



Stadt Schleiden Der Bürgermeister

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 114, Hotelanlage Vogelsang

Redaktionelle Änderungen, die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen wurden, sind in roter Farbe kenntlich gemacht.



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsanlagen“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Beherbergungsanlagen zulässig, die aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Es werden zudem den Beherbergungsanlagen dienende Nutzungen zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Aus baukonstruktiven oder bauphysikalischen Gründen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde in dem jeweils erforderlichen Maße möglich.

2.2 Aufbauten

Innerhalb der mit ///// bezeichneten Bereiche ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch jegliche Art von Aufbauten unzulässig.

2.3 Dachaufbauten

Technische Aufbauten

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten in dem jeweils erforderlichen Umfang bis zu einer Höhe von 0,5 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde überschritten werden.

Umwehrungen und Brüstungen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Umwehrungen und Brüstungen in verglaster Konstruktion in dem jeweils erforderlichen Umfang bis zu einer Höhe von 0,9 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde überschritten werden.

2.4 Grundfläche

Innerhalb der mit (a) bezeichneten überbaubaren Fläche sind oberhalb einer Höhe von 446,0 m ü. NHN lediglich Baukörper in verglaster Konstruktion mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 15,0 m² zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unterirdische Gebäudeteile sind nach Absprache mit der zuständigen Denkmalbehörde innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G bezeichnete Fläche wird durchgängig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

II. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Die Hundertschaftshäuser liegen im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals. In Abhängigkeit der genauen Umsetzungsplanung könnten deshalb im Vorfeld archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Die Erforderlichkeit solcher archäologischen Untersuchungen ist im Vorfeld auf Grundlage der Detailplanung frühzeitig mit der zuständigen Denkmalbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen.

2. Baudenkmal

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Baudenkmals „Ehemalige Ordensburg Vogelsang“. Das Baudenkmal wurde am 13.02.1989 in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen. Auch die Hundertschaftshäuser sind als erhaltenswerte Einzelelemente geschützt. Auf die daraus resultierende Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

3. Niederschlagswasser

Im Rahmen eines eigenständigen Entwässerungsantrages müssen die genaue Dimensionierung und die Flächen für Versickerung des Niederschlagswassers festgelegt werden.

Weiterhin muss für die Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis beantragt werden. Erst dann kann dem noch vorzulegenden Bauantrag zugestimmt werden.

Aufgrund des zum Teil hohen Feinkornanteils der vorhandenen Felsverwitterungszone wird dazu geraten, die geplanten Versickerungsanlagen mit einem Geotextil auszulegen, um eine Verseifung durch ausgewaschene Feinkornanteile und eine damit einhergehende Verringerung des Versickerungspotentials des Untergrundes zu vermeiden

4. Schlacken aus dem Bergbau in Mechernich

Im Bereich Vogelsang wurden seinerzeit Schlacken aus dem Bergbau in Mechernich verbaut. Diese Schlacken können mit Schwermetallen belastet sein. Kontaminierte Böden sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

5. Artenschutz

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gelten:

Einrichtung ökologische Baubegleitung (V1)

Die Baumaßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte, unabhängige ökologische Baubegleitung zu betreuen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten ein Ansprechpartner für die ökologische Baubegleitung zu benennen (inkl. Anschrift, E-Mail und Telefonnummer).

Die Bauleitung sowie deren Vertretung sind durch die ökologische Baubegleitung einzuweisen und auf die Vermeidungs- und CEF-Maßnahme sowie die sensiblen Bereiche vor Ort hinzuweisen. Die Einweisung ist zu dokumentieren.

Die ökologische Baubegleitung sollte bereits frühzeitig im Rahmen der Bauplanung und Erstellung des Leistungsverzeichnisses beteiligt werden.

Die ökologische Baubegleitung hat die Bauarbeiten regelmäßig zu beaufsichtigen und die einzelnen Schritte der Vermeidungs- und CEF-Maßnahme zu dokumentieren. Hierzu ist der Unteren Naturschutzbehörde monatlich und spätestens zwei Wochen nach Abschluss der Arbeiten ein Bericht über die durchgeführten Bauarbeiten vorzulegen. Der Bericht muss einen Nachweis über die Belehrung der Baufirma vor dem Beginn der Arbeiten, das jeweilige Datum der Ortsbegehungen, die Feststellungen bei den jeweiligen Ortsbegehungen, eine Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der ggf. festgestellten Mängel (jeweils mit Fotos) und bei Mängelfeststellung die veranlassten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung und deren Umsetzung enthalten.

Die Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021 sind zu beachten.

Inanspruchnahme der Gebäude (V2)

Die Inanspruchnahme der Gebäude und der jeweiligen Lebensbereiche der betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Arten ist so einzurichten, dass die jeweiligen Fortpflanzungs- und ggf. Ruhezeiträume (Überwinterung) der potentiell betroffenen Arten berücksichtigt werden. Als Anhaltspunkt hierfür sind die artspezifisch unterschiedlichen Aktivitätszeiträume gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Kölner Büro für Faunistik, Oktober 2021 zu beachten.

Sollte es im Einzelfall nicht möglich sein, die artspezifischen Aktivitätszeiträume bei der Baustellengestaltung einzuhalten, sind

artspezifische Maßnahmen zu ergreifen. Hierüber ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren.

Inanspruchnahme der Vegetation (V3)

Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation, insbesondere der Rodung von Gehölzen, haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten zwischen Anfang März und Ende September eines jeden Jahres stattzufinden. Die Beseitigung der Vegetation hat folglich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder die ökologische Baubegleitung muss sicherstellen, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Räumung des Holzmaterials und Rodung der Wurzelstubben (V4)

Sollte es zu Gehölzbeseitigungen kommen, ist die Räumung des Holzmaterials und die Beräumung der Wurzelstöcke zum Schutz von Brutvögeln und Reptilien außerhalb der Aktivitätszeiträume dieser Arten und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Januar durchzuführen. Empfohlen wird eine Räumung des angefallenen Holzmaterials direkt nach der Fällung. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, muss das liegengebliebene Holzmaterial vorab durch die ökologische Baubegleitung untersucht und erst nach Bestätigung, dass hier keine Bruten stattfinden, freigegeben werden.

Vorabkontrolle unterirdischer Hohlräume (Bunkeranlage) (V5)

Die zu beseitigenden Strukturen sind rechtzeitig vor ihrer Beräumung/Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Für den Verlust sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Vorabkontrolle Dachräume (V6)

Die durch Bautätigkeit temporär und dauerhaft beeinträchtigten Strukturen sind rechtzeitig vor ihrer Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme auf Fledermaus- und Vogelbesatz zu kontrollieren. Überall, wo dies möglich ist, sind Dachräume mit Quartierfunktionen für Fledermäuse oder Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten nach Abschluss der Bauarbeiten so wiederherzustellen, dass sie ihre Lebensraumfunktionen wieder übernehmen können. Dies ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren. Nicht wiederherstellbare oder schonbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Vorabkontrolle Brutplätze an den Gebäuden (V7)

Sofern Arbeiten innerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden müssen, sind Brutplätze im Vorfeld der Aufnahme auf Brutfähigkeit zu kontrollieren und ggf. für den Zeitraum der Beeinträchtigung am Gebäude funktionslos zu machen. Die entsprechenden Strukturen sollten nach Abschluss der Bautätigkeit wiederhergestellt werden. Dies ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren. Nicht wiederherstellbare und schonbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Vorabkontrolle Fassade und Fensterrahmen (V8)

Die Fassaden der von der Bautätigkeit betroffenen Gebäude sind im Vorfeld mittels Hubsteiger, Leiter oder Gerüst auf Spalten zu überprüfen.

Besonders wertgebende Strukturen sind durch die ökologische Baubegleitung kenntlich zu machen und in Absprache mit dem Auftraggeber nur temporär zu verschließen und somit dauerhaft zu erhalten. Andere potentielle Quartier- oder Brutplatzmöglichkeiten sind auf einen Besatz zu kontrollieren und ggf. zu verschließen. Nicht wiederherstellbare und schonbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Dies ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren.

Dokumentation und Vorarbeiten Ersatzquartiere Fledermäuse und Vögel (V9)

Bereiche, die eine hohe Eignung aufweisen bzw. bereits als Quartiere von Fledermäusen genutzt wurden, sind im Rahmen der Fassaden- und Dachkontrolle kenntlich zu machen und zu dokumentieren, sodass im späteren Verlauf an diesen Stellen neue Quartiermöglichkeiten oder Brutnischen hergestellt oder vorhandene erhalten werden können. Dies gilt insbesondere für Einflugöffnungen und Spalten im Bereich der Regenrohre, Dachtraufen und Fensterrahmen oder für die Nester gebäudebrütender Vogelarten. Die identifizierten Bereiche sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren. Nicht wiederherstellbare und schonbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Vermeidung einer Gefährdung und ggf. Umsiedlung der Mauereidechse (V10)

Soweit eine Inanspruchnahme von Mauereidechsenlebensräumen im Zuge der Baumaßnahmen stattfindet, sind diese aus dem Gefahrenbereich gezielt abzufangen und in Bereiche **im räumlichen Zusammenhang** umzusetzen, in denen die Art nicht gefährdet ist. Sofern vor Beginn der Winterruhe entsprechende Umsiedlungen nicht durchgeführt werden können, sind die Bereiche mit Bautätigkeit, in denen eine Überwinterung der Mauereidechse erfolgen könnte, rechtzeitig vor Beginn der Winterruhe im Hinblick auf Versteckmöglichkeiten vorsichtig abzutragen. Zum Schutz der Mauereidechse, die aus ihrem Lebensraum in die Bereiche der Bautätigkeit einwandern können, ist zudem ggf. ein geeigneter Schutzzaun einzurichten.

Beleuchtung (V11)

Zur Minimierung der Beeinträchtigung für nächtlich jagende Fledermäuse und ihre Nahrung (Insekten) sowie für Vögel ist die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. **Es sollten lediglich die notwendigen Bereiche beleuchtet werden, wenn sie besucht werden (z.B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern).** Eine direkte Beleuchtung der Fassadenbereiche ist zu unterlassen. Die Abstrahlung ist durch geeignete Abschirmungen und Linsentechnik zu vermeiden. Die Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** hinsichtlich der Optimierung der Beleuchtung sind zu beachten.

Die Baustellenbeleuchtung ist so einzurichten, dass ein weites Abstrahlen in die Umgebung während der Aktivitätszeit der Fledermäuse vermieden wird. Sollten baubedingt weit abstrahlende Lichtquellen notwendig werden, sind diese optisch gegenüber der Umgebung abzuschirmen.

Absicherung der neuen Fassadenbereiche gegen Vogelschlag (V12)

Bei der Gestaltungsplanung der Außenfassaden ist auf das Risiko des Vogelschlags zu achten. Große Glasflächen mit Durchsicht sollten gänzlich vermieden werden.

Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sind vogelschlagsichere Gläser (Außenreflexionsgrad unter 15%, also nicht spiegelnd, ggf. gegen Durchsicht geschützt) zu verwenden.

Die Maßnahmen sind vor Baubeginn zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021 zu vogelschlagsicheren Gläsern sind zu beachten.

Schonung bestehender Gehölze und baubedingte Flächeninanspruchnahme (V13)

Die Inanspruchnahme bestehender Gehölze innerhalb des Plangebietes sollte auf das zwingend notwendige Maß beschränkt werden.

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme sollte auf bereits versiegelte Flächen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

5.2 CEF-Maßnahmen

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen vor einer Inanspruchnahme der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche als Ersatzlebensraum für die entsprechenden Arten fertiggestellt und funktionsfähig sein.

Der Baubeginn sowie die Fertigstellung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.

Um den Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatschG zu genügen, gelten die folgenden CEF-Maßnahmen:

CEF-Maßnahmen Zwergfledermaus (M1, M2 und M3)

Ausgleich eines Zwischen- und Winterquartiers (M1)

Die Quartierstrukturen innerhalb der Dachräume des Hundertschaftshauses Nr. 3 (überbaubare Fläche im Bebauungsplan mit 3 bezeichnet) sind zu erhalten. Zudem sind drei große Fledermaus-Ganzjahresquartiere nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021 vorzusehen.

Ausgleich Gebäude mit Einzelquartieren (M2)

Die Quartierstrukturen an den Gebäuden sind weitestgehend zu erhalten. Zudem sind insgesamt 60 Fledermaus-Spaltenquartiere zu schaffen. Da im Rahmen der CEF-Maßnahmen für den Mauersegler (M8, s.u.) bereits zwölf Quartiere für die Zwergfledermaus vorgesehen sind, verbleiben im Rahmen der Maßnahme M2 noch weitere 48 Quartiere, die nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021 in die Ausgleichsplanung zu integrieren sind.

Vorsorglicher Ausgleich Wochenstubenverbände (M3)

Die Quartierstrukturen an den Gebäuden sind weitestgehend zu erhalten. Die Sanierungsarbeiten haben außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse stattzufinden. An den westlichen Seiten der Hundertschaftshäuser 1, 2, 3 und 4 (überbaubare Flächen im Bebauungsplan mit den Ziffern 1 - 4 bezeichnet) sind Einflüge für Zwergfledermäuse zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Dachräume über den Eingangsbereichen sind für Fledermäuse als Quartiere einzurichten und mit

zusätzlichen Spaltenquartieren auszustatten. Es wird vorsorglich eine zusätzliche Anbringung von sechs großen Fledermaus-Universal-Sommerquartieren nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** empfohlen.

CEF-Maßnahme Graues Langohr und Großes Mausohr (M4)

Es sind drei Fledermauswinterquartiere in gleicher Ausprägung und vergleichbaren mikroklimatischen Verhältnissen, insbesondere was Temperatur und Luftfeuchtigkeit angeht, **nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021, sowie der Stellungnahme „Ausgestaltung der Winterquartiere“ des Kölner Büro für Faunistik, Stand Oktober 2021, zu errichten.** Die weiteren Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik **sowie die ergänzende Stellungnahme „Ausgestaltung der Winterquartiere“ des Kölner Büro für Faunistik** sind zu beachten.

CEF-Maßnahme Mehlschwalbe (M5)

Die vorhandenen Brutmöglichkeiten an den Gebäuden sind zu erhalten. Es sind 20 Nistkästen für die Mehlschwalbe anzubringen. Die Nistkästen sind in zwei bis drei Gruppen von sechs bis zehn Nistkästen zusammen in einer Höhe von mindestens drei bis vier Metern über Grund anzubringen. Die weiteren Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik sind zu beachten.

CEF-Maßnahme Star (M7)

Es sind drei Nistkästen nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** in Waldrandnähe anzubringen.

CEF-Maßnahme Mauersegler (M8)

Es sollten zwölf Kästen des Typs Mauersegler- & Fledermaus-Haus mit jeweils zwei Brutmöglichkeiten nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** angebracht werden.

CEF-Maßnahme Bluthänfling (M9)

Es ist ein dichter, breiter Gebüsch-/Heckenstreifen nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** mit vorgelagertem Saum in Waldrandlage oder im Offen-/Halboffenland anzulegen.

Es besteht die Möglichkeit, die Ausgleichsmaßnahme für den Bluthänfling in die optionale CEF-Maßnahme für die Mauereidechse (M10) zu integrieren.

Optionale CEF-Maßnahme Mauereidechse (M10)

Es könnte optional eine Streuobstwiese nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand **Oktober 2021** angelegt werden. **Im Falle einer Umsiedlung sollten neu besiedelte Flächen bis zur ersten Überwinterung mit einem Reptilienschutzzaun umgeben werden.**

Die Hinweise zur Pflege und Unterhaltung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Kölner Büro für Faunistik, Stand 2021 sind zu beachten. In einer so hergerichteten Streuobstwiese könnten gezielte Artenhilfsmaßnahmen, etwa ein Schwalbenhaus mit integrierten

Fledermauskästen und weiteren Bruthöhlen (siehe Maßnahmen M2, M3 und M5 bis M9) etabliert werden.

Monitoring der CEF-Maßnahmen und Risikomanagement

Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring durchzuführen.

6. Flächen für die Baustelleneinrichtung

Flächen um den Vorhabenbereich herum, die zur Baustelleneinrichtung genutzt werden sollen, sind möglichst auf bereits versiegelte Flächen zu begrenzen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Caspar.