Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 102 "Overath-Marialinden, Sportanlage Großoderscheid"

Begründung

ph planungsgruppe hardtberg GmbH

overath

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	**Ziel und Zweck der Planung**	**1**
2.	**Rahmenbedingungen**	**1**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	1
2.2	Gebietsentwicklungsplan	2
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Landschaftsplan	2
2.5	Vorhandene Flächennutzung	3
2.6	Städtebauliche Situation	3
3.	**Städtebauliches Konzept**	**4**
3.1	Verkehrserschließung	4
3.2	Bebauungskonzept	4
3.3	Immissionen	8
3.4	Ver- und Entsorgung	8
4.	**Natur und Landschaft**	**10**
5.	**Bodenordnung**	**14**

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Verlegung der bestehenden Sportanlage des TUS Marialinden im Ortsteil Overath-Marialinden, Bereich Großoderscheid. Die derzeitige, ca. 2,7 ha große Sportanlage besteht aus Sportplatz, Sporthalle, Vereinsheim und dazugehörendem Parkplatz.

Da die Sportanlage in Marialinden, Bereich Großoderscheid, mitten in einem Wohngebiet liegt, bestehen während der Spiel- und Trainingszeiten zeitweise Beeinträchtigungen, die durch geeignete Maßnahmen nicht beseitigt werden können. Des weiteren sind für den Sportverein keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Aus diesen Gründen ist die Verlegung der Sportanlage an den östlichen Ortsrand geplant. Dort kann die Sportanlage im Hinblick auf den zukünftigen Flächen- und Ausstattungsgrad bedarfsgerecht realisiert werden.

Im Anschluss an die Verlegung der bestehenden Sportplatzanlage ist es vorgesehen, die freiwerdende Fläche einer (Wohn-)bebauung zuzuführen, so dass mit dem hierdurch erzielten Verkaufserlös nahezu eine Kostenneutralität bei der Neuerstellung der Sport- und Erschließungsanlagen erreicht werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der neue Standort der Sportanlage TUS Marialinden planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der geplanten Verlagerung der Sportanlage werden die am alten Standort bestehenden Immissionskonflikte gelöst. Der Sportverein erhält ein bedarfsgerecht ausgestattetes, zukunftsorientiertes Areal.

Der Bebauungsplan basiert auf dem Gestaltungsplan des Landschaftsplanungsbüros Koehler, Krefeld.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath geändert (30. Änderung).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,2 ha. Das Plangebiet grenzt östlich an die bebaute Ortslage von Marialinden - Bereich Großoderscheid - an. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Landesstraße L 360.
Das flach geneigte Gelände fällt von der L 360 aus nach Süden Richtung Naafbachtal um ca. 7 %.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sowohl im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Teilbereich kreisfreie Stadt Köln und Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis als auch im aktuellen Planentwurf für die Überarbeitung des GEP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Der Ortsteil Marialinden ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gekennzeichnet und überlagernd als Grundwasservorkommen nach LEP NRW dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Overath stellt den Bereich der 30. FNP-Änderung sowie die südlich und östlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Mit Ausnahme des südwestlichen Teils der FNP-Änderung (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland) befindet sich das Gebiet im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserschutzgebietes Naafbachtalsperre. Westlich schließt an den Änderungsbereich die bebaute Ortslage an, die als Wohnbaufläche bzw. weiter südlich als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Overath wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (Darstellung als Fläche für Sport- und Spielanlagen "Sportanlagen" und Grünfläche "Gartenland").

Eine Entlassung der Flächen der FNP-Änderung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist notwendig. Die Darstellung als Wasserschutzgebiet Zone III bleibt dagegen unverändert. Die geplanten Nutzungsänderungen haben auf das Wasserschutzgebiet keine negativen Auswirkungen.

2.4 Landschaftsplan

Mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs, der unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließt, unterliegt der Änderungsbereich dem Landschaftsschutz.

Der Landschaftsplan Nr. 8 "Agger- undNaafbachtal" stellt für den Änderungsbereich folgendes Entwicklungsziel für die Landschaft dar: "Ökologische Stabilisierung des weiteren Einzugsbereichs der Talsperre durch Erhalt und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit und gestalterische Bereicherung des Landschaftsbildes".

Die im Landschaftsplan als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme entlang der Landesstraße L 360 vorgesehene Neuanpflanzung einer Baumreihe ist bereits realisiert und wird in das Planungskonzept der Sportanlage integriert.

In einem Abstand von ca. 200 m zum südlichen Rand des Plangebietes befindet sich das FFH-Schutzgebiet "Naafbachtal" (DE-5109-301).

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Nördlich an das Plangebiet schließt die L 360 (Pilgerstraße) mit begleitendem Fuß-/Radweg und einer Lindenreihe an.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich zwischen den beiden Ortsbereichen Großoderscheid und Landwehr. Die Ortsränder sind jeweils durch eine Bebauung aus eingeschossigen Einzelhäusern geprägt.

Die Sportanlage liegt in einer (noch) fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m zum alten Ortskern Marialinden.

Zur Vermeidung der Entstehung von zukünftigen Immissionskonflikten soll ein ausreichend bemessener Immissionsschutzpuffer zwischen dem nahen Ortsrand von Großoderscheid und der Sportanlage verbleiben.

Aufgrund der Lage zwischen den beiden Siedlungsbereichen ist eine gute Integration in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Sportanlage an die Landesstraße L 360 (Pilgerstraße) erfolgt über einen neu zu schaffenden eigenen Anschluss (einschließlich der vom Landesbetrieb Straßenbau NRW geforderten Linksabbiegerspur).
Dieser liegt auf der Höhe einer bereits vorhandenen Straßeneinmündung, mit der nach Norden hin der Siedlungsbereich Siefen erschlossen wird. Zusammen mit der neuen Anbindung nach Süden entsteht nun ein Kreuzungsbereich. Die erforderlichen freizuhaltenden Sichtfelder werden nachgewiesen.

Weitere Anbindungen an die L 360 sind im Bereich der neuen Sportanlage nicht vorgesehen. Um dieses Ziel zu gewährleisten, ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze - mit Ausnahme der neuen Straßenanbindung - ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

3.1.2 Innere Erschließung

Gemäß Gestaltungsplan erfolgt die innere Erschließung der Sportanlage durch eine parallel zur Pilgerstraße verlaufende Stichstraße, die im Bereich der Sporthalle in einer Wendanlage (Durchmesser 20,0 m) endet.
Beiderseits der Stichstraße sind Parkstände in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

3.2 Bebauungskonzept

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Sportanlage ist als parkartige Anlage mit großzügigem Gehölz- und Grünflächenanteil konzipiert. Ziel ist zum einen eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Bereich der Sportanlagen, zum anderen eine möglichst gute Integration der Fläche in das vorhanden Landschaftsbild.

Zur Wohnbebauung der Ortslage Marialinden-Großoderscheid wird ein Bauschutzabstand von ca. 70 m eingehalten. Dadurch werden zukünftige Immissionskonflikte vermieden und ein Grünpuffer zwischen der Wohnbebauung und der Sportanlage geschaffen.

Zur Optimierung der Erreichbarkeit von der Ortslage Marialinden aus (u.a. für Schulkinder) wird die neue Sporthalle und das Sportlerheim an den nordwest-

lichen Rand der Sportanlage gelegt. Dieser Standort hat auch den Vorteil, dass er entlang der Pilgerstraße den tiefstgelegenen Bereich darstellt (250 m u. NN), was die Integration in das Landschaftsbild erleichtert.

Die immissionsträchtigen Tennisplätze (einschließlich Clubhaus) befinden sich am östlichen Rand der Sportanlage und damit in weitmöglichster Entfernung von der Ortslage Großoderscheid. Zur Ortslage Landwehr verbleibt ein Schutzabstand von 150 m.

Den Großteil der Sportanlage nimmt der Sportplatz (einschließlich Leichtathletikanlagen) ein.

Die notwendigen Stellplätze sind zwischen der Sportanlage und der Pilgerstraße entlang einer Erschließungsstraße untergebracht. Die Parkstände werden durch Baumpflanzungen gegliedert, die zu einer guten Einpassung in das Landschaftsbild beitragen und außerdem einen wichtigen Beitrag zum notwendigen ökologischen Ausgleich leisten.
Nach Süden, Osten und Westen ist die Sportanlage von einem 10-15 m breiten Gehölzgürtel umgeben.

Gemäß § 4 (1) Nr. 14 der Wasserschutzgebietsverordnung Naafbachtalsperre ist die Sportanlage in der Wasserschutzzone III grundsätzlich realisierbar, da die Verordnung eine Genehmigungspflicht für die Erstellung und Änderung derartiger Sportanlagen enthält.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die eher baulich geprägten Bereiche der Sportanlage (Sporthalle, Sportlerheim, Sportplatz, Tennisplätze und Tennisclub) werden als Flächen für Sport- und Spieleinrichtungen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" festgesetzt. Differenziert wird hierbei zwischen Sporthalle/Sportlerheim, Sportplatz und Tennisanlage.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Standorte für hochbauliche Anlagen innerhalb der Sportanlage (Sporthalle/Sportlerheim und Tennisclubhaus) werden durch Baugrenzen in Verbindung mit einer max. bebaubaren Fläche festgelegt.

3.2.4 Höhenfestsetzung

Zur Vermeidung unerwünschter (Höhen-) Entwicklungen wird für die Sporthalle eine max. Bauhöhe von 11,0 m bez. auf Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt. Die Oberkante des Dachfirstes darf hierbei die Höhe von 262 m ü.NN nicht überschreiten.
Für das Clubheim des Tennisvereins wird eine max. Bauhöhe von 6,0 m bez. auf Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt. Die Oberkante des Dachfirstes darf hierbei die Höhe von 261 m ü.NN nicht überschreiten.

3.2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Sporthalle (einschließlich Sportlerheim) und das Tennisclubhaus wird eine Hauptgebäudeausrichtung / Firstrichtung parallel zur Pilgerstraße und damit zur vorhandenen Topografie festgesetzt.
Dadurch wird zum einen eine Gebäudestellung vermieden, bei der Baukörper tief in das hängige Gelände hineinreichen und dadurch größere Anschüttungen und Abgrabungen erforderlich machen, zum anderen wird eine energetisch optimale Südausrichtung der Baukörper sichergestellt (gute Voraussetzungen für eine zukünftig mögliche Nutzung der aktiven und passiven Solarenergie).
Außerdem ergibt sich durch die Traufständigkeit zur freien Landschaft hin eine harmonischere Einbindung des exponierten Standortes in das Landschaftsbild (ruhige Wirkung der Dachflächen).

3.2.6 Verkehrsflächen / Stellplätze

Die Anbindung der Sportanlage an die Pilgerstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt.
Die innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen vorgesehenen Stellplätze (einschließlich Fahrgasse) sind als Stellplatzflächen festgesetzt. Die im Gestaltungsplan enthaltene Erschließungsstruktur der Stellplatzflächen ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

3.2.7 Grünflächen

Die zusammenhängenden, großflächigen Grün- und Freiflächen innerhalb der Sportanlage sind als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gehölzfläche", "Sträucher", "Extensivgrünland" und "Versickerungsfläche" festgesetzt.

3.2.8 Pflanzfestsetzungen

Gemäß landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsbüro Koehler, Krefeld) sind folgende Pflanzfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

Anpflanzungs- und Pflegefestsetzung B1:
Die geplanten hochstämmigen Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich festgesetzt. Vorgesehen sind großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste.

Anpflanzungs- und Pflegefestsetzung B2:
Die entlang der südlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten, 10-15 m breiten baumreichen Gehölzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste anzulegen

Anpflanzungs- und Pflegefestsetzung B3:
Die Freiflächen im Umfeld der baulichen Anlagen sind mit Bodendeckern/Stauden/niedrigen Sträuchern anzulegen.

Anpflanzungs- und Pflegefestsetzung B4:
Die nicht für die Sportplatznutzung benötigten Freiflächen sind mit Extensivrasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Anpflanzungs- und Pflegefestsetzung B5:
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer an wechselfeuchte Standorte angepassten Landschaftsrasenmischung einzusäen. Auf der Beckensohle sind Initialpflanzungen von Schilf und Flechtbinse vorzunehmen. Insgesamt 20% der Fläche der Beckenböschungen sind mit Strauchweiden zu bepflanzen.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur besseren Integration der Neubauten in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und werden in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung gem. § 86 BauO NRW getroffen.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Landschaftsbildes des Bergischen Landes und der darin eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken.

3.3 Immissionen

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens "Verlegung Sportplatz TUS Overath-Marialinden", Ing.büro Graner & Partner, Bergisch-Gladbach, 19.05./03.08.2000, wurde die immissionstechnische Verträglichkeit der geplanten Sportanlage mit der vorhandenen Wohnbebauung geprüft. Die schalltechnische Prognoseuntersuchung ergibt, dass für die geplante Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV eingehalten werden.

Gemäß Gutachten werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten, wenn nächtlicher Spielbetrieb (22.00 Uhr - 7.00 Uhr) auf dem Fußballplatz vermieden wird. Der Spielbetrieb (Landesliga-Ebene) sollte somit bei einer möglichen Veranstaltungshäufigkeit von mehr als 18 Spielen im Jahr - an nicht aufeinanderfolgenden Tagen - auf den Tag-Zeitraum zwischen 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr und 22.00 Uhr festgesetzt werden. Ansonsten kann der Spielbetrieb als ein "Seltenes Ereignis" (gem. 18. BImSchV) gewertet werden.

Der Trainingsbetrieb bleibt aufgrund seiner geringeren Lärmimmissionen uneingeschränkt möglich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Entwässerungsverfahren
Gemäß des vom Ingenieurbüro Fischer, Erftstadt, im März 03 erarbeiteten Entwässerungskonzeptes erfolgt die Entwässerung der neuen Sportanlage im Trennverfahren.
Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über den Transportsammler Federath - Marialinden, das Pumpwerk Marialinden und das RÜB - 02 Aggersteeg zur Kläranlage Overath abgeleitet. Da die neue Sportanlage den vorhandenen Sportplatz in Marialinden ersetzt, auf dem Wohnbebauung (BP 103 „Alter Sportplatz Marialinden") errichtet wird, werden weder das Pumpwerk Marialinden noch das RÜB - 02 Aggersteeg oder die Kläranlage Overath durch die Erschließung des Plangebietes mit zusätzlichem Abwasser belastet.
Das Niederschlagswasser soll durch Direkteinleitung in vorhandene Oberflächengewässer im Sinne des § 51a LWG-NRW ortsnah beseitigt werden.

Schmutzwasser
Häusliches Schmutzwasser fällt auf dem Gelände der neuen Sportanlage nur punktuell (Sporthalle, Clubhaus) an. Bedingt durch die direkte Angrenzung der Fläche an die Landstrasse L 360 werden von dem vorhandenen Transportsammler aus Hausanschlussleitungen auf das Gelände herausgelegt werden, an die später die Schmutzwasserleitungen der Hochbauten anbinden werden.

Niederschlagswasser

Hydrogeologische Verhältnisse

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse wurden sowohl innerhalb des Plangebietes im August 2001 vom Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker an insgesamt 8 verschiedenen Stellen Bodenerkundungen vorgenommen und an drei Punkten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch Versickerungsversuche (nach USBR Earth Manual) geprüft.

Unter dem Mutterboden (Stärke 0,2 bis 0,3 m) stehen zunächst Schluffe mit wechselndem Ton- und geringem Steingehalt an (Tiefenlage zwischen 1,9 m und 3,2 m unter GOK). Unterhalb des Schluffs folgt verwitterter Fels, der aus Gesteinsbrocken unterschiedlicher Größe und wechselndem Lehmgehalt besteht.

Die Versickerungsversuche wurden in verschiedenen Tiefenlagen durchgeführt und ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f-Werte) zwischen $7,0 \times 10^{-6}$ m/s und $3,9 \times 10^{-7}$ m/s. Eine Versickerung größerer Mengen Niederschlagswassers muss deshalb innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Regenwasserkanalisation

Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes soll über die vorhandene Regenwasserkanalisation der Ortslage Großoderscheid abgeleitet werden. Zur Anbindung muss diese um ca. 135,0 m in östlicher Richtung verlängert werden.

Da die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation begrenzt ist, werden auf dem Gelände des neuen Sportplatzes geeignete Retentionselemente (z.B. Mulden-Rigolen, offenes Erdbecken) errichtet werden. Die genaue Festlegung der Elemente erfolgt in Zusammenhang mit der Detailplanung der Sportstätten und der Außen- und Grünanlagen.

Für die Direkteinleitung des Niederschlagswassers der Ortslage Großoderscheid in den Kleinen Naafbach läuft derzeit ein wasserrechtliches Verfahren nach §§ 2, 3 und 7 WHG, bei dem das Gelände des neuen Sportplatzes mit berücksichtigt wird.

Gebietsinterne Leitungsführung

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Erschließungsplanung räumlich festgelegt.

4. Natur und Landschaft

4.1 Avifauna

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Bereich Artenschutz wurde zur Untersuchung der Avifauna ein ornithologisches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Gutachtens soll überprüft werden, ob durch die Planung Lebensräume der im nahen FFH-Gebiet Naafbachtal vorkommenden Arten (z.B. Greifvögel und Eulen) beeinträchtigt werden.

Der Gutachter Dipl.-Biologe Thomas Stumpf, Rösrath, stellt fest, dass die Avifauna des Plangebietes keinen Lebensraum für die typische Feldvogelarten darstellt. Die Bedeutung der Funktion des Plangebietes als Brutplatz ist als insgesamt eher gering einzustufen.

Als Bruthabitat von Bedeutung sind lediglich die angrenzenden Biotope (Waldflächen, Hecken und lockere Bebauung mit reichhaltiger Gehölzstruktur), die eine typische, repräsentative Avifauna, ohne Besonderheiten, aufweisen. Bedeutender sind die Gehölzbereiche außerhalb des Waldes im Bereich "In der Bitze" sowie nördlich der L 360.

Mit der Realisierung der Sportanlage gehen die Ackerflächen als bedeutende Nahrungs- und Rastbiotope verloren. Statt dessen entstehen voraussichtlich Brutplätze für eine Reihe häufiger Bewohner des unmittelbaren menschlichen Umfeldes sowie bei entsprechender Eingrünung einige Waldrand- und Heckenbewohner.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Brutvogelfauna des südlich angrenzenden Naafbachtales sind bei Einhaltung entsprechender Abstände und einer wirksamen Abschirmung der Sportanlage gegen die Umgebung mittels Gehölzpflanzung nicht zu befürchten.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag /

4.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG), der IVV-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz ist mit Wirkung zum 03.08.2001 die entsprechende Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. Gemäß § 245 c BauGB ist die Umweltverträglichkeitsprüfung auf Bebauungsplanverfahren ab dem 14. März 1999 rückwirkend abzuklären und festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. Gemäß Anlage 1 zum UVPG ("Liste UVP-pflichtige Vorhaben") ist nach Nr. 18.7 bei Städtebauprojekten mit einer zulässigen

Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mind. 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe § 3 c (1) UVPG).

Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 102 werden laut der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch die hochbaulichen Anlagen max. 2.700 m² vollversiegelt. Damit wird der in der Anlage 1 zum UVPG enthaltene untere Schwellenwert (20.000 m²) für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls weit überschritten. Ebenso bei den vorgesehenen Parkplatzflächen, die unter dem Schwellenwert von 5.000 m² bleiben. Für die Sportplatzfläche ist ein semiversiegelter Belag vorgesehen. Auf die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c (1) UVPG wird daher verzichtet.
Gemäß der vom Landschaftsplanungsbüro Koehler, Krefeld, durchgeführten Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit der Planung ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet in der Naafbachaue zu rechnen. Die Planung des Sportgeländes ist daher als verträglich mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes zu beurteilen.

4.2.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des "Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima." Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der gem. § 6 (2) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist.
Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen als Sondergutachten vom Planungsbüro für Landschaftsplanungsbüro Koehler, Krefeld, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, aus dem die ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten und die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet hervorgeht. Auf dessen wichtigste Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eingriff
Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter werden als gering (Arten und Biotope), gering bis mäßig (Wasser, Klima, Luft, Lärm), mittel (Landschaftsbild) sowie gering bis hoch (Boden) beurteilt. Auf den Boden wirkt sich insbesondere der anlagebedingt vollständige Verlust von Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Spielfelder, Gebäude, Wege und Parkplatzflächen aus.

FFH-Verträglichkeit
Aufgrund der geplanten Nutzungen sowie der relativ großen Entfernung der geplanten Sportanlage zu den schutzwürdigen Flächen in der Naafbachaue ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet zu rechnen.
Die Planung des Sportgeländes ist daher als verträglich mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes zu beurteilen.

Das Schutzgebiet wird vielmehr durch die bestehende intensive Ackernutzung im angrenzenden Hangbereich sowie die Bewirtschaftung von Fischteichen beeinträchtigt.
Zur Verbesserung der ökologischen Situation sollten Maßnahmen an der Aufgabe der intensiven Nutzung bzw. der Anlage von Pufferstreifen im Übergang zu den unmittelbaren Flächen der Bachaue ansetzen.

Minimierung des Eingriffs
Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf weitmöglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Dem Ziel einer Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden Planung durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Schutz des Bodens und des Oberbodens (Mutterboden).
- Reduzierung der Versiegelung durch wassergebundenen Ausbau der Wege.
- Schutz und Erhalt der vorhandenen Bäume.

Ausgleich des Eingriffs

Zur ökologischen Aufwertung, aber auch aufgrund landschaftsästhetischer Aspekte sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von mind. 37 großkronigen Laubbäumen im Bereich der Parkplätze, der Sporthalle (inkl. Sportlerheim) und des Clubhauses (Tennisverein).
- Realisierung einer 10-15 m breiten baumreichen Gehölzpflanzung entlang der südlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze.
- Anpflanzung von Bodendeckern, Stauden und/oder niedrigen Sträuchern auf den Grünflächen im Anschluss an die Sporthalle (inkl. Sportlerheim), des Clubhauses (Tennisverein) und der Stehstufen des Sportplatzes.
- Anlage von Extensivrasen innerhalb des Sportplatzgeländes.
- Begrünung des Regenrückhaltebeckens.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Stellt man den Eingriffswert (94.460 Wertpunkte) dem Ausgleichswert (91.507,5 Wertpunkte) gegenüber, so verbleibt ein Defizit in Höhe von 2.952,5 Wertpunkten. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs wären auf einer geringwertigen Fläche von ca. 985 m² geeignete Landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen (Wertsteigerung um 3 Wertpunkte - z.B. Aufforstung einer Ackerfläche).

Der landschaftsästhetische Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 10.104 m² (vgl. 7.5). Durch die Realisierung landschaftsästhetisch wirksamer Maßnahmen (naturnahe Gehölzpflanzung, extensive Wiese mit Einzelbäumen) im Umfang von 9.550 m² innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Bedarf an zusätzlichen Maßnahmen im Umfang von 554 m².

Im Rahmen der aus landschaftsökologischer Sicht erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 985 m² wären bei einem 100 %-Ausgleich auf mind. 554 m² Maßnahmen zu realisieren, die neben landschaftsästhetischen auch landschaftsökologische Aspekte berücksichtigen.

Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen

In Anbetracht der innerhalb des Plangebiet sehr umfangreich ausgewiesenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen, mit denen der erfolgte Eingriff zu 97 % ausgeglichen werden kann, wird das verbleibende theoretische Ausgleichsdefizit in Höhe von 554 m² als geringfügig und damit vernachlässigbar gewertet. Der erfolgte Eingriff wird von der Stadt Overath als ausgeglichen betrachtet.

5. Bodenordnung

Die Stadt Overath ist Eigentümerin der Flächen des Plangebietes. Eine Umlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB ist somit nicht erforderlich.

Overath, den 15.12.04

A. Heide
(Bürgermeister)

Siegel der Stadt Overath
6

(Ratsmitglied)