

Bebauungsplan Nr. 115 Olef - Olefer Auel -

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Im Rat der Stadt Schleiden
am 10. August 2023

- Inhalt:
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 115 Olef – Olefer Auel -
 3. Planzeichenerklärung
 4. Textliche Festsetzungen
 5. Hinweise
 6. Begründung mit Umweltbericht
 7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
 8. Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Freiraumplanung D. Liebert)



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Übersichtsplan

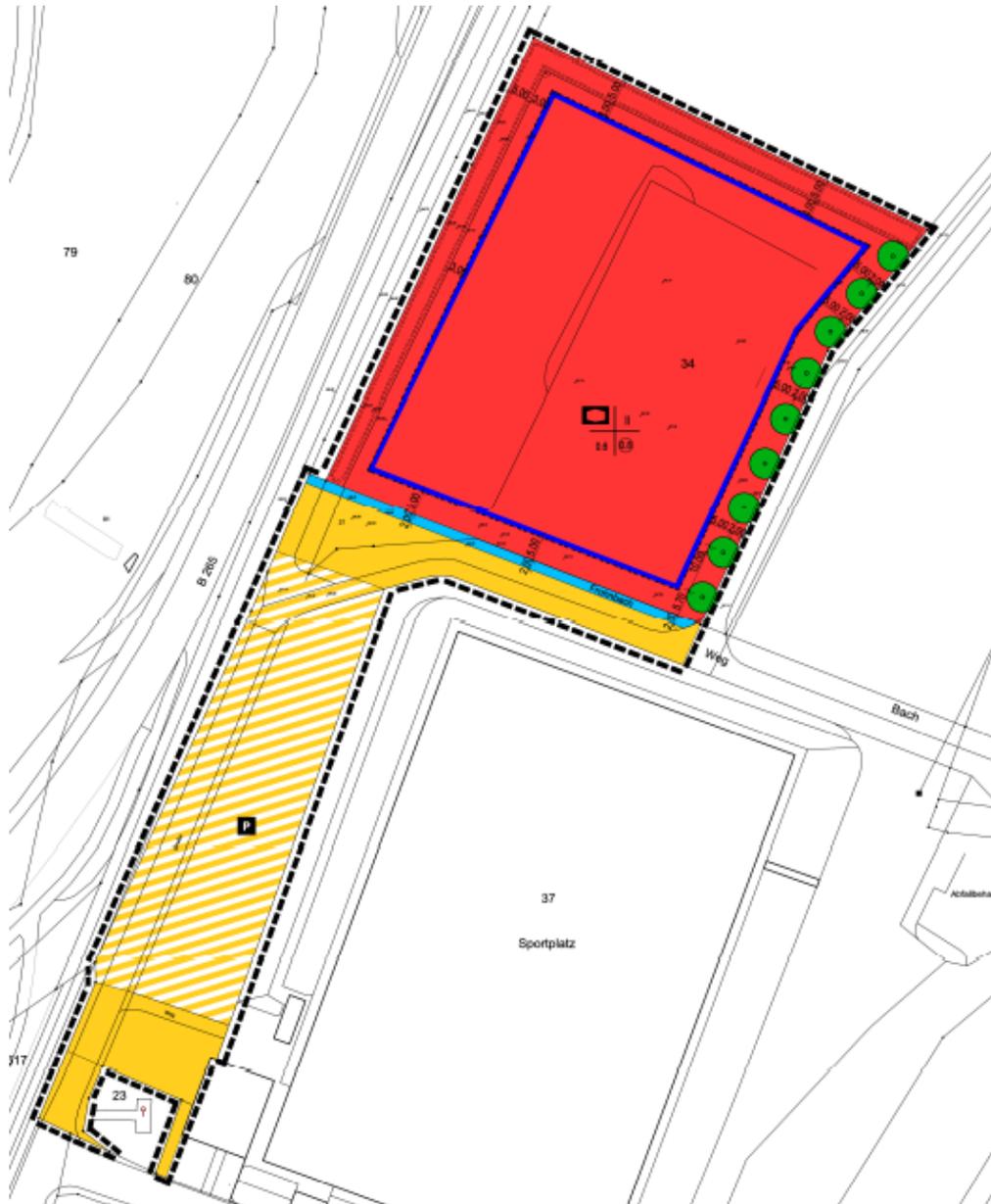


Übersicht Plangebiet

(Quelle: Alkis-Portal Kreis Euskirchen)



2. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 115 Olef – Olefer Auel –



Karte Bebauungsplan
(Quelle: KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Schleiden
Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

3. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (PlanzVO Nr. 4)



Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzVO Nr. 2)

- II Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (PlanzVO Nr. 3)

 Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (PlanzVO 6)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkplätze

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (PlanzVO Nr. 10)



Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzVO Nr. 13)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:



Baum (s. auch Textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN (PlanzVO Nr. 15)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

347.14

Geländehöhen Ursprungsgelände



4. Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine 5.00 m breite Wildgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze zu entwickeln.

Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x 1.00 m einzuhalten.

Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Der Unterwuchs der Wildgehölzstreifen ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Pflanzenliste Wildgehölzhecke

Acer campestre	Feldahorn
Chaenomeles	Scheinquitte
Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Anpflanzen von Bäumen

Gemeinbedarfsflächen

Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine einseitige Apfelbaumallee zu entwickeln.

Es sind 9 hochstämmige Apfelbäume mit dem Mindeststammumfang 10-12 cm entsprechend der Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

***Verkehrsflächen und** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

Öffentliche Parkfläche

Innerhalb *Verkehrsflächen und der** der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen sind insgesamt 14 hochstämmige Straßenbäume derselben Sorte mit dem Mindeststammumfang 12-14 cm entsprechend der nachfolgenden Planzliste –Straßenbäume- zu pflanzen, zu pflegen



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

**Ergänzt verwaltungsintern im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

Pflanzliste Straßenbäume

Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche
Alnus x spaethii	Purpurerle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'	Säulen - Fächerbaum

Qualität: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, Baumschulware mit Ballen.

Nebenbestimmungen

Für alle Pflanzungen gelten die in §§ 41-44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestabstände von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken.

Die Verdoppelung der in §§ 41 und 42 NachbG NRW formulierten Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu beachten. Auch im Rahmen der Pflege der zukünftigen Heckenpflanzung ist sicher zu stellen, dass Mindestabstände eingehalten werden und damit Benachteiligungen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Beschattung und Wasserentzug verhindert werden. Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.

Für Baumpflanzungen sind Baumscheiben von einer Größe von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Stoßeinwirkung zu schützen. Alle Anpflanzungen sind in Trockenperioden regelmäßig zu wässern.

Alle Bäume sind im Wurzelbereich auf Verbisschutz durch Wühlmäuse mit Drahtkörben zu schützen. Auf vorhandene Leitungstrassen im Erdreich ist bei der Standortwahl Rücksicht zu nehmen.

Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", 02/2013 ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, 03/2016. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln.

*Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme umzusetzen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zwei Wochen nach Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.**

**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Naturschutzbehörde nach öffentlicher Auslage.*

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V1 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B.



Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlich durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen

mit Glas und Licht. 3. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

2. Maßnahmen zur Minimierung

Maßnahme M1 – Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nord-Ost! Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von maximal 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sogenannten Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

Zur Verbesserung der weiteren Umweltverträglichkeit ist die Verwendung und konkrete Ausrichtung von Bewegungssensoren, der Einsatz von Zeitschaltungen sowie die Schaffung von Möglichkeiten von Beleuchtungsregulierung (Dimmern) zu befördern.

Maßnahme M2 – Reptilienschutz

Zur Vermeidung der Einwanderung ist im Bereich der Westgrenze des Baufeldes und 10.00 m in nördliche Richtung VOR BAUBEGINN ein Reptilienschutzzaun zu montieren und während der Baumaßnahme funktionstüchtig zu halten. Die ordnungsgemäße Funktion ist mindestens einmal wöchentlich zu überprüfen und zu dokumentieren (z.B. Bautagebuch). Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die Anlage zurückgebaut werden. Bewährt haben sich im Baustelleneinsatz Reptilienzäune aus HDPE (keine Folienzäune) – vollkommen ungeeignet sind hingegen Materialien, die aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit den Tieren die Möglichkeit zum Übersteigen der Anlage bieten (z.B. offene Gewebe).

Die Dokumentation der Minimierungsmaßnahme M2 ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zwei Wochen nach Einrichtung schriftlich zu



*übermitteln.**

**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Naturschutzbehörde nach öffentlicher Auslage.*

Maßnahme M3 – Vermeidung zur Entwicklung von Nachtkerzen

Sollte zwischen dem Rückbau der Containeranlage und dem Baubeginn für die geplanten Gebäude ein längeres Zeitfenster verstreichen, ist die Fläche entweder nach „guter gärtnerischer Praxis“ zu unterhalten oder kann temporär landwirtschaftlich genutzt werden. In jedem Falle ist eine trockene, nicht zu nahrhafte, kalkhaltige Offenbodenfläche zu vermeiden. Sind die empfohlenen Zwischennutzungen nicht realisierbar, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung erforderlich. Um einer Verzögerung im Bauablauf vorzubeugen, sollte das Aufkommen eines Nachtkerzenbestandes in den Monaten Mai bis Juli unbedingt vermieden werden.

3. Gewässerschutz

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal ~~anzuschließen~~ einzuleiten.*

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.*

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss in das ~~vorhandene Trennsystem~~ Gewässer *Frohnbach* * eingeleitet werden.

Hierfür ist die Einleitungserlaubnis in die ~~Uff~~ *Olef* entsprechend zu ändern

Es ist ein Änderungsantrag an die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu stellen.*

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.*

Grundwasser

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme sind im Rahmen der Baugenehmigung nach § 64 Bau O NRW 2018 die folgenden Nebenbestimmungen aufzunehmen:

1. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.
2. Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet zu informieren.
3. Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustellebereit zu halten.
4. Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- oder Treibstoffe verlieren.
5. Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

6. Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten. Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
7. ~~Der Einbau von RCL-Material ist verboten.~~ *Es sind vornehmlich Ersatzbaustoffe zu verwenden. Die Anforderungen aus der Ersatzbaustoff VO sind zu beachten.*
**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.*

Frohnbach

Entlang des Gewässers „Frohnbach“ ist gemessen von der Böschungskante ein Streifen in einer Breite von 5.00 m von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.

5. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.

2. Baudenkmal

Unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze schließt das Baudenkmal "Olefbahn" an. Das Denkmal ist in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen. Im Rahmen der Bauantragstellung ist für den Umgebungsschutz das LVR-Amt für Baudenkmalpflege zu beteiligen.

3. Thermische Nutzungen

Für eine thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu beantragen.

4. Geologie

Erdbebengefährdung

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Weil die DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde, dieses Regelwerk jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt wurde ist diese DIN anzuwenden.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere



DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für Kindertagesstätten.

Baugrundeigenschaften

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau – nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Euskirchen beantragt werden. ~~Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m² auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen. Die DIN 19639: 2019-09- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.*~~

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallbehörde nach öffentlicher Auslage.*

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden zu behandeln. Für den Oberboden als auch für die darunter liegenden Schichten unterschiedlicher gilt, dass die Ausgangssubstrate entsprechend der Schichten zu trennen, nachweispflichtig abzufahren und/oder zu lagern sind.

6. Benachbarte Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahngleisanlage. Auf die zukünftig gesicherte Nutzungsmöglichkeit der Trasse für die Deutsche Bahn AG mit allen damit zusammenhängenden Immissionen sowie auf das mögliche Vorkommen von Kabeln auch im Nachbarbereich der Gleisparzelle wird hingewiesen.

Auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehende Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ~~ist~~ *sind* die DB Netz AG, *die LEV sowie die Betreibergesellschaft RSE** zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht *sowie der LEV und der Betreibergesellschaft RSE* einzureichen.*

Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Die Richtlinie 883.03xx "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" ist zu beachten. Auf benachbarten Fremdf Flächen ist mit Kabeln und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) zu rechnen ist. Eine Kabelauskunft kann ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien über folgende Mailadresse:

DB.Immobilien.Kabelanfragen@deutschebahn.com

beantragt werden. Sollten innerhalb der Arbeiten Rohre oder Kabel aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Störstelle der DB Netz AG AVE.NL.WEST@deutschebahn.com zu melden.

Weiter ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o.g. Fläche erteilt die DB Services Immobilien GmbH in Köln. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO Seite 3 von 3 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.

Gegen die Eisenbahnanlagen sind auf ganzer Länge des Vorhabens hinreichende Einfriedungen z.B. durch Zäune vorzunehmen, um mögliches unbefugtes Betreten der Bahnanlagen zu unterbinden.

*Die Entwässerung des Bauvorhabens darf nicht in die Bahnanlagen geleitet werden.**

** Ergänzt nach Stellungnahme der RSE-Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH nach öffentlicher Auslage.*

7. Leitungsschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung sowie der Telekom. Auf diese ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu achten.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

8. Brandschutz

Bei der Planung der konkreten Hochbaumaßnahmen und der Verkehrsflächen ist auf die notwendige, ausreichende Erschließung für die Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Einrichtung eines Hydranten unmittelbar vor der zu errichtenden Kindertagesstätte zu achten.

9. Kampfmittelräumung

Der Grund und Boden ist hinsichtlich etwaiger Kampfmittel bisher noch nicht untersucht worden. Eine Prospektion ist vor Beginn aller Baumaßnahmen erforderlich.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 des Büros für Freiraumplanung D. Liebert (Stand: 19.01.2023). Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

11. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG (Stand: 26.04.2023). Dieser ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

12. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von -12 314 ÖW ist extern auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 115 Olef – Olefer Auel – werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Externe Ausgleichsmaßnahme 1

Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 8, Flurstück 156 ist auf einer Flächengröße von 2 230 m² eine Fläche, die sich heute als Fichtenwald darstellt in einen standortheimischen Laubwald umzuwandeln. Dabei sind vorzugsweise die Baumarten Hainbuche und Traubeneiche zu wählen. .

Externe Ausgleichsmaßnahme 2

Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 56, Flurstück 43 ist auf einer Flächengröße von 11 500 m² eine Fläche, die sich heute als Fichtenwald darstellt in einen standortheimischen Laubwald umzuwandeln.

Dabei wird der überschüssige Ausgleich in Höhe von + 5 876 ÖWP Ökowertpunkten wird dem Ökokonto der Stadt Schleiden, geführt beim Kreis Euskirchen, gutgeschrieben.

Nebenbestimmungen

Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten in der Darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

inklusive der Details zur Umsetzung wie z.B. der prozentualen Verteilung der Baumarten, Pflanzqualität, Pflanzmenge, Verbisschutz muss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen sowie mit dem Revierförster vor der Anlegung abgestimmt werden.

13. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes.

*Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.**

**Ergänzt nach Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nach öffentlicher Auslage.*

14. Gesundheitsschutz

*Bei der weiteren Zusammenstellung der später erforderlichen Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Hygieneplan für die Einreichung den Bauantragsunterlagen beizufügen. Weiterhin ist für die Trinkwasserversorgung der Einrichtung ein Strangplan zu erstellen und ebenfalls den Antragsunterlagen beizufügen.**

**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Gesundheitsamt nach öffentlicher Auslage.*



6. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

A. Begründung

- INHALT**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung**
 - 1.1 Anlass und Ziel
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.4 Baulicher Bestand - Plangebietsumfeld
 - 1.5 Städtebauliche Konzeption

 - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld
 - 2.5 Immissionsschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgung
 - 2.7 Entwässerung
 - 2.8 Erschließung und Mobilität
 - 2.9 Grundwasser
 - 2.10 Altlasten
 - 2.11 Baudenkmal

 - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
 - 3.1 Fläche für Gemeinbedarf
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Baugrenzen
 - 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
 - 3.7 Gewässerschutz

 - 4. Grund und Boden**

 - 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Landschaftsschutz
 - 5.2 Externe Ausgleichsmaßnahme
 - 5.3 Artenschutz
 - 5.4 Immissionsschutz

 - 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Baudenkmal
 - 6.3 Thermische Nutzungen
 - 6.4 Geologie
-



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

- 6.5 Bodenschutz
- 6.6 Benachbarte Bahnanlagen
- 6.7 Leitungsschutz
- 6.8 Brandschutz
- 6.9 Kampfmittelräumung
- 6.10 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.11 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 6.12 Externe Ausgleichsmaßnahme
- 6.13 *Fluglärm**
- 6.14 *Gesundheitsschutz***

** Ergänzt nach Stellungnahme des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nach öffentlicher Auslage.*

***Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Gesundheitsamt nach öffentlicher Auslage.*

B. Umweltbericht



A. BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von Art. 1 und Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - Bau NVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03. 07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 (BGBl.2021 I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW 2018 –Landesbauordnung 2018**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3G zur Änderung des Berufsqualifikationsfeststellungsg NRW und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW – Gemeindeordnung für das Land NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1G des Gesetzes zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Vor der Flutkatastrophe waren im Kindergartenjahr 2021/2022 im Stadtgebiet Schleiden insgesamt 20,5 Kita-Gruppen mit insgesamt 415 Plätzen vorhanden. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Kinderzahlen in den kommenden Jahren ist ein Ausbau der U3-Plätze und eine Steigerung der U3-Versorgungsquote notwendig, sodass im Stadtgebiet insgesamt 24 Kita-Gruppen angeboten werden können.

Die Ausbaustrategie der Stadt Schleiden soll der qualitativen und quantitativen Verbesserung der U3/Ü3 Kinderbetreuung in den Kindertagesstätten im Stadtgebiet dienen. Demnach ist beabsichtigt

a) bis zum Kindergartenjahr 2024/25 insgesamt bis zu 150 U3-Betreuungsplätze in den Kindertagesstätten zu schaffen,

b) eine viergruppige Kindertagesstätte in Gemünd (Altes Kino) zu errichten und

c) eine fünfgruppige Kindertagesstätte in Olef (am Sportplatz Olef) zu errichten, welche bei Bedarf auch noch ausgebaut werden kann.

Zum Neubau der Kindertagesstätte Olef müssen zunächst mit dem vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ziel ist die Umwandlung einer bereits jetzt als Containerstandort genutzten Wiesenfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld.

Aufgrund der durch die Flutkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 entstandenen Schäden wurden im Bereich des Ortsteils Olef in Richtung des Ortes Nierfeld Mietcontainer als Ersatz für die vom Hochwasser zerstörten Kindertagesstätten in Schleiden und Gemünd



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

ausnahmsweise und befristet als Einzelfall bauordnungsrechtlich genehmigt. Die zerstörten Gebäude der Kindertagesstätten sollen zum Teil nicht mehr aufgebaut oder anders genutzt werden. Die Stadt Schleiden beabsichtigt, an diesem Ersatzstandort nun die dauerhafte Errichtung eines Neubaus für eine mehrgroupige Kindertagesstätte. Eine längerfristige Nutzung mit der Errichtung eines Neubaus erfordert jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden, da in diesem Bereich momentan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist und parallel hierzu auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die städtebaulichen Zielvorstellungen definiert.

Diese Entwicklung soll dazu beitragen, den durch die Flutkatastrophe entstandene Lücke bei der Deckung der Anzahl der Kindergartenplätze zu schließen.



Geplante Flächenaufteilung

(Quelle: Stadt Schleiden)

1.2 Planaufstellungsverfahren

Die zunächst gestellte Landesplanerische Anfrage der Stadt Schleiden zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich von „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ in „Gemeinbedarfsfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vom 15.11.2022 zur Anpassung



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde am 22.11.2022 durch die Bezirksregierung Köln bestätigt.

Am 12.01.2023 wurde eine ergänzende Anfrage an die Bezirksregierung Köln aufgrund Geänderter aktueller Überlegungen die geplante Änderung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche (nur „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit Wegfall der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) gestellt. Hierzu bestehen aus landesplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken. Eine erneute/geänderte Anfrage nach §34 LPlG ist aufgrund der minimalen Änderung aus rechtlicher Hinsicht nicht notwendig und auch nicht für die noch folgende Genehmigung am Ende des Bauleitplanverfahrens. Somit sind die grundlegenden Voraussetzungen zur Änderung der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Am 23.02.2023 wurde in der Ratssitzung der Stadt Schleiden der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung dieses vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef – Olefer Auel – gefasst. Für die im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls der Beschluss am 23.02.2023 für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gefasst. Nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 sind insgesamt 25 Stellungnahmen eingegangen. Hieraus wurden mehrere Hinweise in die Planung übernommen. Der zur Planung gehörende Landschaftspflegerische Begleitplan wurde angepasst. Am 04.05.2023 wurde der Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis dieser überarbeiteten Fassung der Planunterlagen gefasst.



Übersicht Lage im Raum

(Quelle: Alkis-Portal Kreis Euskirchen)



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Peripherie der Ortslage Olef an der Gemeindestraße „Johannesweg“.

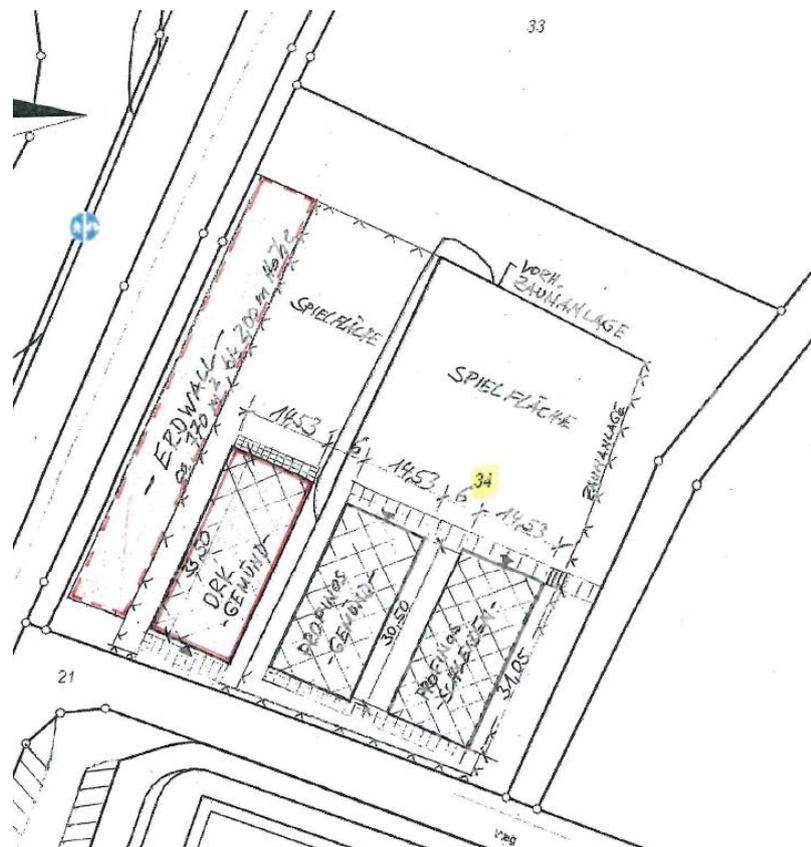
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 21, 34 und Teil aus Parzelle 37, Flur 41, Gemarkung Gemünd.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 33, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Osten Parzelle 27 und Restparzelle 37, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Süden Parzelle 23, Rest aus Parzelle 37, Parzelle 653 und 661, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Westen Parzelle 4, Flur 41, Gemarkung Gemünd.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.17 ha.

1.4 Baulicher Bestand – Plangebietsumfeld



Lageplan aktuelle Nutzung

(Quelle: Stadt Schleiden)



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Das Plangebiet erfasst mit Parzelle 34 eine ursprüngliche Intensivgrünlandfläche, die derzeit als Aufstellungsfläche für Mietcontainer als Ersatz für die in den Tallagen der Orte Schleiden und Gemünd mit der Flutkatastrophe im Juli 20221 zerstörten Kindergartengebäude.



Frohnbach

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Auf dieser Parzelle befindet sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Erdwall. Es handelt sich um den Bodenaushub für die Mietcontainer welcher nahe der B256 zwischengelagert wurde. Ein dauerhafter Erdwall ist dort nicht vorgesehen – der Mutterboden wird nach Fertigstellung der baulichen Anlagen für die Kindertagesstätte wieder ortsnah eingebaut und der Wall damit beseitigt. Es schließt sich außerhalb des Planbereichs eine unversiegelte Wegefläche – die Oleftalbahn und die B 256 an.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Erdwall an der westlichen Plangebietsgrenze

(Quelle: D. Liebert)

An der südlichen Grenze der Parzelle 34 zu der Wegeparzelle verläuft in ost-westliche Richtung der Frohnbach.

Östlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg und stellt die fuß- und radwegemäßige Verbindung zum nördlich gelegenen Ort Nierfeld her.

Parallel zu diesem Weg verläuft eine 20KV-Freiland-Hochspannungsleitung.



Östlich angrenzender Weg mit anschließendem Weideland

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Plangebiet von Nord-Osten

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Nördlich grenzt an das eingezäunte Plangebietsgelände eine Intensivweidefläche.



Nördlich angrenzende Intensivweide

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Südliches Plangebiet mit Parkplatz

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)



Südlich-östlich angrenzender Sportplatz

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Südlich gestaltet sich das Plangebiet aus einer asphaltierten Verkehrsfläche und einem Parkplatz, der als Schotterfläche zwischen der östlich gelegenen Sportfläche



und westlich an der Bahngleisfläche der Oleftalbahn liegt. Die Sportplatzfläche ist mit einem baumbestandenem Wall eingefasst und ebenfalls eingezäunt. Die Grünfläche eines Ehrenmals stülpt sich in die Südliche Abgrenzung des Bebauungsplanes.

1.5 Städtebauliche Konzeption

Mit der vorliegenden Planung soll Errichtung einer 5-zügigen Kindertagesstätte am Ortsrand von Olef vorbereitet werden. Gleichzeitig soll die Voraussetzung zur Errichtung eines Parkplatzes für die Gäste der bereits vorhandenen Sportanlage und für die Besucher der Kindertagesstätte geschaffen werden.

Mit der Ausweisung von Baugrenzen, maximaler Geschossigkeit, von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist beabsichtigt, dem folgenden Hochbauentwurf für die geplante Kindertagesstätte den größt möglichen Spielraum zur Realisierung eines den Anforderungen an eine solche moderne zu geben.

Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei dem Vorhaben um ein „dynamisches“ Gebäude handelt, welches ggf. im Modulbauweise errichtet wird und so den zeitweise wechselnden Anforderungen an den Raumbedarf Rechnung trägt. Es soll dem Projekt Raum geben, auch höheren Bedarf in Zukunft durch Erweiterung zu decken. Auch die festgesetzte maximale Geschossigkeit mit möglichen zwei Geschossen trägt dem Rechnung.

Um den exponierten Standort der Einrichtung besser in die Ortslage Olef einzubinden und den Übergang zur offenen Feldflur ablesbar zu machen wurde nach Westen und Norden hin eine Wildgehölzhecke festgesetzt.

Diese soll der Kindertagesstätte als ökologischer Erlebnisraum zugeordnet werden und den Kindern durch Ernte von Früchten und natürlichem Bastelmaterial ungiftiger Strauchbepflanzungen zur Verfügung stehen.

In diesem Kontext steht auch die Festsetzung zur Anlage einer einseitigen Apfelbaumallee, die für die kleinen Nutzer der Einrichtung im Jahresverlauf das Natur-Erlebnis mit Pflege und Ernte der Bäume/Früchte näher bringt und für den östlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Weg eine raumbildende Wirkung hat.

Um den Bedarf an erforderlichen Stellplätzen zu decken wurde neben der verkehrlichen Erschließung auch eine Parkplatzfläche geplant. Diese dient neben dem Ziel- und Quellverkehr der Kindertagesstätte auch den angrenzenden Sportanlagen. Baumpflanzungen hier sollen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Beschattung der dort abgestellten Fahrzeuge dienen.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes-undRegionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

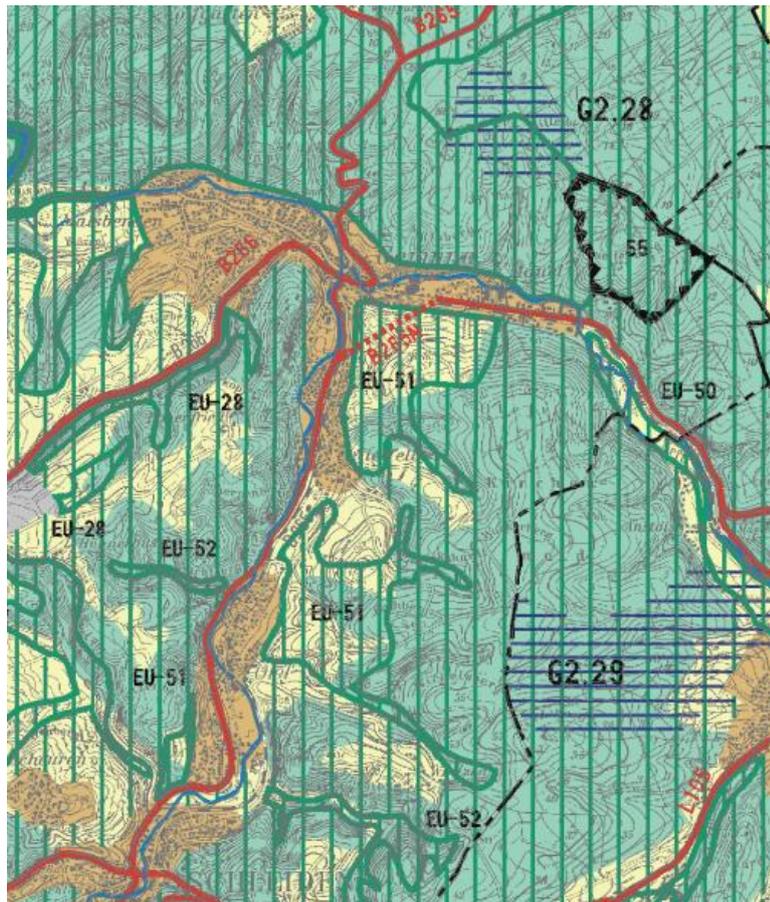


Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Gemäß §16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 11.02.2001 wird der GEP Region Aachen damit Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.



Ausschnitt Bereich Schleiden-Gemünd

(Quelle: Bezirksregierung Köln)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef – Olefer Auel ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016)) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans aktuell „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Verkehrsfläche“ dar.

Damit der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen



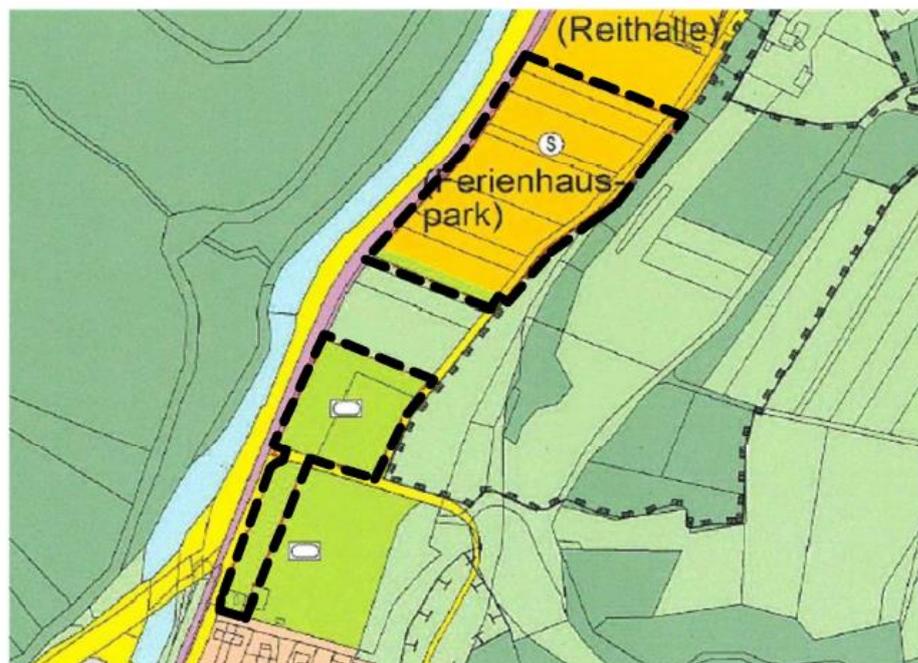
Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 entspricht wird der für die Stadt Schleiden rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und als Flächentausch für den sich ausweitenden Siedlungsbereich mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert und die bereits ausgewiesene Verkehrsfläche nach Osten erweitert.

Darüber hinaus wird die im Teilbereich der neuen Darstellung mit „A“ gekennzeichneten Fläche von Sondergebiet in Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche geändert.



© Stadt Schleiden

Aktuelle Darstellung Flächennutzungsplan

(Quelle: Stadt Schleiden 2023)

Die bisher im Außenbereich liegende Grünfläche war bisher für diverse Spiel- und Sportangebote auf dem Flurstück (Nr. 34, Flur 41, Gemarkung Gemünd) geplant. Die momentan als Parkfläche für die vorhandenen Kindertagesstätten-Container und den Sportplatz genutzte Fläche bedarf aufgrund der aktuellen Park- und Fahrsituation sowie auch im Hinblick auf die zukünftige Erschließung des Wohngebietes „Olef Sittard“ einer verkehrstechnischer Änderung.

Alle zuvor genannten Flächen sind aktuell ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im FNP dargestellt.

Aufgrund dieser Darstellungen wird beabsichtigt, die u.a. momentan in Anspruch genommene Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darzustellen. Der als Parkfläche genutzte Bereich soll als Verkehrsfläche dargestellt werden.

Durch die deutliche Überschreitung des allgemeinen Siedlungsbereiches, welcher bei

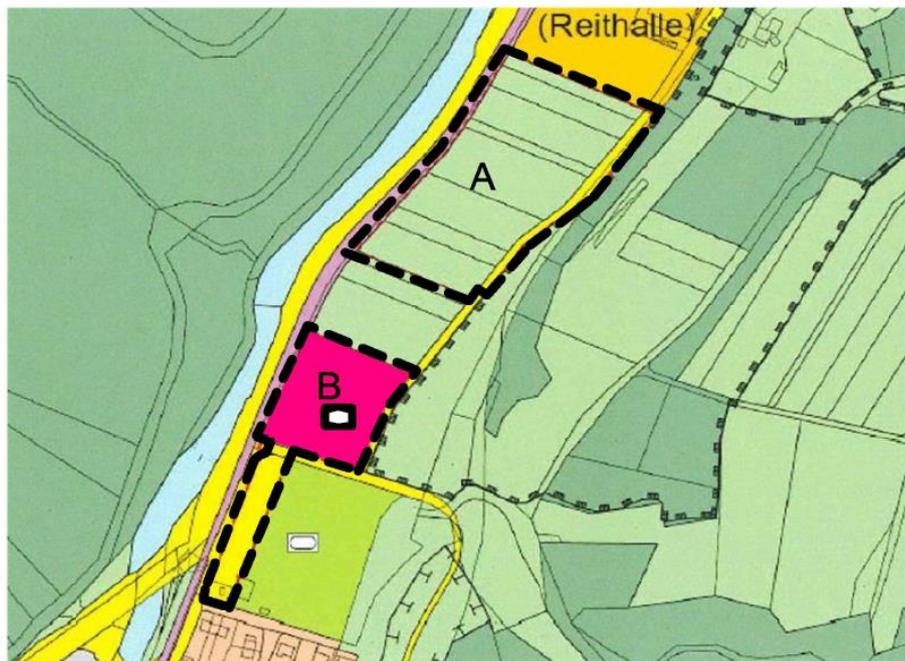


Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

der Bebauung der Straße „Johannesweg“ vor dem Sportplatz Olef endet, wurde gemäß einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung unter anderem eine räumliche Trennung der Orte Olef und Nierfeld sowie der Erhalt des Freiraums mindestens im Rahmen der Überschreitung des allgemeinen Siedlungsbereiches gefordert. Im Sinne dieses Planungszieles erfolgt die Rücknahme einer vom Plangebiet nördlich gelegenen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhauspark“, welche aufgrund der veränderten touristischen Entwicklung nicht mehr benötigt wird. Diese Teilfläche „A“ wird zukünftig mit dem im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und bildet somit die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.



© Stadt Schleiden

Geplante Darstellung Flächennutzungsplan

(Quelle: Stadt Schleiden u. KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche gliedert sich in zwei Teilbereiche A: Nord und B: Süd – der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert lediglich den südlichen Teilbereich „B“. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Änderungsbereiche erfolgt eine Gesamtbetrachtung für die Fachdisziplin Artenschutz.

2.3 Landschaftsplan

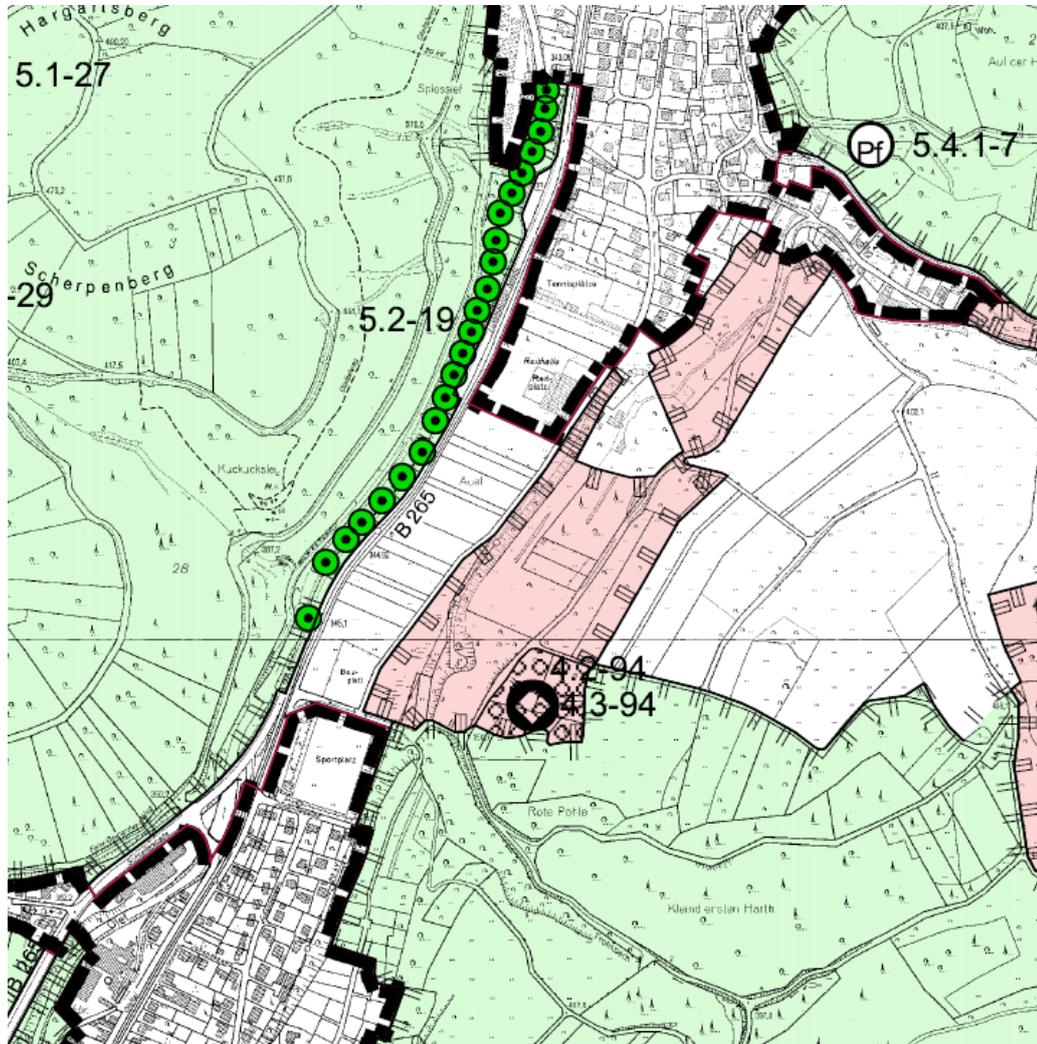
Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen des Landschaftsplans Schleiden Nr. 36.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 36
(Quelle: Kreis Euskirchen 2023)

2.4 Verträglichkeit des Vorhabens - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an einer zusammenhängenden Bebauung in der Ortslage Olef. Diese ist geprägt von einer gewachsenen Dorfstruktur mit Sportplatzfläche und daran südlich anschließend einem Wohnbauggebiet mit typischen freistehenden Wohn- und Nebengebäuden ohne Geländeprofilierung.

2.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind verschiedene umliegende Immissionsfaktoren relevant.

Hierzu gehören neben dem südlich vorhandenen Sportplatz auch die Bundesstraße B 265 parallel zur Bahnstrecke der Oleftalbahn westlich vom Plangebiet.

Diese könnten störenden Einfluss auf die Ansiedlung einer Kindertagesstätte haben.



Für den vorhandenen Sportplatz ist kein schädlicher Einfluss auf die Kindertagesstätte zu erwarten. Die Nutzungszeiten des Sportplatzes liegen überwiegend in den Abendstunden und an Wochenenden wenn die Kindertagesstätte nicht genutzt wird. Zudem ist der Sportplatz eingewallt. Die hier entstehenden Lärmimmissionen werden abgeschirmt und kommen erst in höheren Ebenen zum wirken.

Außerdem sind für die Kindertagesstätte (Kita) keine schützenswerten Ruhezeiten zu beachten.

Auch der geplante Parkplatz im südlichen Teil des Plangebiets hat keinen störenden Einfluss auf Kita weil er in direktem Nutzungszusammenhang mit dieser steht.

Die Nutzung der Gleisanlagen durch die Oleftalbahn ist zur Zeit zu vernachlässigen.

Dennoch ist zu erwarten, dass der Betrieb auf den vorhandenen Gleisanlagen wieder aufgenommen wird und damit entsprechende Immissionen und Gefahren verbunden sind.

Die Schallimmissionsbelastung durch die B 265 ist gebunden an die Ausfahrt der Gemeindestraße „Johannesweg“, die unter 500 m zur Anbindung an die Bundesstraße liegt. Insofern kann man hier von einer Vermischung der Immissionen ausgehen, bei der keine gesonderte Betrachtung der Situation möglich ist.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation existiert durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Gemeindestraße „Johannesweg“.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

2.7 Entwässerung

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu. Das Plangebiet ist faktisch unbebaut. Selbst wenn mittlerweile die Nutzung durch die Interimscontainer ein anderes Bild darstellen ist der Urzustand für die Beurteilung nach Landeswassergesetz maßgebend. Im Gebiet liegt bereits ein städtisches Trennsystem, welches Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abführt. Hier werden bereits heute auch die Abwässer aus den Containern eingeleitet. Im Rahmen der Tiefbauplanung wird die Dimensionierung der neuen Anschlussleitungen für die Kindertagesstätte und die Verkehrsflächen geprüft und ein hydraulischer Abgleich im vorhandenen Entwässerungsplan der Stadt Schleiden vorgenommen.

*Da eine weitere Anbindung an das Trennsystem zur Gewässerkreuzung durch die Olef führen würde soll künftig das Niederschlagswasser ortsnah in das Gewässer Frohnbach eingeleitet werden.**

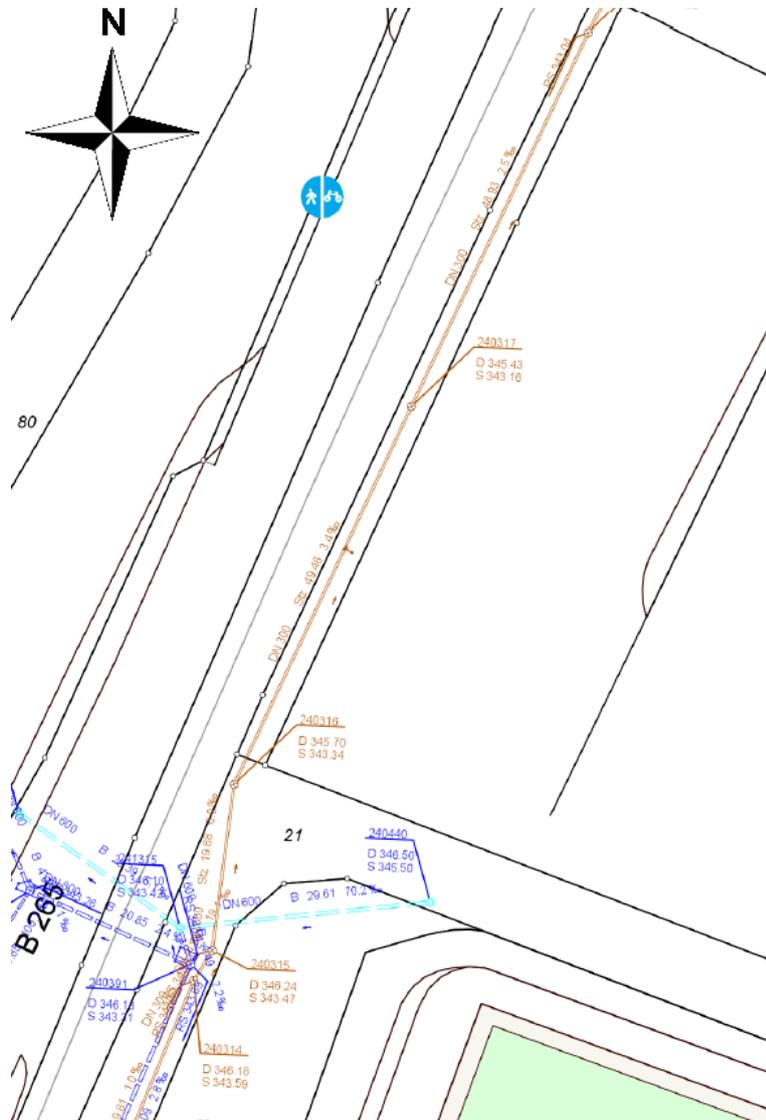
**Ergänzt nach interner Abstimmung Stadt Schleiden - Tiefbauamt*



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug aus Kanalkataster westlicher Bereich Plangebiet
(Quelle:Tiefbauamt Stadt Schleiden)

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal ~~anzuschließen~~ einzuleiten.*

*Geändert nach Stellungnahme UWB

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser muss in ~~das vorhandene Trennsystem~~ das Gewässer Frohnbach * eingeleitet werden.

Hierfür ist die Einleitungserlaubnis in die ~~Uff Olef~~ entsprechend zu ändern

Es ist ein Änderungsantrag an die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu stellen.*



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.8 Erschließung und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt bereits jetzt über die Anbindung an die Gemeindestraße „Johannesweg“. Diese ist derzeit minimal als Wirtschaftsweg asphaltiert und mit Grünbanketten zur parallel verlaufenden Bahntrasse ausgestaltet und soll im Rahmen des Ausbaus des geplanten Baus der Parkplatzanlage in diese integriert werden.

Neben der Erschließung mittels Individualverkehr ist die Anbindung an den ÖPNV für öffentliche Einrichtungen wichtig. Unweit des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Olef Brücke, welche von der Linie SB81 im Stundentakt, in den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt angefahren wird.



Südliche Erschließung mit Parkplatz

(Quelle: KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

2.9 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Gewässer „Frohnbach“ und „Olef“. Aufgrund dieser Tatsache sind besondere Schutzvorkehrungen bei der Bauabwicklungen in der Planung getroffen worden.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Verlauf des Gewässers „Frohnbach“
(Quelle: Stadt Schleiden)

2.10 Altlasten

Die Grundstücke, Gemarkung Gemünd, Flur 41, Flurstücke 21,34 und Teil aus 37 werden derzeit nicht in dem gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

2.11 Baudenkmal

Unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze schließt das Baudenkmal "Olefer Auel" an. Das Denkmal ist in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen. Für Baudenkmal gilt der Umgebungsschutz, welcher bedeutet, dass auch bei umliegenden Baumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Bewertung der Verträglichkeit des Bauvorhabens mit dem Denkmal vom LVR-Amt für Baudenkmalpflege bewertet wird.



3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

Die allgemeinen Planinhalte sollen dem Zweck dienen, der Gesamtsituation für die künftige Kindertagesstätte eine Basis für ein gutes Zusammenspiel der Einrichtung mit allen nachbarlichen Gegebenheiten zu schaffen.

Hierzu gehören neben den eigentlich baulichen Belangen zu Größe, Maß und Art der baulichen Nutzung auch die Verkehrsflächen und die grünordnerischen Festsetzungen. Sie dienen zum einen dem Ausgleich für das mit der Ausweisung des Baulandes einhergehende biologische Defizit, zum anderen zur weiteren pädagogischen Nutzung des neu geschaffenen Biotops durch die Kindertagesstätte sowie insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas.

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

Als planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld dient die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den Planbereich eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Regulierung der maximal überbaubaren Fläche einer möglichen Bebauung wurde das Höchstmaß der Grundfläche (GRZ) mit 0.6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.2 festgesetzt.

3.3 Baugrenzen

Mit Festsetzung von Baugrenzen wird parallel der Nördlichen Plangebietsgrenzen wird ein Höchstmaß an Flexibilität für die künftige Bebauung geschaffen.

Die östliche Baugrenze nimmt einen Abstand von 7.00 m zur Plangebietsgrenze ein um den Kronentraufbereich der künftigen Baumpflanzungen einzuhalten.

Südlich wird der Abstand der Baugrenze zum Gewässer „Frohnbach“ als Schutzbereich vorgegeben.

3.4 Verkehrsflächen

Im Zuge des Baus der 5-zügigen Kindertagesstätte ist beabsichtigt, die vorhandene Erschließung auszubauen bzw. umzugestalten. Ein provisorisch hergestellter Schotterparkplatz auf dem Gelände der Sportanlage soll dabei miteinbezogen werden und ist in der vorliegenden Planung als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Die Anzahl der zu pflanzenden Straßenbäume wurde deutlich erhöht.

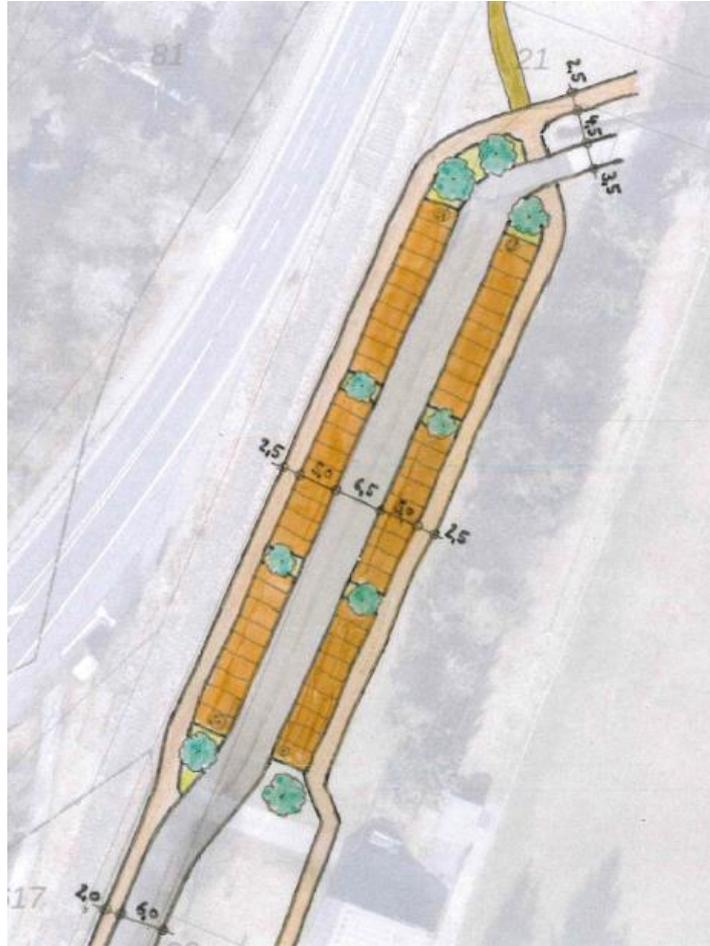
Ein erster Vorentwurf ist nachfolgend dargestellt. Die KFZ-Parkplätze sind dabei beidseitig an die Erschließung angelagert.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Skizze geplanter Parkplatz/Straßenausbau Johannesweg

(Quelle: Stadt Schleiden)

Alle übrigen Verkehrsflächen sind ohne Besonderheit in die Planung übernommen worden damit für die Zukunft ein weitest gehender Spielraum für eine mögliche Gestaltung erhalten werden soll.

Für die entstehende 5-zügige Kindertagesstätte mit ca. 150 Plätzen und 30 Mitarbeitern ist bei vereinfachter Annahme davon auszugehen, dass alle Kinder in der Spitzenstunde morgens mit dem Auto gebracht werden sowie die Angestellten alle ebenfalls in dieser Zeit kommen und dass alle Kfz von der B 265 und wieder auf diese zurück fahren. Der gut ausgebaute Knoten mit der B 265 (Linksabbiegespur mit Querungshilfe in der Rückverziehung kann bei einem DTV 2015 von knapp 7.700 Kfz/d den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abwickeln.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet ausgewiesenen grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen der Fortschreibung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Ortsrandlage Olef. Insbesondere die Eingrünung der exponierten Lage der Kindertagesstätte mit einer



weithin Sichtbarkeit im Landschaftsbild bedarf einer besonderen Betrachtung und wird mit der festgesetzten 5.00m breiten Wildgehölzhecke abgemildert. Auch die anzupflanzende einseitige Apfelbaumallee ist ein raumbildendes Element und wertet den Verbindungsweg zwischen Olef und Nierfeld deutlich auf.

Darüber hinaus dienen die neu geschaffenen Naturelemente künftig pädagogischen Zwecken und können den betreuten Kindern der Einrichtung als Erfahrungsraum dienen.

Die geplante Parkplatzfläche wird durch die 14 anzupflanzenden Straßenbäume aufgewertet. Die festgesetzten Sorten sind klimaverträglich und können den veränderten Klimaverhältnissen stand halten.

Die mit der Planung einhergehenden Versiegelungen und damit dem Eingriff in Natur und Landschaft werden durch diese Anpflanzungen jedoch nur teilweise kompensiert.

3.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Rodungen wertgebender Strukturen sind im Zuge der Planung nicht erforderlich. Die Wallschüttung neben dem Sportplatz wird durch die Neuplanung nicht tangiert.

In den dortigen Gehölzen konnten keine Höhlen oder Horste nachgewiesen werden. Brutvorkommen ubiquitärer Arten sind für den Wallbereich nicht auszuschließen – nahrungssuchende Vogelarten dieser Artengruppe konnten während der Begehung nachgewiesen werden.

Die bedingt trockenen und schwach ausgeprägten Saumstrukturen im Bereich der Oleftalbahn bieten einen potentiellen Lebensraum für Reptilien.

Wirkfaktoren, die sich auf den Flusslauf der Olef und die dortigen Arten auswirken könnten sind auszuschließen, da die B 256 stark befahren ist und als Barrierewirkung fungiert. Schmutzwasserableitungen der KITA in Richtung Olef sind bei ordnungsgemäßem Betrieb auszuschließen.

Das südliche Plangebiet ist durch den Sportplatz und den Parkplatz stark vorbelastet. Weitere Vorbelastungen bestehen primär auf den versiegelten Wegefläche nördlich des Sportplatzes (in östliche Richtung) und entlang der gesamten Ostgrenze. Auch für die unversiegelte Wegefläche an der Westgrenze sind regelmäßige Störungen geringeren Ausmaßes durch Erholungssuchende nicht ausgeschlossen / dafür sprechen z.B. Ruheplätze / Bänke in gutem Allgemeinzustand und die in Kombination mit den versiegelten Wegen gegebene Funktion als „Rundweg“ zwischen Nierfeld und Olef. Offenlandarten werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

Versteckmöglichkeiten oder ausgeprägte Feldraine sind nicht vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet in Tallage – Offenlandarten bevorzugen zumeist Gelände mit weithin freiem Horizont. Das Offenland wird im Zuge der vorliegenden Planungen nicht verändert! Die Flächen werden lediglich aus Gründen der Stadtplanung (Freiraum zwischen Nierfeld und Olef) integriert.

Lebensräume sonstiger Prägung oder Eignung sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auf potentielle Vorkommen in den Schutzgebieten östlich und westlich des Plangebiets hat die Planung keinen Einfluss (Begründung siehe wie vor).

Im Bereich der Westgrenze sind Vorkommen der Mauereidechse nicht ausgeschlossen. Aufgrund des Planungsstandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass zwischen dem Rückbau der aktuell genutzten Containeranlage und dem Neubau an gleicher Stelle ein längeres Zeitfenster entsteht. Aufgrund der Beschaffenheit derartiger Flächen finden Nachtkerzen (Eiablagepflanze planungsrelevanter Falter) einen geeigneten Standort.



Ziel der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen ist es, das Eintreten der Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Artikeln 12, 13 und 16 FFH-Richtlinie zu verhindern. Solche Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen einer Umsetzung des neuen Bebauungsplans können für die im Wirkungsraum potentiell auftretenden streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Um Beeinträchtigungen zu begegnen und so ein Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen:

- **Maßnahmen zur Vermeidung**

Maßnahme V1 – Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

- **Maßnahmen zur Minimierung**

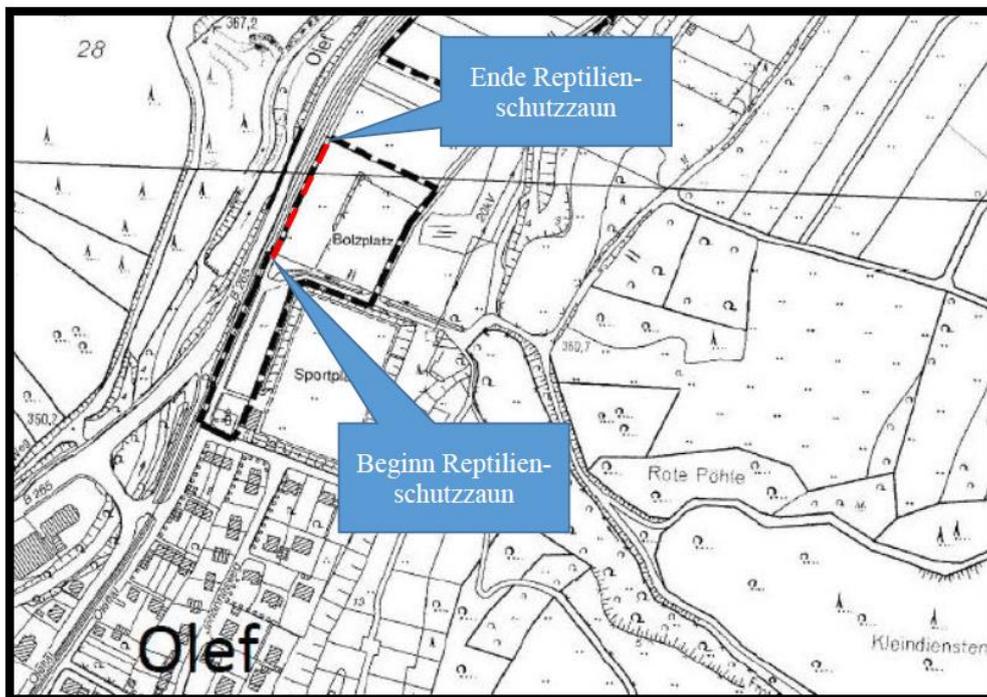
Maßnahme M1 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nordost! Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die



Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

Maßnahme M2 – Reptilienschutz



Darstellung Lage Reptilienschutzzaun

(Quelle:D. Liebert)

Zur Vermeidung einer Einwanderung ist im Bereich der Westgrenze des Baufeldes und etwa 10 m in nördliche Richtung VOR BAUBEGINN ein Reptilienschutzzaun zu montieren und während der gesamten Baumaßnahme funktionstüchtig zu erhalten. Die ordnungsgemäße Funktion ist mindestens einmal wöchentlich zu überprüfen und zu dokumentieren (z.B. Bautagebuch). Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die Anlage zurückgebaut werden.

Die ordnungsgemäße Funktion ist mindestens einmal wöchentlich zu überprüfen und zu dokumentieren (z.B. Bautagebuch). Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die Anlage zurückgebaut werden.

Bewährt haben sich im Baustelleneinsatz Reptilienzäune aus HDPE (keine Folienzäune) – vollkommen ungeeignet sind hingegen Materialien, die aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit den Tieren die Möglichkeit zum Übersteigen der Anlage der Anlage bieten (z.B. offene Gewebe).



Maßnahme M3 – Vermeidung zur Entwicklung von Nachtkerzen

Sollte zwischen dem Rückbau der Containeranlage und dem Baubeginn für die geplante KITA ein längeres Zeitfenster verstreichen, ist die Fläche entweder nach „guter gärtnerischer Praxis“ zu unterhalten (regelmäßige Mahd) oder kann temporär landwirtschaftlich genutzt werden. In jedem Falle ist eine trockene, nicht zu nährhafte, kalkhaltige Offenbodenfläche zu vermeiden. Sind die empfohlenen Zwischennutzungen nicht realisierbar, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung erforderlich. Um einer Verzögerung im Bauablauf vorzubeugen, sollte das Aufkommen eines Nachtkerzenbestandes in den Monaten Mai bis Juli unbedingt vermieden werden. Bei einem Nachweis zur Eiablage kann sich der Baubeginn erheblich verzögern.

3.7 Gewässerschutz

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind verschiedene Festsetzungen in der Planung getroffen worden:

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten damit keine Verunreinigung des Bodens und damit des Grundwassers entsteht. *Das Niederschlagswasser ist in den Frohnbach einzuleiten.**

Um das Grundwasser zu schützen, sind dauerhafte Hausdrainagen nicht erlaubt.

Zum Schutz von Kellern und Gründungen müssen diese entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden

Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme sind im Rahmen der Baugenehmigung nach § 64 Bau O NRW 2018 verschiedene Nebenbestimmungen aufzunehmen, die unter den Textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

Da das Gewässer „Frohnbach“ das Plangebiet zentral von Osten nach Westen und dort mit dem Einlauf in die Olef endet wurde ein entsprechender Schutzbereichsstreifen in einer Breite von 5.00 m für das ausgewiesene Gewässer in die Planung übernommen. Dieser ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.*

4. Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die vorliegende Planung greift diese Voraussetzungen dahingehend auf, dass eine bereits erschlossene Fläche der Bebauung zugeführt wird. Sowohl die technische als auch entwässerungstechnische Infrastruktur ist vorhanden. Ähnlich vollständig erschlossene Flächen stehen im Stadtgebiet Schleiden für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche nicht zur Verfügung. Brachen oder Leerstände ungenutzter Gebäude sind ebenfalls aktuell nicht verfügbar und bilden deshalb keine Alternative zur Inanspruchnahme der Plangebietsfläche. Die im Plangebiet vorhandene Fläche besteht aus einer Grünland-Parzelle und einer Verkehrsfläche, die über die Gemeindestraße „Johannesweg“ erschlossen ist. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Schleiden.



5. Umweltbelange

5.1 Landschaftsschutz

Umweltbelange sind aufgrund der vorliegenden Planung möglicherweise berührt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist entsprechend des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der mit der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelter Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes sind mit der Planung Intensivgrünlandflächen verändert worden. Tatsächlich wird die Fläche heute schon als Kindertagesstätte genutzt, der eigentlicher, ökologischer Wert ist aber aus der Ursprungsnutzung herzuleiten. Neben der weiteren Versiegelung von Flächen durch Ausweisung von Bauflächen sind neben den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen strukturarme Rasenflächen als Außenspielflächen für die Kinder zu erwarten.

Dem damit einhergehenden Defizit der ökologischen Gesamtbilanz des Plangebiets wird mit entsprechenden aufwertenden Faktoren auf den Flächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, entgegengewirkt. Diese sind:

Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan A Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	4.5	Intensivrasen (ehemals Bolzplatz)	3 630	2	1.0	2	7 260
1.2	3.4	Intensivweideland	4 306	3	1.0	3	12 918
2	9.1	Gewässer ausgebaut	152	2	1.0	2	304
3	1.1	Versiegelte Fläche – Asphalt	1 702	0	1.0	0	0
4	4.5	Ehemals Intensivrasen (nun Schotterflächen)	1 700	2	1.0	2	3 400
5	2.1	Grünbankette	210	1	1.0	1	210
Gesamtflächenwert A:							24 920



Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan B Planungs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert P (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Zulässige Gebäude und versiegelte Flächen bei GRZ 0.6	4761	0	1.0	0	0
2	9.1	Gewässer ausgebaut	152	2	1.0	2	304
3	1.1	Versiegelte Fläche - Asphalt	3 108	0	1.0	0	0
4	7.1	Wildgehölzhecke B= 5.00 m	820	5	1.0	5	4 100
5	7.4	8 Obstbäume, jung	324	5	1.0	5	1 620
6	4.5	Intensivrasen, Rest aus GRZ 0.6	2031	2	1.0	2	4 062
7	7.4	14 Straßenbäume, jung	504	5	1.0	5	2 520
Gesamtflächenwert B:							12 606

Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	-12 314
--	---------

Innerhalb der

- Fläche für Gemeinbedarf:**
1. Anpflanzen einer Apfelbaumallee im Abstand von achsial 10.00m entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur räumlichen Aufwertung des Verbindungsweges von Olef nach Nierfeld.
Die Sorten richten sich nach der Obstbaumliste des zugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und sind speziell für die Höhenlagen der Eifel auszuwählen. Es sind ausschließlich hochstämmige Bäume zu pflanzen damit der raumbildende Effekt einer Allee erzielt wird.
 2. Anpflanzen einer Wildgehölzhecke entlang der Nördlichen und westlichen (auf Höhe der Gemeinbedarfsfläche) Plangebietsgrenzen entsprechend der dem Landschaftspflegerischen



Fachbeitrag beigefügten Pflanzliste. Es wurden ausschließlich ungiftige, dornenlose Arten zur Auswahl festgesetzt.

3. Anpflanzen von 14 Straßenbäumen innerhalb der Parkplatzfläche entsprechend der Pflanzliste „Straßenbäume“ des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Damit verbleibt ein ÖW-Defizit in Höhe von -12 314 Biotopwertpunkten. Dieses ist auf zwei ortsnahen externen Ausgleichsflächen herzustellen und wird mit einem entsprechenden Hinweis in der vorliegenden Planung an den Bebauungsplan und seine Realisierung gebunden.

5.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Weil im Plangebiet selbst nicht der vollständige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen kann ist an anderer Stelle möglichst ortsnah das Defizit auszugleichen. Eine Ausgleichsfläche steht in Form einer Waldfläche (Waldumwandlung) nahe des Ortes Olef zur Verfügung. Diese wird u.a. bereits zum Ausgleich für die Bebauungspläne „Nr. 42 Dreiborn, 6. Änderung“ sowie „Nr. 48 Harperscheid, 6. Änderung“ verwendet und wird für den fehlenden Ausgleich im vorliegenden Plangebiet um 2 230 m² erweitert. Das verbleibende Defizit bei der Ausgleichsbilanzierung kann auf einer zweiten Fläche mit einer Gesamtflächengröße von 50 055 m², Gemarkung Schleiden, Flur 56, Flurstück 43 ebenfalls durch Waldumwandlung ausgeglichen werden. Hieraus stehen etwa 11 500 m² zur Verfügung.

Bei den Flächen, die zwar im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden größtenteils als Fläche für den Wald dargestellt sind, handelt es sich um Teile, die so gut wie keinen Baumbestand ausweisen. Wegen der zum Teil sehr schwierige Standortbedingungen aufgrund des felsigen, eher nährstoffarmen Bodens, welcher zum Teil relativ trocken ist und hinzukommend aufgrund der Topografie mit viel Sonneneinstrahlung verbunden ist sind die vorhandenen Bäume (überwiegend Nadelgehölze bzw. Fichten) zu einem großen Teil bereits in einem eher schlechten Zustand. Sofern dort Neupflanzungen (z.B. durch das Absterben der vorhandenen Bäume) erfolgen würden, unterliegen die dort geplanten Bäume (ebenfalls größtenteils Nadelhölzer) einem ähnlichen Schicksal. Im Bereich der beiden möglichen Ausgleichsflächen sollen von insgesamt ca. 13 730 m² ist geplant, dass dort seitens der Stadt lebensraumtypische Baumarten gepflanzt werden, welche wesentlich klimaresistenter und ökologisch wertvoller sind, sowie mit den aktuell und zukünftig zunehmend schwierigen Standortbedingungen zurechtkommen.

Lebensraumtypfremde Baumarten sollen hier nicht gepflanzt werden. Auf Grundlage des Ausgangsgesteins, der Hanglage und der Exposition ist davon auszugehen, dass der Lebensraumtyp 9170 „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald“ die potenziell natürliche Vegetation darstellt. Daher wird beabsichtigt, als Hauptbaumart Hainbuche und Traubeneiche zu wählen. Der Lebensraumtyp 9170 soll sich in einer mindestens guten Ausprägung auf den bisherigen Fichtenflächen erfolgen. So kann der Waldbestand nachhaltig erhalten werden. Zudem übernimmt die Stadt Schleiden eine Art „Vorzeigefunktion“ für andere Waldbesitzer aufgrund der nachhaltigen dort ausgewählten



klimaresistenten und lebensraumtypischen Baumarten.
 Mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden bisherigen Fichtenwaldflächen entsteht ein Ökowertüberschuss in Höhe von 5 876 ÖWP. Damit sind die Defizite aus dem Bebauungsplan Nr. 115 Olef, – Olefer Auel – vollständig ausgeglichen. Die darüber hinaus verbleibenden + 5 876 ÖWP werden dem Ökowertpunktekonto der Stadt Schleiden für weitere öffentliche Baumaßnahmen gut geschrieben.

Die Maßnahmen müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Baufeldräumung durchgeführt werden, spätestens aber nach Abschluss der Baumaßnahme. Die Durchführung der Maßnahmen mit Abstimmung der Details zur Umsetzung wie z.B. der prozentualen Verteilung der Baumarten, Pflanzqualität, Pflanzmenge, Verbisschutz etc. muss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Euskirchen sowie mit dem Revierförster vor der Anlegung abgestimmt werden.

Tabelle D – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	6.2	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Nicht standortheimischer Nadelwald	2 230	4	0.75*	3	6 690
2	6.2	<u>Ausgleichsfläche 2:</u> Nicht standortheimischer Nadelwald	11 500	4	1.0	4	46 000
Gesamtflächenwert D:							52 690

*Abzug für fragmenthafte, geschädigte Struktur des Biotops

Tabelle E – Zustand der externen Ausgleichsfläche nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan D Planungs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert P (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	6.4	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Standortheimischer Laubwald	2 230	6	1.0	6	13 380
2	6.4	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Standortheimischer Laubwald	11 500	6	0.84*	5	57 500
Gesamtflächenwert E:							70 880

*Abzug für entwicklungsverzögerte Struktur des Biotops



Tabelle F - Gesamtbilanz Externe Ausgleichsfläche

F. Bilanz Ausgleichsfläche (Gesamtbilanz D –E)	+18 190
--	---------

Tabelle G - Gesamtbilanz Plangebiet – Externe Ausgleichsfläche

G. Bilanz Plangebiet - Externe Ausgleichsfläche (Gesamtbilanz C-F)	+ 5 876
---	---------

5.3 Artenschutz

Ob eine Veränderung hinsichtlich des Artenschutzes mit der vorliegenden Planung einhergeht, ist vor dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Planung durch eine Artenschutzrechtliche Prüfung 1 (ASP 1) untersucht worden. Das Gutachten hierzu beschäftigt sich mit dem gänzlich unbebauten Gelände welches zum Zeitpunkt der Begehung bereits durch die Interimscontainer zur Unterbringung der von der Flutkatastrophe 2021 betroffenen Kindergärten in Schleiden und Gemünd . genutzt wird und verdichtet mit Mietcontainer bestanden ist, welche ausnahmsweise und befristet als Einzelfall bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung untersucht die artenschutzrechtlichen Aspekte der Planungsinhalte der 15. Flächennutzungsplanänderung und dieses Bebauungsplanentwurfs und bildet die erforderlichen Maßnahmen ab, die zur Vermeidung eines Eintretens der Zugriffsverbote §44 BNatSchG im Zusammenhang mit der Bebauung zu beachten sind.

Um das Eintreten der Zugriffsverbote zu verhindern (§ 44 BNatSchG), sind die im Text genannten sowie folgenden Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

- Maßnahme V1 – Vermeidung von Vogelschlag
- Maßnahme M1 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:
- Maßnahme M2 - Reptilienschutz
- Maßnahme M3 – Vermeidung zur Entwicklung von Nachtkerzen

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist das Eintreten der Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) ausgeschlossen.

5.4 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Lärmimmissionen ausgehend von der angrenzenden Sportanlage sind auf Grund der vorrangigen Nutzung abends und am Wochenende - und daher außerhalb der Nutzungszeiten der Kita - gering bzw. vernachlässigbar. Relevante Lärmimmissionen, die durch die Kita verursacht werden, sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs aufs und vom Betriebsgrundstück der Kindertagesstätte. Da davon auszugehen ist, dass der



Verkehr sich in einem Abstand von weniger als 500 m bereits mit dem übrigen Verkehrsgeschehen vermischt hat, ist auch dieser Faktor vernachlässigbar. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und gelten als sozial adäquate Belastung.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege umgehend zu informieren.

6.2 Baudenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef - Olefer Auel grenzt unmittelbar an das Baudenkmal "Olefbahn", das in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen ist. Aus diesem Grund erfolgt dieser auf das Baudenkmal. Aus Gründen des Umgebungsschutzes ist das LVR-Amt für Baudenkmalpflege im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

6.3 Thermische Nutzungen

Weil für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, erfolgt ein Hinweis hierauf in der vorliegenden Planung.

6.4 Geologie

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

6.5 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau – nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich

~~Bodenschutz-Altlasten) – muss beim Umweltamt des Kreises Euskirchen beantragt werden.~~

~~Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Euskirchen dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.~~



~~Weil es im Plangebiet ebenfalls schützenswerten Böden gibt erfolgt hierauf ein Hinweis zum Umgang mit diesem.~~

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallbehörde nach öffentlicher Auslage.*

6.6 Benachbarte Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an eine Bahngleisanlage. Damit die Nutzungsmöglichkeit der Trasse für die Deutsche Bahn AG auch zukünftig mit allen damit zusammenhängenden Immissionen gesichert bleibt erfolgt hier ein Hinweis. Auch auf den Schutz vor der Geltendmachung vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehende Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG wird hingewiesen. Zum unversehrten Erhalt des Bahngeländes dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist zum Schutz vor Blendungen der Triebwagenfahrer darauf zu achten, dass Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Aus Gründen der fachlichen Einschätzung ist bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Das gilt ebenso für Anpflanzungen in Bahngleisnähe.

6.7 Leitungsschutz

Weil sich innerhalb des Plangebiets Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung und der Telekom befinden enthält die vorliegende Planung einen Hinweis hierauf. Deshalb ist auf diese bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu achten.

6.8 Brandschutz

Betreffend die wegemäßige Erschließung ist für die Fahrzeuge der Feuerwehr auf ausreichende Befestigung, Kurvenradien und Wendemöglichkeiten zu achten. Betreffend die Sicherstellung von ausreichendem Löschwasser für den Grundschutz wird auf das Arbeitsblatt W 405 verwiesen und die die Fachempfehlung zur Erstellung von Löschwasserkonzepten des VdF. Demnach wären für die Fläche für Gemeinbedarf mit 2 Vollgeschossen, GFZ 0,8 (angenommen kleine Gefahr der Brandausbreitung) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden als Grundschutz angemessen. Deshalb ist unmittelbar vor dem Objekt ist eine Löschwasserentnahmemöglichkeit (Hydrant) vorzusehen.

6.9 Kampfmittelräumung

Im Sinne einer zügigen und problemfreien Abwicklung des späteren Baugenehmigungsverfahrens wird darauf hingewiesen, dass Grund und Boden vor Baufeldräumung hinsichtlich etwaiger Kampfmittel untersucht werden. Eine Baugenehmigung würde ohne Klärung/Nachweis ggfls. mit einer aufschiebenden Bedingung verknüpft.



6.10 Artenschutzrechtliches Prüfung

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein artenschutzrechtliches Gutachten (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Stand: 19.01.2023). Das Gutachten gibt Richtlinien zu Vorkehrungen des Artenschutzes. Diese sind in die Planung übernommen worden.

6.11 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegerische Fachbeitrag (KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG Stand 26.04.2023) enthält Hinweise zum Umgang und zur Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und fester Bestandteil der Planung.

6.12 Externe Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft kann nur mittels eines externen Ausgleichs an anderer Stelle hergestellt werden. Um auf diesen Umstand aufmerksam zu machen ist ein Hinweis hierzu in die vorliegende Planung übernommen worden.

6.13 Fluglärm

*Weil das Plangebiet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet und damit Lärmemissionen aus diesem ausgesetzt ist wurde ein entsprechender Hinweis in der Planung ergänzt.**

**Ergänzt nach Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nach öffentlicher Auslage.*

**Ergänzt nach Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*

6.14 Gesundheitsschutz

*Aus Gründen der Gesundheitshygiene in der Einrichtung einer Kindertagesstätte wurde ein entsprechender Hinweis zum Hygieneschutznachweis und zur Erarbeitung eines Strangschemas im Rahmen der Bauantragstellung in die Planung übernommen.**

**Ergänzt nach Stellungnahme Kreis Euskirchen - Gesundheitsamt*



B. UMWELTBERICHT

INHALT

- 1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen**
 - 1.1 Anlass und Aufgabenstellung
 - 1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht
- 2. Beschreibung der Planung**
 - 2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen
 - 2.2 Räumliche Verhältnisse
 - 2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben
 - 2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.5 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans Nr.115 Olef – Olefer Auel - und Vorhabenbeschreibung
- 3. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
 - 3.1 Fachgesetze
 - 3.2 Fachpläne
 - 3.3 Tabellarische Aufstellung in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung
 - 3.4 Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.
- 4. Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation**
 - 4.1 Flora, Fauna, Biotope
Biotoptypen, Bewertung des Bestandes, Artenschutz/Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.2 Geologie und Boden
 - 4.3 Klima und Lufthygiene
 - 4.4 Wasserhaushalt
 - 4.5 Landschaftsbild und Erholung
 - 4.6 Mensch und menschliche Gesundheit
 - 4.7 Kulturelles Erbe
 - 4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
 - 4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen
- 5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen**
 - 5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope
 - 5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden
 - 5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene
 - 5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
 - 5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung
 - 5.6 Auswirkungen auf den Menschen
 - 5.7 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

5.9 Zusammenfassung

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

7. Bilanzierung

8. Maßnahmen zur Kompensation

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

11. Quellenverzeichnis



1. Veranlassung und Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Vor der Flutkatastrophe waren im Kindergartenjahr 2021/2022 im Stadtgebiet Schleiden insgesamt 20,5 Kita-Gruppen mit insgesamt 415 Plätzen vorhanden. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Kinderzahlen in den kommenden Jahren ist ein Ausbau der U3-Plätze und eine Steigerung der U3-Versorgungsquote notwendig, sodass im Stadtgebiet insgesamt 24 Kita-Gruppen angeboten werden können.

Zum Neubau der Kindertagesstätte Olef müssen zunächst mit dem Planentwurf des Bebauungsplanes und der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Ziel ist die Umwandlung einer bereits jetzt als Containerstandort genutzten Wiesenfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld. Diese Entwicklung soll dazu beitragen, den durch die Flutkatastrophe entstandene Lücke bei der Deckung der Anzahl der Kindergartenplätze zu schließen.



Geplante Flächenaufteilung

(Quelle: Stadt Schleiden)



1.2 Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Vordergrund stehen. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Verantwortung für den Klimaschutz sowie baukulturelle Aspekte, z.B. Stadtgestalt oder Landschaftsbild, müssen dabei beachtet und umgesetzt werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), die am 20.07.2017 zuletzt Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wurde das Baugesetzbuch durch die Anpassung an das Umweltrechtshilfegesetz (02.06.2017), das Hochwasserschutzgesetz II (06.07.2017/05.01.2018) und das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt verändert.

Gemäß § 1 Absatz 6.7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Die Wirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
- i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstabe a) bis d)
- j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist festgelegt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die Belangen des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende Umweltbericht erbringt diese Umweltprüfung und ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes.



Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Krings sowie die Artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros für Freiraumplanung D. Liebert sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Der erforderliche Inhalt eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) besteht aus den folgenden Punkten:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes.
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan von Bedeutung sind sowie die Art, wie diese Ziele berücksichtigt werden.
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden mit Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung (Null-Variante).
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und alternative Planungsmöglichkeiten.
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.
Beschreiben der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.
- Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Planerische und raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Schleiden liegt im westlichen Gebiet des Kreises Euskirchen im Regierungsbezirk Köln. Die direkten Nachbarstädte sind im Osten die Gemeinde Kall und die Gemeinde Mechernich, im Norden die Gemeinde Heimbach, im Westen die Gemeinde Simmerath und die Stadt Monschau .

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Olef an der nördlichen Peripherie des Ortes.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Lage im Raum

(Quelle: Alkis-Portal Kreis Euskirchen)

2.2 Räumliche Verhältnisse

Schleiden gehört naturräumlich zu der Großlandschaft „Eifel“ und liegt hier im Bereich der „Nordeifel“.

Geomorphologisch umfasst Schleiden das Paläozoisches Bergland, montan mit Höhen zwischen 320.00 m ü.N.N. und 580.00 m ü.N.N.

Die Ortslage Olef die sich im Tal der Olef befindet wird geprägt von flachen Auenflächen, die als Intensivweideland genutzt werden und dichten überwiegend Nadelholzbestanden Anhöhen.



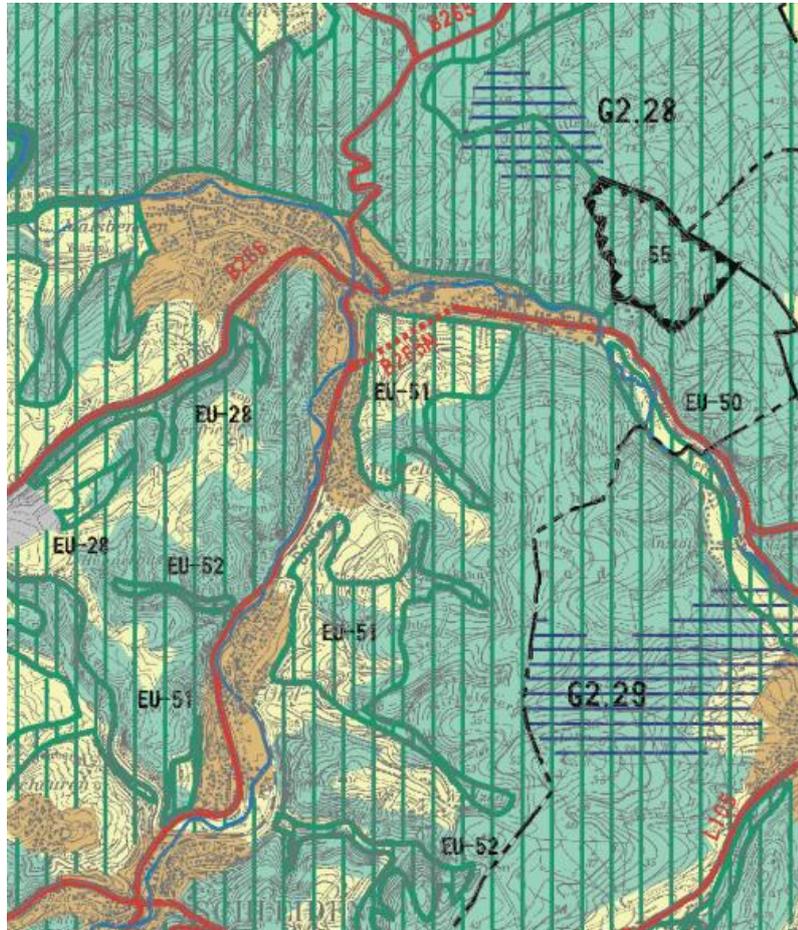
Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan



Ausschnitt Bereich Schleiden-Gemünd

(Quelle: Bezirksregierung Köln)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef – Olefer Auel ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016)) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans aktuell „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Verkehrsfläche“ dar.

Damit der vorliegende Bebauungsplanentwurf aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist und den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 entspricht der für die Stadt Schleiden rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und als Flächentausch für den sich ausweitenden Siedlungsbereich mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im

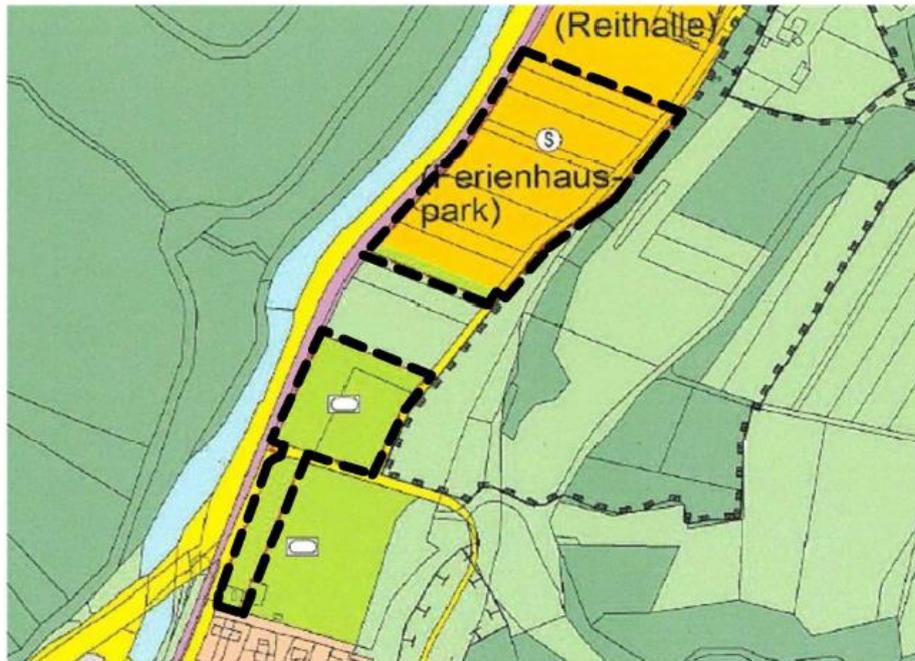


Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Parallelverfahren in „Fläche für Gemeinbedarf“ geändert und die bereits ausgewiesene Verkehrsfläche nach Osten erweitert.



© Stadt Schleiden

Aktuelle Darstellung Flächennutzungsplan

(Quelle: Stadt Schleiden 2023)

Die bisher im Außenbereich liegende Grünfläche ist für diverse Spiel- und Sportangebote auf dem Flurstück (Nr. 34, Flur 41, Gemarkung Gemünd) geplant. Die momentan als Parkfläche für die vorhandenen Kindertagesstätten-Container und den Sportplatz genutzte Fläche bedarf aufgrund der aktuellen Park- und Fahrsituation einer verkehrstechnischer Änderung. Alle zuvor genannten Flächen sind aktuell ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im FNP dargestellt.

Aufgrund dieser Darstellungen wird beabsichtigt, die u.a. momentan in Anspruch genommene Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darzustellen. Der als Parkfläche genutzte Bereich soll als Verkehrsfläche dargestellt werden.

Durch die deutliche Überschreitung des allgemeinen Siedlungsbereiches, welcher bei der Bebauung der Straße „Johannesweg“ vor dem Sportplatz Olef endet, wurde gemäß einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung unter anderem eine räumliche Trennung der Orte Olef und Nierfeld sowie der Erhalt des Freiraums mindestens im Rahmen der Überschreitung des allgemeinen Siedlungsbereiches gefordert. Im Sinne dieses Planungszieles erfolgt die Rücknahme einer vom Plangebiet nördlich gelegenen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhauspark“, welche aufgrund der veränderten touristischen Entwicklung nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche wird zukünftig mit dem im Parallelverfahren zur Aufstellung gelangenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und bildet somit



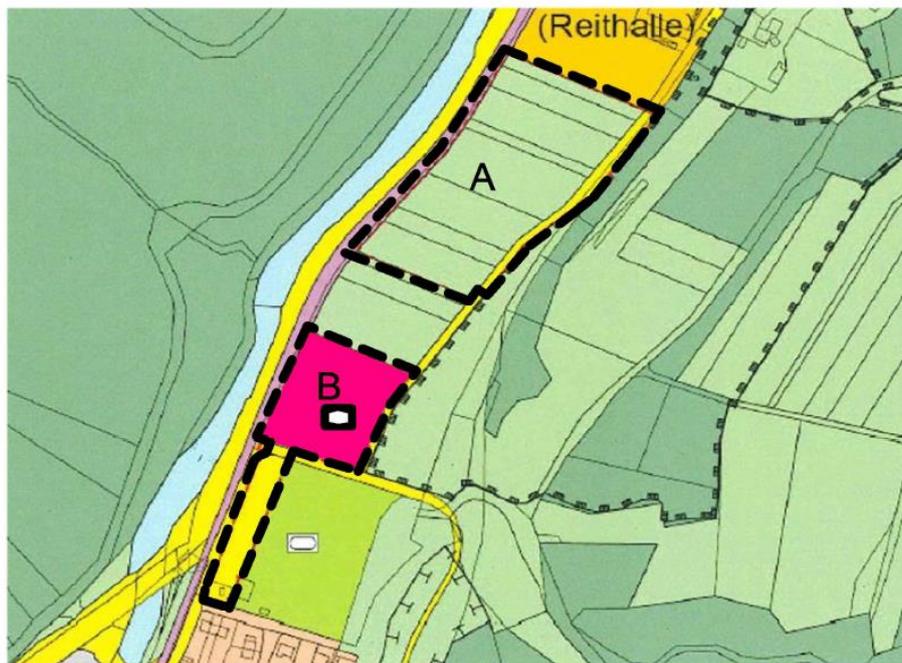
Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche gliedert sich in zwei Teilbereiche A: Nord und B: Süd – der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert lediglich den südlichen Teilbereich „B“. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Änderungsbereiche erfolgt eine Gesamtbetrachtung für die Fachdisziplin Artenschutz.



© Stadt Schleiden

15. Flächennutzungsplanänderung

(Quelle: Stadt Schleiden u. KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)

Landschaftsplan

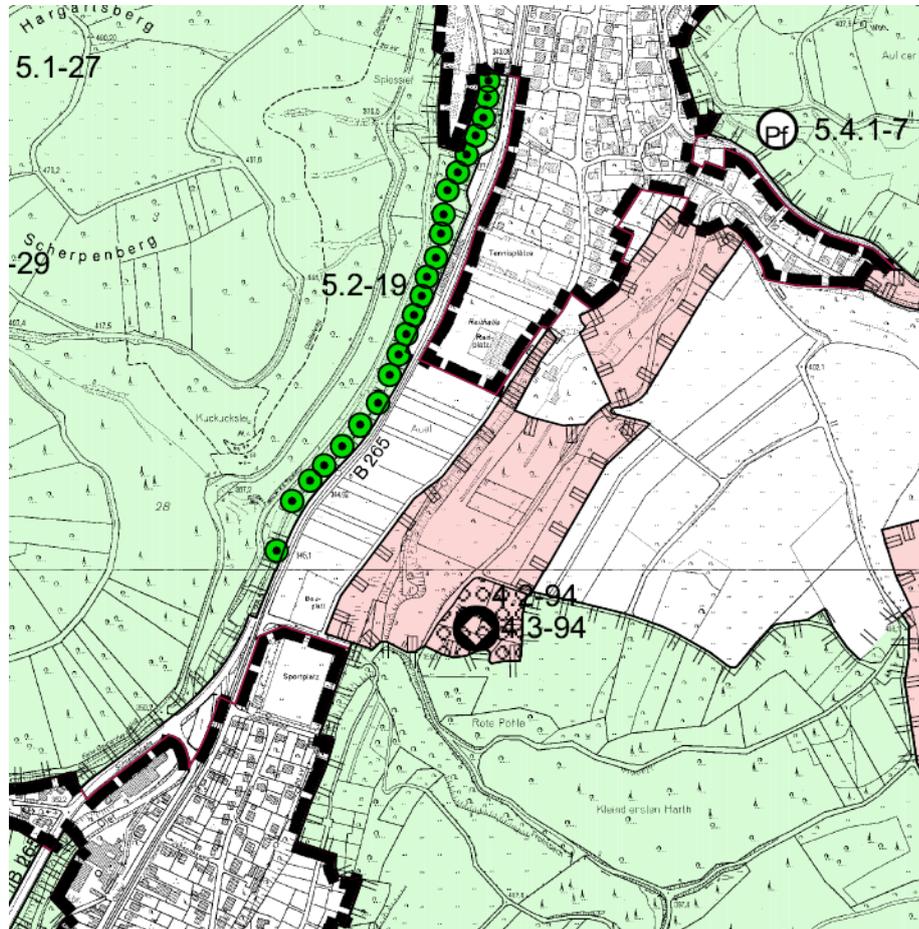
Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Schleiden Nr. 36.



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss



Auszug aus dem Landschaftsplan

(Quelle: Altkreis Euskirchen)

2.4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt an der nördlichen Peripherie der Ortslage Olef an der Gemeindestraße „Johannesweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der kartographischen Unterlage des Bebauungsplanes. Sie umfasst die Parzelle 21, 34 und Teil aus Parzelle 37, Flur 41, Gemarkung Gemünd.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 33, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Osten Parzelle 27 und Restparzelle 37, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Süden Parzelle 23, Rest aus Parzelle 37, Parzelle 653 und 661, Flur 41, Gemarkung Gemünd.
- im Westen Parzelle 4, Flur 41, Gemarkung Gemünd.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.17 ha.



2.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef – Olefer Auel – und Vorhabenbeschreibung

Mit der vorliegenden Planung soll Errichtung einer 5-zügigen Kindertagesstätte am Ortsrand von Olef vorbereitet werden. Gleichzeitig soll die Voraussetzung zur Errichtung eines Parkplatzes für die Gäste der bereits vorhandenen Sportanlage und und die Besucher der Kindertagesstätte geschaffen werden.

Mit der Ausweisung von Baugrenzen, maximaler Geschossigkeit, von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist beabsichtigt, dem folgenden Hochbauentwurf für die geplante Kindertagesstätte den größt möglichen Spielraum zur Realisierung eines den Anforderungen an eine solche moderne zu geben.

Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei dem Vorhaben um ein „dynamisches“ Gebäude handelt, welches ggf. im Modulbauweise errichtet wird und so den zeitweise wechselnden Anforderungen an den Raumbedarf Rechnung trägt. Es soll dem Projekt Raum geben, auch höheren Bedarf in Zukunft durch Erweiterung zu decken. Auch die festgesetzte maximale Geschossigkeit mit möglichen zwei Geschossen trägt dem Rechnung.

Um den exponierten Standort der Einrichtung besser in die Ortslage Olef einzubinden und den Übergang zur offenen Feldflur ablesbar zu machen wurde nach Westen und Norden hin eine Wildgehölzhecke festgesetzt.

Diese soll der Kindertagesstätte als ökologischer Erlebnisraum zugeordnet werden und den Kindern durch Ernte von Früchten und natürlichem Bastelmaterial ungiftiger Strauchbepflanzungen zur Verfügung stehen.

In diesem Kontext steht auch die Festsetzung zur Anlage einer einseitigen Apfelbaumallee, die für die kleinen Nutzer der Einrichtung im Jahresverlauf das Natur-Erlebnis mit Pflege und Ernte der Bäume/Früchte näher bringt und für den östlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Weg eine raumbildende Wirkung hat. Weiter soll innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche 14 Straßenbäume angeordnet werden, die zum einen die Beschattung der dort abgestellten Fahrzeuge erbringen und insgesamt zur Aufwertung des Kleinklimas beitragen sollen.

3. Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.



3.2 Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef – Olefer Auel ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016)) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

3.3 Tabellarische Aufstellungen in Abstimmung mit den Zielen der vorliegenden Planung.

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfälle aus der Nutzung der neuen Fläche für Gemeinbedarf werden über die kommunale Müll- und Wertstoffentsorgung gesammelt und sortiert, um einen möglichst hohen Anteil davon in den Wertstoffkreislauf einzubringen.
Nutzung erneuerbarer Energien	Auf den Verkehrsflächen des Plangebiets ist neben einer Beleuchtung keine weitere energetische Nutzung vorgesehen. Die im Gebiet zulässigen Gebäude müssen im Rahmen der Baugenehmigung einen GEG-Nachweis erbringen.
Sparsame und effiziente Nutzung von Energien	
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0.6 GFZ 1.2 Maximal zweigeschossig
Bauweise	Keine Vorgabe
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Johannesweg und den mit der Planung verbundenen Ausbau des weiterführenden Wirtschaftsweges.
Ver- und Entsorgung	Die Versorgung mit der erforderlichen technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Datenleitungen) wird durch die Versorgungsträger sichergestellt, die Abfallentsorgung erfolgt durch ein kommunalbeauftragtes Abfallunternehmen.
Entwässerung	Das Gebiet wird zur Ableitung des Schmutzwassers an das vorhandene öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die Oberflächenwasser sollen in den <i>Frohnbach</i> * Regenwasserkanal eingeleitet werden. <small>*Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.</small>
Immissionen	Schallimmissionen aus der Umgebung durch



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	<p>die Sportplatzanlage und die Verkehrsflächen von Bahn und Bundesstraße auf das Plangebiet sind aufgrund vorhandenen Geräuschkombination des Verkehrslärms nicht zu identifizieren. <i>Es ist in dieser Gemengelage aus unterschiedlichsten Geräuschquellen nicht zuzuordnen, welche Anteile auf welche Geräuschquelle zurückzuführen sind.*</i></p> <p>Geruchsimmissionen aus der Umgebung auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.</p> <p><small>* Ergänzt nach Stellungnahme der RSE-Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH</small></p>
Ausgleichsmaßnahmen	<p><u>Im Plangebiet:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf den dargestellten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine 5.00 m breite Wildgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze zu entwickeln.2. Auf den dargestellten Flächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine einseitige Apfelbaumallee zu entwickeln.3. Innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche sind 14 Straßenbäume anzu pflanzen. <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahme 1</u> Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 8, Flurstück 156 In einer Größe von 2 230 m² wird ein Fichtenwald in heimischen, standortgerechten Laubwald umgewandelt.</p> <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahme 2</u> Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 56, Flurstück 43 In einer Größe von 11 500 m² wird ein Fichtenwald in heimischen, standortgerechten Laubwald umgewandelt.</p>
Flächenbilanz und Boden	Gesamt ca. 11 700 m²



ZIEL	ABGLEICH MIT VORLIEGENDER PLANUNG
	<p style="text-align: right;">Davon künftig:</p> <p>1.Fläche für Gemeinbedarf 7 936 m² 2.Verkehrsfläche 3 612 m² 3. Gewässer 152 m²</p> <p>Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Es stehen für die städtebauliche Entwicklung zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Für die Entwicklung in dem Randbereich der Siedlungsflächen steht aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigere Fläche zur Verfügung.</p> <p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der in der künftigen Gemeinbedarfsfläche vorhandene Mutterboden wurde bereits vor Errichtung der Container seitlich in einem Wall gelagert.</p> <p>Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300“ Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.</p>

Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3.4 Tabellarische Aufstellung von Zielen des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind.

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Mensch	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW	-Schutz, Pflege, Entwicklung und erforderlichen Falls Wiederherstellung von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebens-



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>TA Lärm</p> <p>DIN 18005 und DIN 45691</p>	<p>Grundlage des Menschen.</p> <p>-Als Erholungsraum auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Raum.</p> <p>-Vermeidung von Emissionen</p> <p>-Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, u.a.)</p> <p>-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>-Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig: die Verringerung von Geräuschemissionen soll die insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden.</p>
<p>Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaft</p>	<p>Bundesnaturschutz-Gesetz,</p>	<p>-Dauerhafte Sicherung der Tier- und</p>



SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	<p>Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW</p> <p>Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume.</p> <p>-Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Landschaft.</p> <p>-Prüfung der Belange des Artenschutzes bei allen Planungsvorhaben.</p> <p>-Sicherung der Vegetation im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung einschließlich Wiederbegrünung offener Flächen.</p> <p>-Schutz, Pflege und Entwicklung wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushalts sowie der Lebensräume und Lebensbedingungen</p> <p>-Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen</p> <p>-Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das natürliche Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu berücksichtigen.</p>



SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Geologie und Boden	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	-Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. -Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie durch verursachte Gewässerverunreinigungen.
Wasserhaushalt	Wasserhaushaltsgesetz § 31a und § 78 b Abs.1 Landeswassergesetz § 51a Baugesetzbuch (BauGB)	-Der schadlose Wasserabfluss ist zu gewährleisten und der Entstehung von Hochwasserschäden vorzubeugen. -Niederschlagswasser ist zu versickern oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. -Der sachgerechte Umgang mit Abwasser §1 Abs. 6 Nr. 7e
Lufthygiene	Baugesetzbuch §1 (BauGB)	-Die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität § 1 Abs. 6



SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
	<p>Bundesimmissionschutzgesetz</p> <p>TA Luft</p>	<p>Nr. 7e</p> <p>-Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie § 1 Abs. 6 Nr.7 f</p> <p>-Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.</p> <p>-Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen</p>
<p>Klima</p>	<p>Baugesetzbuch §1Abs.5 (BauGB)</p> <p>Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW</p>	<p>-Bauleitplanung hat in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu erfolgen.</p> <p>-Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Hierbei hat der Aufbaueiner nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung.</p>



SCHUTZGUT	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	ZIELAUSSAGEN
Kulturelles Erbe	Baugesetzbuch §1(BauGB) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW § 9 b	-Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. -Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wenn der engeren Umgebung von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Baugesetzbuch §1Abs.7 (BauGB)	-Unbeschadet des §50 Satz 1des Bundesimmissionschutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange von Schutz des Menschen, der Tiere und der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Flächen und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter zu überprüfen.



4. Darstellung und Bewertung der bestehenden Umweltsituation

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter basiert auf vorhandenen Karten, Gutachten oder sonstigen formellen und informellen Plänen. Eigene flächenhafte Kartierungen oder Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Beschreibung der Schutzgüter orientiert sich hierbei an § 1 Abs. 7 BauGB. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Geologie und Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Flächen
- Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen
- Sowie deren Wirkungsgefüge untereinander

Ausgewertet wurden dabei:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Krings)
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung (Büro für Freiraumplanung D. Liebert)

4.1 Flora, Fauna, Biotop, Biotoptypen, Bewertung des Bestandes, Artenschutz/Artenschutzrechtliche Prüfung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan erfasst nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in „Natur und Landschaft“. Die im Plangebiet vorhandene Situation ist maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Als grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anpflanzen einer Wildgehölzhecke an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzen einer einseitigen Apfelbaumallee an der östlichen Plangebietsgrenze. Damit ist innerhalb des Untersuchungsraums des Bebauungsplans der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nur ein Teilausgleich erfolgt. Als grünordnerische Maßnahmen werden auf der externen Ausgleichsfläche festgesetzt:
- Waldumwandlung von Nichtstandortheimischen Fichtenwald in Standortheimischen Laubwald.

Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Gutachten untersucht die Arten im Bestand und die Auswirkungen auf die Fauna. Dabei wurden keine streng geschützten Vorkommen beobachtet.



4.2 Geologie und Boden

Die Stadt Schleiden, die innerhalb der Großlandschaft „Eifel“ gehört, liegt auf einem erdgeschichtlich sehr alten Untergrund aus einem Bodentyp aus Braunerde, schwach und selten mittel basenhaltig, örtlich pseudovergleyt. Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Klima und Lufthygiene

Der Untersuchungsraum ist Teil der Aachener Börde und liegt im Westen Deutschlands.

Die Wetterlage in dieser Region ist vom ausgleichenden Einfluss des Atlantiks geprägt. Demzufolge sind die Sommer nicht allzu heiß und die Winter bis auf wenige kurze Zeitphasen mild. Kontinentale Einflüsse oder trockene Kälte aus Osteuropa können sich in einigen Regionen Deutschlands im Winter oft länger festsetzen, in der Eifel halten die atlantischen Einflüsse mit milderer Meeresluft meist zeitnah dagegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.



Klimakarte Aachener Börde
(Quelle: Lanuv)

4.4 Wasserhaushalt

Grundwasser

Als Grundwasser wird das ständig vorhandene unterirdische Wasser bezeichnet, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt.

Grundwasserentsteht durch die Versickerung von Niederschlagswasser sowie durch latenten Zuzug von Oberflächenwasser aus Flüssen und Seen in Boden- und



Gesteinshohlräume. Gemäß der vorgenannten Definition wird deutlich, dass das Schutzgut Wasser als ein wichtiger abiotischer Faktor im engen Kontakt zu anderen Schutzgütern ist und insbesondere der Geologie und dem Boden steht. Das Grundwasser ist an Transport- und Umsetzungsprozessen beteiligt und übernimmt als Trinkwasserreservoir eine übergeordnete Bedeutung.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet fällt Oberflächenwasser an. Sofern es auf nicht versiegelten Flächen in den Untergrund versickert wird es zum einen von unbelasteten Terrassenflächen über die Befestigungskante in die offene Grasnarbe eingeleitet. Alle anderen unbelasteten Niederschlagswässer werden in ~~den öffentlichen Regenwasserkanal~~ *das Gewässer Frohnbach* eingeleitet.*

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen – Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslegung.*

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild der Ortslage Olef am nördlichen Ortsrand wird geprägt von den Auen der Olef. Hier steht die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenflächen im Vordergrund. Das Tal wird umgrenzt von vornehmlich dunklen, fichtenbestandenen Hängen. Das ca. 800 m in Richtung entfernte Nierfeld liegt auf ähnlicher Höhe und grenzt den Naturraum nach Norden ab.

Das in Nord-südliche Richtung verlaufende Tal wird durch die Elemente Gewässer, Bahnlinie, Bundesstraße und Wirtschaftsweg gegliedert.

Insbesondere der Wirtschaftsweg wird von den Menschen als naheliegender Erholungsort für Spaziergänge und Radfahren genutzt.

4.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Untersuchungsgebiet stellt als naturräumlicher Erlebnisraum dem Menschen aufgrund der derzeitigen Nutzung als Containerstandort nicht zur Verfügung und trägt damit nur sekundär zur menschlichen Gesundheit bei. Mit Umwandlung Teils des Plangebietes in eine Fläche für die Ansiedlung einer neuen Kindertagesstätte wird der Stellenwert zum Beitrag zur menschlichen Gesundheit nicht beeinträchtigt und bietet die positive Grundlage für das Sozialgefüge im Bereich der Stadt Schleiden.

4.7 Kulturelles Erbe

Unter Denkmalschutzgesichtspunkten ist es ein Ziel, Kulturgüter dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

Innerhalb Schleidens sind derzeit 191 Objekte als Denkmal ausgewiesen.

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder aus Teilen baulicher Anlagen bestehen. In unmittelbarer Nähe des Darstellungsbereiches der 15.

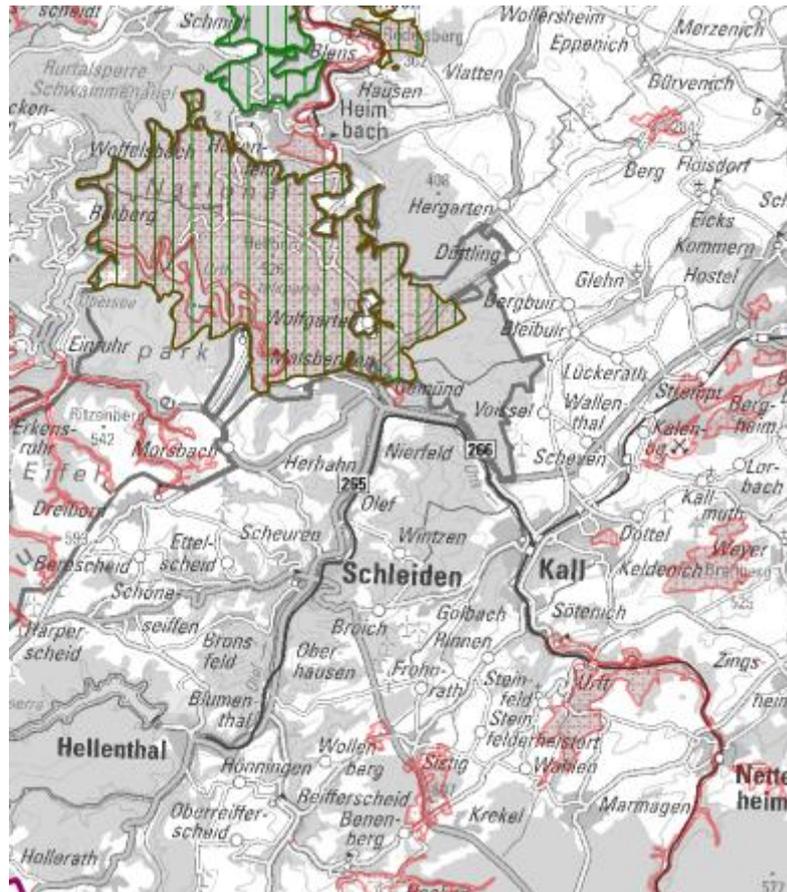
Flächennutzungsplanänderung befindet sich westlich angrenzend das Baudenkmal „Olefbahn“

Neben den überirdischen Baudenkmalen sind auch Bodendenkmäler Teil schutzwürdigen Denkmäler, für die bei Bodenbewegungen im Rahmen späterer Bauarbeiten auftretende archäologische Funde und Befunde umgehende Meldungen



bei der unterer Denkmalbehörde zur Sicherung des möglichen Denkmals zu leisten sind.

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete



Auszug aus Übersicht „Natura 2000“

Das Schutzgebietsnetz Natura 2000 zu europaweit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten stehen im Mittelpunkt der Europäischen Union.

In Deutschland umfasst das Gebietsnetz 15.3 % der Landesfläche und setzt sich aus den nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebieten zusammen.

Hier stehen der Schutz gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten im Vordergrund. Der Bereich des vorliegenden Plangebietes ist nicht betroffen.

4.9 Zusammenhänge, Vernetzungen. Wechselwirkungen

Unter den Zusammenhängen, Vernetzungen und Wechselwirkungen ist die Beziehung zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Klima und Landschaft. Bei der Prognose und Bewertung von Planungs- und Eingriffsfolgen sind auch die Vernetzungen der Umweltkomponenten zu berücksichtigen. Damit ist eine medienübergreifende Prüfung verbunden.



Inwieweit das Planvorhaben für die einzelnen Umweltfaktoren bzw. das gesamte Ökosystem Auswirkungen hat, wird im Folgenden dargestellt.

5. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsfolgen sowie nicht vermeidbare Eingriffsfolgen

Im Folgenden werden die potentiellen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt und ihre einzelnen Faktoren dargestellt. Dabei werden auch die jeweiligen Vorbelastungen benannt.

Baubedingt sind alle Wirkfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. Anlagebedingt sind im Gegensatz dazu alle vom Vorhaben ausgehenden die durch die Anlage selbst und nicht durch den Bau oder Betrieb bedingt sind.

Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, wie eine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten, den Verlust an Vegetation und Lebensräumen für Tierarten und zusätzliche Versiegelung oder Flächenzerschneidung. Betriebsbedingt sind die Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem Betrieb einer Anlage zusammen hängt. Typisch sind hier Schadstoff- oder Lärmimmissionen. Beschrieben werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt, also auf Geologie oder Böden, auf den Wasserhaushalt bei Grundwasser und Fließgewässern, auf Klima und Lufthygiene, Mensch, Flora, Fauna, Fläche, Biotope, das Landschaftsbild, die Erholung in der Landschaft und auf Kultur und Sachgüter. Weiter werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen dargelegt. Es wird aufgezeigt, wo Umweltauswirkungen nicht vermeidbare Konflikte bewirken, die gegebenenfalls an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.

5.1 Auswirkungen auf Flora, Fauna, Biotope

Das Ursprungsgelände im Teilbereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche überlagert umfänglich intensiv gedüngte Fettweiden. Regelmäßig wird Gülle aufgebracht. Infolge dessen ist das Grünland recht artenarm und wird floristisch durch Arten der intensiv genutzten Wirtschaftswiesen- bzw. Weidengesellschaften geprägt.

Kurzzeitige baubedingte Störungen, die zu einem temporären Habitatverlust im Wirkraum führen sind rechtlich irrelevant, insofern die Lebensstätten ihre Funktion nach Bauende wieder erfüllen (BVerwG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86).

Grundsätzlich fallen alle europäischen Vogelarten unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG und sind im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu berücksichtigen (Munlv 2007).

Festgesetzte Maßnahmen werden vor allem dann beachtet, wenn sie tatsächlich geeignet sind, Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu vermeiden oder so weit zu reduzieren, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mehr geltend gemacht werden können. Bedingt durch die zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen einer Umsetzung des neuen Bebauungsplans können für die im Wirkungsraum potentiell auftretenden streng geschützten Tierarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG eintreten. Um Beeinträchtigungen zu begegnen und



so ein Auslösen von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

Quelle: ASP 1 D. Liebert

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

Eingeschränkter Verlust der natürlichen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten.

5.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Durch die geplanten Maßnahmen verliert der Boden im Plangebiet in erheblichem Umfang seine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und als Bestandteil des Naturhaushalts.

Die geplante Baumaßnahme greift in die natürliche Geländegestalt ein und wird durch Bodenauf- und abträge verändert. Während der Bauphase werden auch die Böden im Umfeld durch Baubetrieb und Zwischenlagerung gefährdet, verdichtet oder verändert. Das Vorhaben stellt einen Erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da der Boden hier seine vielfältigen, natürlichen Funktionen verliert. Der Eingriff in den Boden ist nicht auszugleichen, jedoch durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.

5.3 Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Die Versiegelung und Überbauung bisher bewachsener und versickerungsfähiger Flächen führt zur Umwandlung des bisherigen Freilandklimatops hin zu einem Stadtklimatop.

Dabei werden potentielle Kaltluft-Entstehungsbereiche und Kaltluftbahnen beseitigt. Infolge können wegen des geringen Anteils an Grünflächen und der sich schnell aufheizenden versiegelten Flächen ausgesprochene Wärmeinseln entstehen. Mit der vorliegenden Planung wird durch die neue Versiegelung eine Entstehung von Frischluft eingeschränkt.

Durch den Ziel- und Quellverkehr wird die Belastung der Luft durch Verkehrsimmissionen wie Abgase und Feinstaub gegenüber der Ausgangssituation zunehmen. In der Bauphase ist zusätzlich mit einer deutlich zunehmenden Belastung der Luft zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0.6.
2. Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit zur Reduzierung der bebauten Flächen.
3. Anpflanzen von Hecken und Gehölzen zur Reproduktion von Sauerstoff und als Staubfilter.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Verlust von Frischluft-Entstehungsgebieten.
2. Minderung der Frischluftflüsse.
3. Verlust der natürlichen Funktion des Bodens durch Versiegelung
4. Veränderung der Luftqualität durch ansteigende Verkehrsimmissionen.



5.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden $7\,936\text{ m}^2 \times 0.6$ (GRZ) = $4\,761\text{ m}^2$ versickerungsfähiger Böden versiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden kann.

Künftig soll das Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Während der Baumaßnahme kann das Grundwasser durch die Lagerung bodenfremder Materialien oder durch Stoffeinträge gefährdet werden.

Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Überschüssige Bodenmassen sind entsprechend schonend zu behandeln.

Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

1. Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

5.5 Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Ortslage Olef bildet im Kontext von vorhandenen Siedlungsstrukturen eine integrative, städtebauliche Lösung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine dichte Eingrünung der neuen Kindertagesstätte verlangt. Diese bildet in den nächsten Jahren eine homogene Struktur zur Einfassung des nach Norden verlagerten Ortsrandes.

Der weiter außerhalb des Plangebiets liegende Naturraum bleibt für die Erholung unversehrt.

Außerdem wird im Zuge der Siedlungsausdehnung eine bislang als eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche wieder in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet umso den erforderlichen Abstand zwischen den Siedlungsbereichen Olef und Nierfeld wieder herzustellen. Die Fläche des Plangebiets ist in städtischem Besitz und stand bisher nicht einer allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen:

Die Kompensation der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche stellt bereits eine Minimierungsmaßnahme dar. So wird der Versiegelungsgrad durch die erlaubte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.6 reguliert. Auch die sparsame Erschließungssituation durch die Nutzung des bereits vorhanden Wirtschaftsweges ermöglicht die Erschließung der Kindertagesstätte und die multiple Nutzung für Veranstaltungen des Sportplatzgeländes. Damit ist sie als sinnvolle und effiziente Minimierungsmaßnahme i.S. des reduzierten Flächenverbrauchs zu werten.

Letztlich passt sich die Planung so in die Umgebung ein, dass keinerlei Rodungen notwendig werden.



Nicht vermeidbare Eingriffsfolgen:

Keine

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens werden in dem Rahmen des festgestellten Ziels Grundlagen für die Errichtung sozialer Einrichtungen geschaffen.

Gleichzeitig schränkt sich die stadtklimatische und lufthygienische Funktion des Untersuchungsgebiets ein.

5.7 Auswirkungen auf Kulturelles Erbe

Mit der Realisierung des Vorhabens wird es zu keiner nennenswerten Belastung auf Kultur- und Sachgüter kommen.

5.8 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist über das bisherige Maß der umliegenden Nutzungen mit keiner Zunahme der Gefährdung durch schwere Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. Das Plangebiet dient vornehmlich sozialen Zwecken und Parken von Kfz.. Deshalb

ist nicht mit einer höheren Zahl an Besuchern oder Zuschauern zu rechnen, die im Rahmen eines Schutzkonzeptes zu sichern sind.

5.9 Zusammenfassung

Das Planverfahren bedeutet für die überwiegende Anzahl der Umweltbelange einen Eingriff. Der Untersuchungsbereich verliert durch die geplante Versiegelung und Nutzung seine natürlichen Bodenfunktionen und geht als natürlicher Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten weitestgehend verloren. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass durch das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die 15. Änderung des FNP, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef –Olefer Auel - auf dem Gelände in Schleiden - Olef sind somit aus artenschutzrechtlicher Sicht, mit Ergreifung der festgesetzten Maßnahmen, genehmigungsfähig.

Mit Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs für die umweltspezifischen Belange herangezogen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist in den Unterpunkten zu den jeweiligen Belangen im Einzelnen dargestellt.

Ohne Realisierung der mit der vorliegenden Bauleitplanung für die Schaffung von Gemeinbedarfsfläche und Parkplatz bliebe die Fläche unbebaut bzw. in dem ursprünglichen Zustand.



Langfristig wären nach Entfernung der Container keine wesentlichen Veränderungen der bisherigen Nutzungssituation zu erwarten, die natürlichen Böden und geologischen Strukturen blieben erhalten und könnten weiter als potentielle Frischluftflächen und Luftaustauschbereiche fungieren.

Auch der potentielle Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und für das Landschaftsbild bliebe erhalten.

Standortalternativen

Die Hauptsiedlungsstruktur der Stadt Schleiden orientiert sich in den flachen Tallagen zwischen Wald- und Hanglagen. Die neue Kindertagesstätte wird deshalb in diesen Bereichen benötigt um den dort bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken. Deshalb ist der untersuchte Standort ausdrücklich für diese Ansiedlung der Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld und Parkplatz geeignet. Standortalternativen bestehen deshalb nicht.

7. Bilanzierung

Die beschriebenen Biotoptypen werden durch das Vorhaben zum Teil nachhaltig verändert und in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingeschränkt.

Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff im Plangebiet

1 Flächen-Nr (s. Plan A Ausgangs- situation)	2 Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	3 Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m²)	5 Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertlist e)	6 Gesamt- korrek- tur faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	4.5	Intensivrasen (ehemals Bolzplatz)	3 630	2	1.0	2	7 260
1.2	3.4	Intensivweideland	4 306	3	1.0	3	12 918
2	9.1	Gewässer ausgebaut	152	2	1.0	2	304
3	1.1	Versiegelte Fläche – Asphalt	1 702	0	1.0	0	0
4	4.5	Ehemals Intensivrasen (nun Schotterflächen)	1 700	2	1.0	2	3 400
5	2.1	Grünbankette	210	1	1.0	1	210
Gesamtflächenwert A:							24 920



Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff im Plangebiet

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan B Planungs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert P (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Zulässige Gebäude und versiegelte Flächen bei GRZ 0.6	4761	0	1.0	0	0
2	9.1	Gewässer ausgebaut	152	2	1.0	2	304
3	1.1	Versiegelte Fläche - Asphalt	3 108	0	1.0	0	0
4	7.1	Wildgehölzhecke B= 5.00 m	820	5	1.0	5	4 100
5	7.4	8 Obstbäume, jung	324	5	1.0	5	1 620
6	4.5	Intensivrasen, Rest aus GRZ 0.6	2031	2	1.0	2	4 062
7	7.4	14 Straßenbäume, jung	504	5	1.0	5	2 520
Gesamtflächenwert B:							12 606

Ökologische Wertigkeiten gesamt im Plangebiet

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz A-B)	-12 314
---	---------

8. Maßnahmen zur Kompensation

Um die bei der Umsetzung der Bauleitplanung „Kindertagesstätte und Parkplatz“ zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sollen bei der Planung mit höchster Priorität ortstypische Pflanzmaßnahmen im und außerhalb an externem Orten umgesetzt werden:

Ausgleich im Plangebiet :

Wildgehölzhecken, Apfelbaumallee, Straßenbaumpflanzungen

Ausgleich an externer Stelle :

Waldumwandlung von nichtstandortheimischen Fichtenwald in standortheimischen Laubwald auf einer Flächengröße von 2 230 + 11 500 m².



Stadt Schleiden
Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-
 Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Ökologische Wertigkeiten vor der Pflanzmaßnahme auf den externen Ausgleichsflächen

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	6.2	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Nicht standortheimischer Nadelwald	2 230	4	0.75*	3	6 690
2	6.2	<u>Ausgleichsfläche 2:</u> Nicht standortheimischer Nadelwald	11 500	4	1.0	4	46 000
Gesamtflächenwert D:							52 690

*Abzug für fragmenthafte, geschädigte Struktur des Biotops

Ökologische Wertigkeiten nach der Pflanzmaßnahme auf den externen Ausgleichsflächen

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan D Planungs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert P (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	6.4	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Standortheimischer Laubwald	2 230	6	1.0	6	13 380
2	6.4	<u>Ausgleichsfläche 1:</u> Standortheimischer Laubwald	11 500	6	0.84*	5	57 500
Gesamtflächenwert E:							70 880

*Abzug für entwicklungsverzögerte Struktur des Biotops

Gesamtbilanz Externe Ausgleichsflächen

F. Bilanz Ausgleichsfläche (Gesamtbilanz D –E)	+18 190
--	---------

Gesamtbilanz Plangebiet – Externe Ausgleichsflächen

G. Bilanz Plangebiet - Externe Ausgleichsfläche (Gesamtbilanz C-F)	+ 5 876
--	---------



9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Mit Hilfe des sogenannten „Monitorings“ gilt es zu überprüfen, ob sich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in dem vorausgesetzten Rahmen bewegen, der in dem Umweltbericht eingestellt wurde.

Es werden jedoch keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen erwartet.

Zur Überwachung werden dennoch folgende Maßnahmen erforderlich:

Die Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist min. 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich durch den Auftragnehmer über den Termin des Ausführungsbeginns im Plangebiet zu informieren. Die externen Waldumwäldungen sind hinsichtlich der Pflanzenauswahl, der Strukturierung und des Ablaufs der Maßnahme im Vorfeld mit dem Umweltamt des Kreises Euskirchen sowie dem örtlich zuständigen Revierförster abzustimmen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schleiden plant im Rahmen der Regulierung der Zerstörungen durch die Flutkatastrophe im Jahr 2021 den Bau einer 5-zügigen Kindertagesstätte.

Hierzu sind die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet wurde eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erarbeitet.

Durch die vorliegende Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 115 Olef – Olefer Auel - der Stadt Schleiden sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen werden zu keinen erheblichen Auswirkungen führen.

11. Quellenverzeichnis

- Regierungspräsident Köln, Gebietsentwicklungsplan Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2018
- Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.) 1992 „Karte für schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen, M 1:50 000, 2. Aufl. 2004
- Alkis-Geoportal des Kreises Euskirchen 2023



Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef –Olefer Auel-

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

- Lanuv (2022): Infosystem geschützte Arten in NRW.
- Linfos (Landschaftsinformationssammlung, 2022)
- UVP-Broschüre zum Umgang mit Kulturgütern bei der Umweltprüfung (UVP Gesellschaft e.V. (Hg: Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014).
- www.kulturlandschaftsentwicklung-nrw.lvr.de, www.kuladig.de
Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW, Münster/Köln 2007 (Hg: LVR Rheinland und LVR Westfalen-Lippe)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG (Stand: 26.04.2023)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung ASP 1
Stand: 19.01.2023 (Büro für Freiraumplanung D. Liebert)

Schleiden, den 10. August 2023

Ingo Pfenning
Bürgermeister

Schriftführerin

Anlage

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Stand: 26.04.2023 (KRINGS, ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG)
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung
Stand: 19.01.2023 (Büro für Freiraumplanung D. Liebert)