² wird der Wertverlust durch spätere Gartennutzung angerechnet.

4.1.2 Bereich 1, Grundstück Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20, Parzelle Nr. 468/83:

Die ökologische Struktur ist Wiese ohne Auffälligkeiten, der ökologische Wert liegt bei 12 Punkten. Die Flächengröße beträgt 239 m². Als Eingriff werden 30 % = 72 m² angerechnet, die Restfläche von 167 m² wird als Gartennutzung bewertet. (Die geringe Parzellengröße lässt allerdings keine eigenständige Bebauung erwarten.)

4.1.3 Bereich 1, Grundstück Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20, Parzelle Nr. 919:

Die ökologische Struktur ist Wiese ohne Auffälligkeiten, der ökologische Wert liegt bei 12 Punkten. Die Flächengröße beträgt 589 m², als Eingriff werden 30 % = 177 m² angerechnet, die Restfläche von 412 m² wird als Gartenfläche bewertet.

4.1 4 Bereich 2, Grundstück Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20, Parzelle Nr. 772:

Die ökologische Struktur ist Wiese ohne Auffälligkeiten, der ökologische Wert liegt bei 12 Punkten. Die Flächengröße beträgt 508 m², als Eingriff werden 30 % = 152 m² angerechnet, die Restfläche von 356 m² wird als Gartenfläche bewertet.

4.1.5 Bereich 2, Grundstück Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20; Parzelle Nr. 773:

Die ökologische Struktur ist Wiese ohne Auffälligkeiten, der ökologische Wert liegt bei 12 Punkten. Die Flächengröße beträgt 1.041 m², als Eingriff werden 30 %, also 312 m² angerechnet, die Restfläche von 729 wird als Gartenfläche bewertet.

4.1.6 Bereich 2, Grundstücke in der Gemarkung Ober-Engelskirchen, Flur 20, Parzellen Nrn. 909 und 910:

Die ökologischen Strukturen auf den beiden Grundstücken sind im hinteren, höher gelegenen Teil eine Obstwiese mit dem ökologischen Wert von 19 Punkten und im vorderen Teil zum Rommersberger Weg hin Wiese/Weide ohne Auffälligkeiten mit dem ökologischen Wert 12. Die Gesamtgröße beträgt 1.947 m². Der versiegelnde Eingriff durch Bebauung darf laut Satzung nur bis zu einem Abstand von 20,00 m von der Straße vorgenommen werden. Dieser liegt gänzlich im Bereich der Wiesenstruktur. Die Fläche dieser Wiesenstruktur beträgt ca. 1.158 m². Der Eingriff wird mit 30 % = 347 m² angenommen. Für die Restfläche der Wiese (811 m²) und für die Obstwiese (789 m²) wird eine künftige Gartennutzung bewertet.

4.2 Berechnung des Eingriffs und der Kompensationsforderung:

4.2.1 Biotoptyp 1 (Parzellen-Nrn. 81 und 440/80):

	Biotopwert		Eingriffsfläche	=	Ökologischer Wertverlust
	alt	neu	m ²		
Gebäude	12	0	181	=	2.172,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1)				=	217,20
Garten	12	8	424	=	<u>1.696,00</u>
Eingriffsbedingter Ökologischer Wertverlust:					4.085,80

4.2.2 Biotoptyp 2 (Parzellen-Nr. 468/83):

	Biotopwert		Eingriffsfläche	=	Ökologischer Wertverlust
	Alt	neu	m ²		
Gebäude	12	0	72	=	864,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1)				=	86,40
Garten	12	8	167	=	<u>668,00</u>
Eingriffsbedingter ökologischer Wertverlust:					1.618,40

4.2.3 Biotoptyp 3 (Parzellen-Nr. 919):

	Biotopwert alt - neu	Eingriffsfläche m ²	=	Ökologischer Wertverlust
Gebäude	12 - 0	177	=	2.124,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1)				212,40
Garten	12 - 8	412	=	<u>1.648,00</u>
Eingriffsbedingter ökologischer Wertverlust:				3.958,40

4.2.4 Biotoptyp 4 (Parzellen-Nr. 772):

	Biotopwert alt - neu	Eingriffsfläche m ²	=	Ökologischer Wertverlust
Gebäude	12 - 0	152	=	1.824,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1)				182,40
Garten	12 - 8	356	=	<u>1.424,00</u>
Eingriffsbedingter ökologischer Wertverlust:				3.430,40

4.2.5 Biotoptyp 5 (Parzellen-Nr. 773):

	Biotopwert alt - neu	Eingriffsfläche m ²	=	Ökologischer Wertverlust
Gebäude	12 - 0	312	=	3.744,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1)				374,40
Garten	12 - 8	729	=	<u>2.916,00</u>
Eingriffsbedingter ökologischer Wertverlust:				7.034,40

4.2.6 Biotoptyp 6 (Parzellen-Nrn. 909 und 910):

Bereich Wiese/Weide:

	Biotopwert alt - neu	Eingriffsfläche m ²	=	Ökologischer Wertverlust
Gebäude	12 - 0	347	=	4.164,00
Ergänzende Kompensation für Eingriffe in den Boden (Faktor 0,1):				416,40
Garten	12 - 8	811	=	3.244,00
Obstwiese	19 - 8	789	=	<u>8.679,00</u>
Eingriffsbedingter ökologischer Wertverlust:				7.824,40

Der gesamte ökologische Wertverlust durch das Baurecht im Zuge der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 für Engelskirchen Bergstraße/Rommersberger Weg beträgt 36.630,80 Wertpunkte. Ein Ausgleich im Plangebiet selbst kann nicht erreicht werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen und deren vertragliche Absicherung:

Die Grundstücksflächen, welche jetzt in die Ortslagen-Abgrenzungssatzung von Engelskirchen Bergstraße/Rommersberger Weg einbezogen werden, bieten nicht genügend freie Flächen, um die Kompensationsmaßnahmen im Satzungsbereich zu platzieren. Es wird von Seiten der Gemeinde Engelskirchen vorgesehen, in Absprache mit der Stiftsverwaltung Ehreshoven Nadelholz-Reinbestände in standortgerechte Strukturen aus heimischen Laubgehölzen umzuwandeln. Dies soll in solchen Bereichen erfolgen, die im Entwurf zum Landschaftsplan Nr. 7, „Engelskirchen“, als „Besonders schützenswerte Bereiche“ dargestellt sind.

Mit den Grundeigentümern im Satzungsbereich soll die Zahlung der für die Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Summen auf ein Verwahrkonto der Gemeinde Engelskirchen vereinbart und vertraglich geregelt. Das gleiche Vorgehen wurde auch für die vergleichbare Satzung für Remerscheid-Römerstraße angewendet. Die Absicherung der konkreten Kompensationsarbeiten wiederum wird vertraglich zwischen der Gemeinde Engelskirchen und dem Stift Ehreshoven geregelt. Ohne Abschluss dieser Verträge kann kein Baurecht in Anspruch genommen werden.

4.4 Kompensation für Eingriffe durch die Satzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB für Engelskirchen Bergstraße/Rommersberger Weg:

Ökologische Bewertung der Kompensationsmaßnahme:

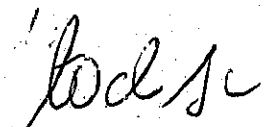
Die geplante Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung von Nadelholz-Reinbeständen in Laubholzstrukturen. Der ökologische Wertzuwachs für diese Maßnahmen kann mit 8 Punkten pro m² angerechnet werden. Um das errechnete Kompensationsvolumen von 36.630,80 Punkten zu erfüllen, müssen 4.579 m² Nadelholzbestände abgetragen und neu bepflanzt werden. Pro m² ist mit Kosten von 5 € zu rechnen. Die gesamten Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden sich somit auf insgesamt 22.895,00 € belaufen.

Biotopwert neu - alt x	Ausgleichsfläche in m ²	Ökologischer Wertgewinn
23 - 15 x	4.579	36.630,80

Mit dieser Kompensationsmaßnahme können die Eingriffe durch die Bebauung im Zuge der geplanten Satzung ausgeglichen werden.

Engelskirchen, den 05.09.2002

Im Auftrag:



(Stockfisch)