Stadt Overath

Bebauungsplan Nr. 128
„Gut Eichthal“

Teil 1: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

16.02.2010

Entwurfsverfasser: **Pesch & Partner**
Architekten • Stadtplaner GbR
Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 3
1.1 Anlass der Planung 3
1.2 Entwicklungsziele 3

2. Geltungsbereich und bisheriges Verfahren 4

3. Beschreibung des Plangebiets 5
3.1 Insellage 5
3.2 Auenlandschaft und Landschaftsgarten 5
3.3 Erschließung 6
3.4 Historische Entwicklung 6

4. Übergeordnete Planungen 6
4.1 Darstellungen des Regionalplans 6
4.2 Hochwasserschutz 7
4.3 Landschafts- und Naturschutz 7
4.4 Wald 8
4.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie 8
4.6 Gewässerauenkonzept Agger 9

5. Bestehende Bauleitpläne 9
5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans 9
5.2 Bestehende Bebauungspläne 9

6. Altlasten 10

7. Entwicklung der Planung 10
7.1 Vorentwurf 10
7.2 Gutachten 11
7.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan 11

8. Städtebauliche Konzeption 12

9. Vereinbarkeit mit den Schutzzielen 13
9.1 Anpassung der Planung 13
9.2 Hochwasserschutz 14
9.3 FFH-Verträglichkeit 14
9.4 Landschafts- und Naturschutz 15
9.5 Verbleib im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Südkreis“ 15

10. Festsetzungen 16
10.1 Öffentliche Grünfläche / Nutzung 16
10.2 Waldfläche 17
10.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen 17
10.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 17
10.5 Wasserfläche 20
10.6 Bäume / Grünflächen 21
10.7 Brücken 21
10.8 Maß der Nutzung 21
10.9 Verkehrsflächen 21
10.10 Fahr- und Leitungsrechte 22
10.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung NRW 22

11. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise 22

12. Ver- und Entsorgung 23

13. Umweltbericht 24

14. Umsetzung 24

15. Flächenbilanz 24

Anlagen: 24

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1.1 Anlass der Planung

Im Übergangsbereich zwischen städtischem Siedlungsbereich und dem Landschaftsraum entlang der Agger befindet sich das 1832 erbaute Gut Eichthal. Seit längerer Zeit bemüht sich die Stadt Overath gemeinsam mit dem Verein „Freunde und Förderer Gut Eichthal e.V." die Fläche zu einem städtischen Park zu entwickeln, der in das Stadtgefüge eingebunden ist.
Neben der Überwindung von natürlichen Barrieren wie der Agger, war insbesondere die Entwicklung eines städtebaulich sinnvollen Nutzungskonzeptes für die gesamte Fläche ein Ziel der städtischen Planungen. Dabei stand die Entwicklung der Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche immer im Vordergrund der Überlegungen.
Seit 2004 verfolgen die Städte Lohmar, Overath, Rösrath und Troisdorf das Ziel, eine interkommunale Bildungsinfrastruktur bereitzustellen. Das Projekt „KennenLernenUmwelt“ ist ein gemeinsames Projekt im Rahmen der Regionale 2010.
An vier sich ergänzenden Projektstandorten, die jeweils einen besonderen Bezug zum umgebenden Landschaftsraum in der Aue von Agger und Sülz haben, werden außerschulische Lernorte geschaffen, die Raum für die Entwicklung und Erprobung neuer dynamischer Lehr- und Lernkonzepte bieten.
Ziele des Projektes „KennenLernenUmwelt“ sind:

- das Bereitstellen eines einzigartigen Bildungsangebotes in der Region, damit gleichzeitig die Stärkung weicher Standortfaktoren;
- der Betrieb von vier Bildungswerkstätten in den Auen von Agger und Sülz;
- die Stärkung der regionalen Identität durch eine Auseinandersetzung mit regionaler Kulturlandschaft und Geschichte;
- die Sicherung und der Erhalt kulturlandschaftlicher Qualitäten und gleichzeitig die Verbesserung der Zugänglichkeit von Agger und Sülz.

Das Gut Eichthal bietet ideale Voraussetzungen für eine themenbezogene Bildungswerkstatt. Inselartig eingebettet an der Schnittstelle von Wald, Landwirtschaft und Flussaue markiert es den Mittelpunkt eines gleichermaßen künstlichen wie natürlichen Landschaftsraums.

1.2 Entwicklungsziele

Das Gut Eichthal beherbergt eine Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR). Diese Kompetenz aufgreifend, wird hier ein Schwerpunkt in der Arbeit mit den Schulen der Region aufgebaut zu den Themen

- regionale und lokale Kulturgeschichte,
- Geschichte der frühen Industrialisierung in der Region,
- sowie zur Vorbereitung auf Fragen von Geologie und Archäologie.

Da die Bestandsgebäude des Gutes vom Amt für Bodendenkmalpflege genutzt werden, sollen im Freiraum zur Agger drei kleine Pavillons entstehen, die sich maßvoll in die umgebende Kulturlandschaft einfügen und der bestehenden Gebäudeanlage unterordnen.

Das Gut Eichthal soll zukünftig ein öffentlicher städtischer Park werden, der als Bindeglied zwischen den städtischen Strukturen im Norden und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum dient.

Um den historischen Gebäudebestand des Gutes Eichthal entsteht ein zurückhaltend gestalteter Park, der die vorhandenen Landschaftselemente Wald-, Fluss- und Feldlandschaft aufnimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 „Gut Eichthal“ verfolgt die Stadt Overath folgende städtebauliche Ziele:

- Verbesserung der Freiflächenangebote für die Overather Bürgerinnen und Bürger aufgrund bestehender Defizite im bebauten Bereich,
- Bereitstellung eines außerschulischen Bildungsangebotes,
- Steigerung der Freizeit- und Erholungsqualität für Bewohner und Besucher,
- Schließung von Angebotslücken im lokalen und regionalen Fuß- und Radwegesystem,
- Sicherung und Entwicklung des Landschaftsparks als Kulturgut,
- Bewahrung und Aufwertung der ökologischen Qualitäten des Landschaftsraums,
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.

Das Gut Eichthal liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, der die zukünftige Nutzung verbindlich regelt, möglich.

2. Geltungsbereich und bisheriges Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Overath. Er wird im Westen durch die Bundesstraße 484 (B 484) begrenzt. Im Osten und im Norden bildet das Flussbett der Agger die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden verläuft die Grenze entlang des Fußwegs, der von der B 484 auf das Gelände des Gut Eichthal führt.
In den Geltungsbereich einbezogen sind auch kleine Flächen nördlich und östlich der Agger, die auf der anderen Flussseite zur Realisierung zweier Brückenbauwerke benötigt werden.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bauungsplans:
Flurstücke 7, 112, 114 teilweise, 116 teilweise, 202 teilweise, 208, 209 und 210 der Flur 14. Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Rat der Stadt Overath hat 2006 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 128 „Gut Eichthal“ gefasst.
Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert und beschränkt sich nun überwiegend auf Flächen südlich der Agger. Im Geltungsbereich verbleiben lediglich kleinere Flächen nördlich und östlich der Agger, die für zwei Brückenbauwerke notwendig sind. Im Sommer 2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der betroffenen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und im Dezember 2009 die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

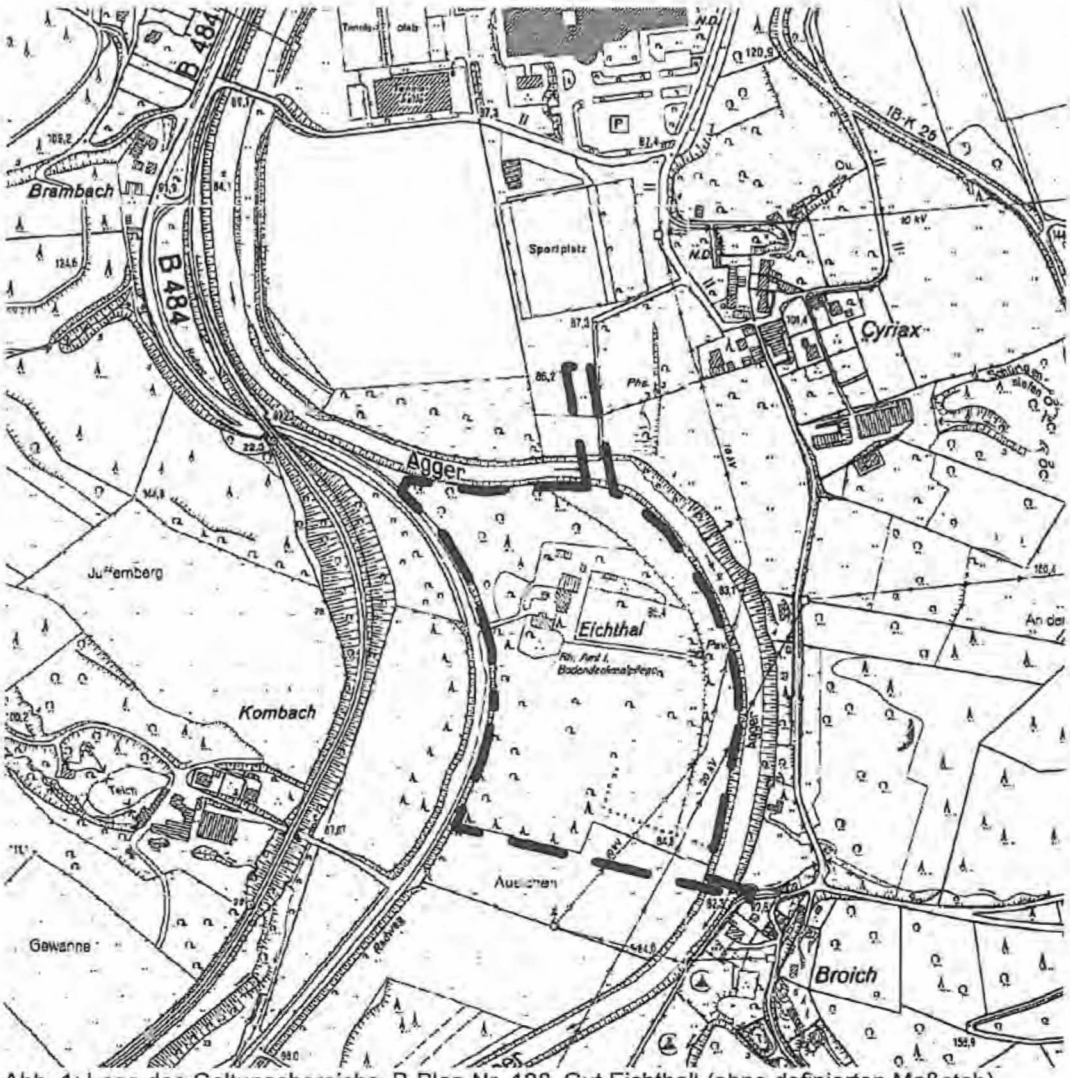


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs, B-Plan Nr. 128 ‚Gut Eichthal' (ohne definierten Maßstab)

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Insellage

Das Plangebiet befindet sich in einer Insellage im Süden von Overath. Die Bundestrasse 484 und der Flusslauf der Agger bilden eindeutige Grenzen. Während die B 484 eine bauliche Grenze darstellt, ist die Agger eine natürliche Zäsur.
Im Süden geht die Landschaft in eine offene Wiesenlandschaft über. Der Gebäudekomplex des Gutes Eichthal ist von der Bundesstraße nicht wahrnehmbar, da der Blick durch eine straßenbegleitende Begrünung behindert wird. Der ungehinderte Übergang in die freie Wiesenstruktur nach Süden wird durch eine Fichtenreihe begrenzt, die den Geltungsbereich im Süden abschließt.

3.2 Auenlandschaft und Landschaftsgarten

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nahezu identisch mit der Fläche des Gutes Eichthal. Er umfasst den vorhandenen historischen Gebäudebestand und den dazugehörigen Garten mit seinen Fußwegen und Pfaden. Die Gebäude beherbergen zurzeit die Außenstelle des Amtes für Bodendenkmalpflege. In den Gebäuden sind zusätzlich drei Wohnungen untergebracht.

Nördlich der Gebäude befindet sich eine überwiegend mit Laubbäumen bestandene Waldfläche. Es handelt sich um die Reste einer für das Aggertal ursprünglich charakteristischen Auenlandschaft.
Neben Waldbestand und Gehölzstrukturen existieren auf den Wiesenflächen des Gutes weitere Einzelbäume und Baumgruppen. Sie sind die Überreste des Englischen Landschaftsgartens und einer alten Obstwiese und stellen sich heute als verwilderter Landschaftspark dar.
Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Deich, der als Schutz vor kleineren Hochwassern dient. Im Osten des Gutes liegt auf dem Deich ein Teepavillon, der vor wenigen Jahren restauriert wurde.

3.3 Erschließung

Der Gebäudekomplex des Gutes ist über eine Zufahrt von der Bundesstraße 484 verkehrlich erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter des Amtes für Bodendenkmalpflege, für die Bewohner und Besucher befinden sich unmittelbar am Gut Eichthal. Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Im südlichen Teil des Geltungsbereichs besteht eine Zufahrt für die Landwirtschaft, die gelegentlich auch als Stellfläche genutzt wird.
Ein separater Fuß- und Radweg entlang der B 484 stellt die Verbindung nach Overath und Lohmar dar.
An der Bundesstraße 484 befinden sich zwei Haltestellen der Buslinie 557, die von Siegburg über Overath nach Donrath führt. Die Haltestelle wird tagsüber halbstündlich und abends bzw. am Wochenende stündlich bedient.

3.4 Historische Entwicklung

Die Bebauung des Geländes begann 1832 mit dem Erwerb der Fläche durch einen Kölner Kaufmann. Zur gleichen Zeit wurden auch mehrere Eichen entlang der Agger gepflanzt, die dem Anwesen seinen Namen gaben. Nach mehreren Besitzerwechseln erhielt das Hauptgebäude um 1930 die heutige Form. Aus der gleichen Zeit stammen der östliche Anbau, der Gartenpavillon und eine Erweiterung des Englischen Gartens. Nachdem das Gut in das Eigentum der Stadt Overath übergegangen ist, befindet sich in den Gebäuden eine Außenstelle des Rheinischen Landesamtes für Denkmalpflege.

4. Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Gemeinden gehalten, Fachplanungen und Verordnungen zu übernehmen bzw. zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 128 „Gut Eichthal" überplant Flächen, für die insbesondere Festlegungen und Restriktionen aus dem Natur- und Gewässerschutz bestehen.

4.1 Darstellungen des Regionalplans

Der Regionalplan für den Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Köln und Leverkusen, Erftkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Oberbergischer Kreis weist den Planbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung" aus. Laut Regionalplan sollen der Schutz sowie die Pflege der Landschaft und die Erhaltung bzw. Entwicklung des Freiraums als Basis für Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten dienen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Sachlicher Teilbereich „Vorbeugender Hochwasserschutz“ (07/2006) ist das Plangebiet als potentielle Überschwemmungsfläche dargestellt.
Diese Festlegungen entsprechen den Nutzungszielen des Bebauungsplans.

4.2 Hochwasserschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Hochwasserschutzes, die das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz NRW (LWG NW) verbindlich regeln, zu berücksichtigen.
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einem gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 / ~~§ 31 WHG 2008~~ festgelegten Überschwemmungsgebiet. In Überschwemmungsgebieten dürfen gemäß § 113 Landeswassergesetz (LWG NW) neue Baugebiete in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch nicht ausgewiesen werden.

4.3 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes (LP) Südkreis des Rheinisch-Bergischen Kreises (07/2008).
Die formulierten Entwicklungsziele des LP Südkreis haben den Status der Behördenverbindlichkeit, d.h. sie sind bei allen behördlichen Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

4.3.1 Landschaftsplan „Südkreis“

Als Entwicklungsziel für das gesamte Plangebiet formuliert der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung Gewässer“. Hier steht entsprechend die „Erhaltung und Entwicklung des Gewässersystems mit Auenwaldlandschaft mit Vorkommen seltener gefährdeter naturtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie den Gebieten mit seltenen Böden“ im Vordergrund. Dabei wird insbesondere die Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Auenwäldern auf geeigneten Standorten einschließlich ihrer Gebüsche, Staudenfluren und Waldränder gefordert.

Geschützte Bereiche

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Landschaftsplan berührt.

Der angrenzende Flusslauf der Agger ist als Teilbereich des Naturschutzgebietes OV 2.1-7 „Agger“ in Überlagerung mit dem FFH - Gebiet „Agger“ (DE 5109-302) dargestellt. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines abschnittsweise naturnahen Mittelgebirgsflusses.

Im Landschaftsplan Südkreis ist das gesamte Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet OV 2.2-3 „Aggeraue“ dargestellt. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Auenlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum mit besonderer Bedeutung zum Schutz des FFH-Gebietes „Agger“ (DE 5109-302) und für den Biotopverbund. Auf die gesonderte Darstellung von Waldbeständen wird im Landschaftsplan verzichtet.

Der Flusslauf der Agger ist im Biotopkataster des Landes NRW als schutzwürdiges Biotop (BK-5109-013) und im Plangebiet auch als geschütztes Biotop lt. § 30 BNatSchG 2010/ § 62 LG NW (GB-5009-600) abgelegt.

Durch die bestehenden und geplanten naturschutzrechtlichen Schutzgebietsfestsetzungen (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) wird deutlich, dass die Stadt Overath mit dieser Bauleitplanung einen naturschutzfachlich sensiblen Bereich überplant.

4.3.2 FFH-Gebiet

Der Flusslauf der Agger wurde in der Tranche 2 als FFH –Gebiet DE-5109-302 „Agger“ an die Europäische Union gemeldet. Für die Umsetzung der FFH-Ziele gelten auch die Vorschriften der §§ 31 – 36 BNatSchG 2010 / §§ 48a-48e LG NW.
Da mit dieser Bauleitplanung bauliche Anlagen innerhalb des Mindestabstandes von 300 m zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (hier FFH-Gebiet) planungsrechtlich vorbereitet werden, können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden in einer Vorstudie zur FFH-Verträglichkeit geprüft.
Nach ersten Einschätzungen sind diese punktuell begrenzten Ereignisse nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Schutzgebiet verbunden.
Die sich aus der FFH-Verträglichkeitsstudie und der Umweltprüfung ergebenden naturschutzrechtlichen Vorgaben werden in den Festsetzungskatalog der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.
Ergänzende Ausführungen zu dem Bereich Natur- und Landschaftsschutz finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

4.3.3 Artenschutz

Zur Beurteilung des Vorkommens streng geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG 2010 ~~§ 10 Abs.2 Nr. 11 BNatSchG~~ und der „Europäischen Vogelarten“ gem. Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie und ihrer Betroffenheit durch die Entwicklung des Vorhabens wurde ein „artenschutzrechtliches Kurzgutachten“ (LÖKPlan, 01/2009) erarbeitet.
Während man bei den Amphibien, Vögeln und Krebsen eher davon ausgehen kann, dass die Arten entweder nicht im Plangebiet vorkommen oder durch die Planung nicht wirksam betroffen werden, ergeben sich aus den Vorkommen der Säugetiere unmittelbare Konsequenzen für die Planung.

4.4 Wald

Der vorhandene alte Eichen-Auenwald stellt Wald im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW dar.

4.5 Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Die Europäische Union gibt mit der Wasserrahmenrichtlinie das grundsätzliche Ziel vor, einen „guten ökologischen und chemischen Zustand“ für alle Gewässer zu erreichen und zu erhalten. Die Gewässer sollen wieder zu Lebensadern der Natur werden, mit vielfältigen Lebensbedingungen für Fische, Kleinlebewesen und Wasserpflanzen. Außerdem soll durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Qualität des Grundwassers und der Oberflächengewässer gesichert werden.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat deshalb in den vergangenen Jahren alle größeren Gewässer und das Grundwasser auf Inhaltsstoffe untersucht und die in den Bächen, Flüssen und Seen lebenden Pflanzen und Tiere erfasst. Im Bewirtschaftungsplan sind die Ergebnisse der Untersuchungsprogramme, die bestehenden Gewässernutzungen und die erreichbaren Bewirtschaftungsziele aus-

führlich dargestellt. Die entsprechenden Maßnahmenprogramme geben einen Handlungsrahmen für Verbesserungen in den nächsten Jahren vor.

Die Agger zählt zum Teileinzugsgebiet Rhein/Sieg NRW. Das Plangebiet zählt zur Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz. Das Maßnahmenprogramm für die Fließgewässer dieser Planungseinheit sieht folgendes vor:
Zur Verbesserung der Wasserqualität sollen schrittweise bis zum Jahr 2027 Maßnahmen (wie z.B. Ausbau kommunaler Kläranlagen, Reduzierung der Stickstoff- und Phosphoreinträge etc.) erfolgen. Zur Verbesserung der Gewässerstrukturen werden von dem unterhaltspflichtigen Aggerverband bis zum Jahr 2012 Möglichkeiten eigendynamischer Entwicklungen geprüft. Entsprechende Maßnahmen werden dann schrittweise in der Agger, der Sülz und den Nebengewässern umgesetzt.

4.6 Gewässerauenkonzept Agger

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist durch das Gewässerauenkonzept „Agger" (Aggerverband, 2004) überplant.
Die Entwicklungsziele des Konzeptes für das Untersuchungsgebiet sind:

- Bestandserhalt und Optimierung des Eichen-Auenwaldes nördlich des Gutes Eichthal,
- Extensive Grünlandnutzung der Flächen südlich des Gutes Eichthal,
- Ausweisung eines ungenutzten Korridors als Dynamikraum entlang der Agger (rechtsseitig) mit freier Laufentwicklung und Gewässerdynamik (Streifen zwischen dem Aggerufer und der vorhandenen Deichlinie, hier auch Entfesselung,
- Objektschutz für das Gut Eichthal,
- Deichrückverlegung bzw. Deichbeseitigung.

5. Bestehende Bauleitpläne

5.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Bebauungspläne sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Overath ist der Bereich als Fläche für Wald und entlang der Agger als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die gewünschte Entwicklung der Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan mit der 49. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.
Gegenstand der Änderung ist die Waldfläche und die landwirtschaftliche Fläche entlang der Agger. Die Waldausweisung wird nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt, dem tatsächlich vorhandenen Waldbestand gemäß Waldgesetz NRW angepasst. Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Zudem sind die Darstellungen Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet nachrichtlich für das gesamte Plangebiet eingetragen.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90/II – Overath, 'Sportplatzgelände Cyriax'. In dem seit 2002 rechtswirksamen Plan

werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Sportplatzes geschaffen. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplans wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Gut Eichthal" überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 128 „Gut Eichthal" verliert der Bebauungsplan Nr. 90/II für diesen Bereich seine Rechtskraft.

6. Altlasten

In der Vergangenheit ist es in der Aggeraue durch Überschwemmungen zu Schwermetallablagerungen aufgrund der historischen bergbaulichen Nutzungen gekommen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 90/II 'Sportplatzgelände Cyriax' wurde für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine orientierende Untersuchung des Bodens durchgeführt. Aus der Untersuchung der Bodenproben ging insgesamt hervor, dass trotz erhöhter Konzentrationen von Blei und Zink die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Park- und Freizeitanlagen unterschritten wurden (vgl. Bodenuntersuchung, Landschaftspflegerischer Begleitplan).
Um eine Gefährdung durch Schwermetalle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Gut Eichthal" auszuschließen, wurde die Schwermetallbelastung durch das Büro GeoConsult stichprobenhaft untersucht. Dabei beschränkte sich die Untersuchung auf die Umgebung der zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten. Die Untersuchung ergab keine Überschreitung der analysierten Schwermetalle für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Eine Gefährdung für die geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche ist nicht erkennbar.

7. Entwicklung der Planung

7.1 Vorentwurf

Die erste städtebauliche und grünplanerische Konzeption war das Ergebnis eines begrenzten Wettbewerbes aus dem Jahr 2007, an dem sich acht Teams aus Architekten und Landschaftsplanern beteiligten. Der Entwurf der Arbeitgemeinschaft, bestehend aus Halfmann Architekten (Köln), Club L94 (Köln) und ifb frohloff staffa kühl ecker – Tragwerksplanung (Berlin), wurde zur Umsetzung empfohlen und stellte die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung im Sommer 2008 dar.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken zu der Entwicklung des Vorhabens vorgebracht, die eine Genehmigung der Planung grundsätzlich in Frage stellten.

Die Kritik konzentrierte sich dabei auf folgende Aspekte:

- Verkleinerung der Waldflächen (Relikt Auwald),
- Festsetzung von Baukörpern im Landschaftsschutzgebiet „Aggeraue" in unmittelbarer Nähe zum NSG Agger / FFH-Gebiet DE-5109-302 und im Überschwemmungsgebiet,
- Fachplanerischer Vorrang von Bodenschutz,
- Schutz des Überschwemmungsbereichs der Aggeraue im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie,
- Unzureichende Berücksichtigung des Artenschutzes,
- Unzureichende Abarbeitung der Eingriffsregelung,

- Unzureichende Einschätzung zur FFH-Verträglichkeit.

7.2 Gutachten

Um die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Projektes zu prüfen, wurden daraufhin folgende Gutachten erarbeitet:

- Voruntersuchung zur FFH-Verträglichkeit, Stadt Overath (LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte, 08/2009)
- Naturschutzfachliches Gutachten zum B-Plan Nr. 128 "Gut Eichthal" im Bereich der Aggeraue, Stadt Overath (LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte, 01/2009)
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum B-Plan Nr. 128 "Gut Eichthal" im Bereich der Aggeraue, Stadt Overath (LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte, 01/2009).

Im Ergebnis kamen die Gutachter zu folgenden Empfehlungen:

- keine Brücken-, Pavillon- oder Wegeplanungen im Bereich des Auwaldes aufgrund des sehr hohen Konfliktpotentials,
- Anlage der Brücken inkl. Brückenpfeiler möglichst komplett außerhalb des Flussquerprofils - ebenfalls sehr hohes Konfliktpotential, da FFH-Gebiet und lt. § 30 Abs. 2 BNatSchG 2010 / § 62-Biotope LG NW,
- Verzicht auf die Entfernung der Weißdornhecke (BD2) im Südostteil,
- Verschiebung der zwei östlich gelegenen Pavillons,
- Grundsätzlich sollte der gesamte alte Obstbaumbestand im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben,
- sämtliche Wege sind wassergebunden auszuführen und dem Geländeniveau anzupassen und keinesfalls aufzuschütten. Probleme sind u. a. dammartige Wirkungen der Wege bei Überschwemmungen,
- um eine Betroffenheit der Fledermausarten und der Haselmaus auszuschließen sind bestimmte Teilflächen des Untersuchungsgebietes aus der Planung herauszunehmen (Auwald, naturnahe Gehölze, naturnahe Hecken, gewässerbegleitende Hochstaudenfluren,
- insbesondere ist die Beseitigung von Gehölzen kritisch zu prüfen, da diese u. U. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten anzusehen sind und nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG 2010 ~~§ 42 Abs. 1, Nr. 2 und vor allem 3 BNatSchG 2002~~ nicht gestört oder zerstört werden dürfen,
- auch die Eignung der Waldrand- und Aggeruferbereiche als Jagdhabitate darf nicht deutlich vermindert werden (z.B. durch Beleuchtung der Wege und Brücken, die eine Lockwirkung auf Fluginsekten haben könnte; evt. durch die Verwendung von Gelblicht zu umgehen).

7.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Auf der Grundlage dieser Empfehlungen der Gutachter erfolgte die Überarbeitung des Entwurfskonzeptes. Begleitet wurde dieser Schritt von einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Br. 128 „Gut Eichthal", (Verf. plan• Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg, 08.2009) der die notwendigen Daten zur sachgerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (6) BauGB für Umwelt, Natur und Landschaft zusammenstellt. Er fasst die Gutachten zusammen und formuliert Maßnahmen, die zu einer positiven Entwicklung der Planung aus Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft beitragen. Die im LBP formulierten Maßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

8. Städtebauliche Konzeption

Die Planung wurde nach der Vorentwurfsphase verändert, um den unter Punkt 7 genannten Anforderungen, die sich aus Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz ergeben, zu genügen:

Die vorhandenen Gebäude des Gutes Eichthal sollen in ihrer jetzigen Form und Funktion als Standort für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege erhalten bleiben. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Eine bauliche Veränderung des Gebäudeensembles ist nicht vorgesehen, jedoch sollen ein Nutzgarten und ein historischer Garten dem Gebäudeensemble zugeordnet werden. Der Gebäudekomplex ist eingebunden in den Landschaftspark Gut Eichthal, wird aber durch eine 1,5 m hohe Hecke klar gefasst. Der Landschaftspark ist geprägt aus Elementen eines Englischen Landschaftsgartens und der Auenlandschaft entlang der Agger.

Gut und Gärten werden von einem eiförmigen Rundweg umgriffen, an dem sich die unterschiedlichen Lernstandorte wie an einer Perlenschnur aufreihen. Aus der Figur des Gutes entwickelt sich innerhalb dieses Ringes eine orthogonale Pfadstruktur, die verschiedene themenbezogene Feld- und Gartentypen voneinander abgrenzt und begehbar macht.

Im Landschaftspark werden drei Pavillons (Waldpavillon als Infozentrum, Agger- und Feldpavillon) als außerschulische Lernstandorte errichtet, deren räumliches Verbindungselement der eiförmige Rundweg um das Gut Eichthal ist. Zwei weitere Freiklassenzimmer als Feldklassenzimmer (offener Lernstandort im Feld) und Archäologieklassenzimmer (offener Lernstandort in Bezug zum Amt für Bodendenkmalpflege) dienen als offener Lernstandort am südlichen Rand des Rundweges. Während die drei behindertengerechten Pavillons aus Sichtbeton und verglasten Längsseiten errichtet werden, werden die Freiklassenzimmer durch aufgestapelte Heuballen oder durch Wände aus Stampflehm oder Stampfbeton begrenzt. Den Freiklassenzimmern wird ebenso wie den Pavillons jeweils ein kleiner Vorplatz zugeordnet, der direkt an den Rundweg anschließt.

Die historischen Wegebezüge (Teepavillon, Linde) auf Gut Eichthal werden wieder erlebbar gemacht. Typische kulturhistorische Elemente der Region, wie Obstwiese, ein Bauerngarten und eine mittelalterliche Blide, werden in das Konzept integriert.

Über zwei Brücken ist das Gut Eichthal für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und in den regionalen und lokalen Kontext eingebunden. Es entsteht insgesamt eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Overath, Cyriax, Gut Eichthal, Broich und Lohmar. Die nördliche Brücke verbindet auch das Schulzentrum Cyriax mit dem außerschulischen Lernstandort Gut Eichthal.
Um Eingriffe in den wertvollen Waldbestand nördlich des Gutes soweit wie möglich zu reduzieren erfolgt in diesem Bereich die Herstellung des Rundweges von der Zufahrt des Gutes bis zur nördlichen Brücke als aufgeständerter Holzbohlenweg. Die Brücken sind als Fuß- und Radwegbrücken konzipiert. Ausschließlich die Nordbrücke kann zu Wartungszwecken mit Fahrzeugen befahren werden.



Abb. 2: Konzept ‚Gut Eichthal' (ohne definierten Maßstab)

Die sich aus dem Schul- und Veranstaltungsbetrieb ergebenden notwendigen Stellplätze sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern auf Flächen am Schulzentrum Cyriax angeordnet. Die notwendigen Stellplätze für die Bediensteten des Amtes für Bodendenkmalpflege und für die 3 vermieteten Wohnungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Gut Eichthal. Hier ist eine Neuordnung der Parkplatzsituation geplant.
Ergänzende Zufahrten zum Landschaftspark sind nicht vorgesehen.

9. Vereinbarkeit mit den Schutzzielen

9.1 Anpassung der Planung

Insgesamt erfolgte eine Anpassung der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Konzeption an die vorhandenen Restriktionen. Dabei wird die Grundidee des Rundwegs, der um das Gut Eichthal verläuft und an dem sich drei Lernpavillons aufreihen, beibehalten. Es ergeben sich folgende Änderungen:

- Standorte für die Pavillons nun außerhalb des Auenwaldes,

- möglichst keine Wege in der Waldfläche,
- Reduzierung der Aufschüttungen auf ein Mindestmaß,
- Erhaltung des Baumbestandes,
- Herstellen einer zusätzlichen Obstwiese,
- Pflanzung neuer standortgerechter Bäume.

Entlang der Agger wird zudem eine Gewässerentwicklungsmaßnahme in die Gesamtkonzeption aufgenommen. Die Uferbefestigung der Agger wird zurückgebaut und das Gewässerprofil entsprechend aufgeweitet. Dieser Bereich ist zukünftig der natürlichen Gewässerentwicklung sowie der Sukzession überlassen. Hier soll der Volumenausgleich für den wegfallenden Retentionsraum als auch der Naturschutzrechtliche Ausgleich stattfinden.
Diese Gewässerentwicklungsmaßnahme ist aus ökologischer Sicht als positive Maßnahme hervorzuheben. Sie geht konform mit dem

- Entwicklungsziel des Landschaftsplanes,
- dem Agger-Leitbild ,
- dem Aggerauenprogramm,
- den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes Aggeraue und
- ist Teil des Maßnahmenprogramms der Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz Umsetzung WRRL).

Der vorübergehende Verlust von Auenbiotopen in den Uferzonen des Aufweitungsbereichs wird durch natürliche Sukzession schnell ersetzt werden.

9.2 Hochwasserschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Gut Eichthal" verfolgt die Stadt Overath das Ziel der Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche, in der eine, der Zweckbestimmung entsprechende, geringfügige Bebauung möglich ist. Es handelt sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die Einhaltung der im § 113 LWG NW „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete" vorgegebenen Ziele werden entsprechend mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen grundsätzlich nicht gefährdet.

Mit der Bauleitplanung werden jedoch genehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 113 Abs.1 LWG NW wie z.B. der Bau von Brücken, Ausweisung von Bauflächen für Einzelgebäude, Aufschüttungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes sowie die Entfernung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – planungsrechtlich vorbereitet.

Da durch die Planung eine Minimierung des Überschwemmungsvolumens wahrscheinlich ist, hat das Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, eine Retentionsgutachten erarbeitet, welches die Grundlage für die geplante Gewässerentwicklungsmaßnahme darstellt (vgl. hierzu Ziffer 10.4 bzw. Raute 3 der textlichen Festsetzungen).

9.3 FFH-Verträglichkeit

Durch die Anpassung der Planung ist sichergestellt, dass keine (erheblichen) Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen.
Insbesondere die vorgesehene Gewässerentwicklungsmaßnahme (Planverfahren nach § 68 WHG 2010 ~~§ 31 WHG 2008~~ mit Aufweitung des Aggerprofils zur Sicherung des Retentionsraumes ist eine sehr positive – mit allen Entwicklungszielen übereinstimmende – Maßnahme, die sowohl den Lebensraum für den

Wasserhahnenfuß als auch die Habitate für Lachs und Bachneunauge im FFH-Gebiet verbessert.

Die Beeinträchtigungen des Auwaldes am Gut Eichthal sind durch die veränderte Planung so geringfügig, dass sie nicht erheblich sein können.

Dies gilt auch in der synoptischen Betrachtung mit anderen Plänen und Projekten, dass dieses Vorhaben insgesamt eine Verbesserung des FFH-LR 3260 im FFH-Gebiet Agger bewirkt. (vgl. hierzu Landschaftspflegerischer Begleitplan)

9.4 Landschafts- und Naturschutz

Die geänderte Planung berücksichtigt den besonderen ökologischen Wert dieser Flächen. Die Ausweisung „Öffentliche Grünfläche - Landschaftspark“ ermöglicht lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung. Es werden mit dem Bebauungsplan also keine den Festlegungen des Landschaftsplanes widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen getroffen. Das Plangebiet bleibt mit Ausnahme der baulich in Anspruch genommenen Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, die Regelungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes insbesondere zu den Schutzgebieten bleiben unberührt.
Die vorliegende Planung berücksichtigt mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche - Landschaftspark“ den besonderen ökologischen Wert dieser Flächen, da eine bauliche Nutzung nur untergeordnet erfolgen kann. Sie stellt damit einen Kompromiss zwischen den dargestellten Belangen des Naturschutzes und den städtebaulichen Zielen der Stadt Overath für diesen Bereich – Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche „Landschaftspark„, Entwicklung eines außerschulischen Lernstandortes – dar.

9.5 Verbleib im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Südkreis“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten untergeordnete Flächennutzungen, die Verbotstatbestände der Schutzgebiete erfüllen, jedoch wird durch die komplette Übernahme der weitreichenden Kompensationsmaßnahmen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan eine positive ökologische Entwicklung herbeigeführt. Hier wird insbesondere auf die vorgesehene Fläche für eine Gewässerentwicklungsmaßnahme gemäß § 68 WHG 2010 ~~§ 31 WHG 2008~~ hingewiesen. Sie ist aus ökologischer Sicht als positive Maßnahme hervorzuheben.

Sie geht konform mit dem

- Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung des Gewässersystems mit Auenwaldlandschaft mit Vorkommen seltener gefährdeter naturtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie den Gebieten mit seltenen Böden“ (Landschaftsplan Südkreis, 2008),
- dem Agger-Leitbild „Schottergeprägter Fluss des Grundgebirges“ (MURL, 2003),
- Entwicklungsziel „Dynamikraum“ (Aggerauenprogramm, 2004),
- den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes - DE-5109-302 Agger

und kann im Rahmen des Maßnahmenprogramms des Steckbriefs der Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz (Umsetzung WRRL, Stand 11/2008) umgesetzt werden.

Aufgrund dieser positiven Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes - DE-5109-302 Agger und aufgrund der erheblich reduzierten Eingriffsintensität bei der Gestaltung der Gebäude, Wege und Brücken, sind aus landschaftsplanerischer Sicht die Schutzzwecke des Land-

schaftsschutzgebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird hingegen entsprechend der Entwicklungsziele positiv entwickelt.
~~Hierin wird die Voraussetzung einer Befreiung von den Verbotstatbeständen nach § 69 (1bb) LG NW für geplante Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gesehen.~~ Mit den Regelungen des Bebauungsplanes werden damit zwar einerseits Verbotstatbestände erfüllt, andererseits werden aber Festsetzungen getroffen, die der Entwicklung hochwertiger Lebensraumstrukturen dienen. Um diese hochwertigen Strukturen langfristig zu sichern, sollten ~~die Flächen~~ das Plangebiet mit Ausnahme der baulich in Anspruch genommenen Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben und den Geboten und Verboten des Landschaftsschutzgebietes weiterhin unterliegen.
~~Die Befreiung aus den Verboten des Landschaftsschutzes und des Landschaftsplanes gemäß § 69 LG NW wurde bei den zuständigen Behörden beantragt und eine Befreiung in Aussicht gestellt.~~

10. Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünfläche / Nutzung

Der Zielvorstellung entsprechend erfolgt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckstimmung „Landschaftspark", in dem Elemente der noch vorhandenen Flussauenlandschaft und des Landschaftsgartens des Gutes Eichthal für die Öffentlichkeit erlebbar sind.

Im Landschaftspark ist zukünftig neben der vorhandenen Bebauung nur eine untergeordnete, der Zweckbestimmung Landschaftspark dienende Neubebauung zulässig. Die Standorte für diese Bebauung, die sich aus dem städtebaulichen Konzept ableiten, werden durch Baulinien (Wald-, Agger- und Feldpavillon) und als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Sie sind funktional der Nutzung als öffentliche Grünfläche zugeordnet.

Die vorhandenen Gebäude des Gutes Eichthal sind Bestandteil des Landschaftsparks. Sie besitzen einen aktiven Bestandsschutz und dürfen sich in einem gewissen Rahmen weiterentwickeln. Dabei orientieren sich die Entwicklungsmöglichkeiten an den bereits vorhandenen Nutzungen und den Nutzungseinschränkungen, die sich aus der Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ergeben. Die baulichen Anlagen müssen weiterhin einen untergeordneten Charakter besitzen. Da im Bereich der Waldflächen alle vorhandenen Lagerschuppen und Lagerflächen zugunsten der Entwicklung der Waldflächen zurück zu bauen sind, ist im Rahmen der Umgestaltung des Bereichs um das Gut Eichthal ein Ersatzschuppen geplant. Diese Maßnahme liegt im Sinne des aktiven Bestandsschutzes und der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen.

Folgende Nutzungen sind somit gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO in den überbaubaren Flächen und den bestehenden Gebäuden zulässig:

- Kulturelle Nutzungen,
- Schulische Nutzungen,
- Nutzung als Tagungsstätte/Veranstaltungsraum mit den zugeordneten Räumlichkeiten für soziale Zwecke und den Flächen für Haustechnik bzw. Funktions- und Verkehrsflächen,
- in den bestehenden Gebäuden ist als Ausnahme Wohnnutzung zulässig.

Diese Nutzungen entsprechen den aktuell vorhandenen Nutzungen und den Zielen des Projektes „KennenLernenUmwelt“ (Bereitstellung eines Bildungsangebotes, Bildungswerkstätten u.a.).
Wohnnutzung ist zukünftig nur ausnahmsweise zulässig, da sie im Bestand vorhanden und eine geringfügige Wohnnutzung am Gut Eichthal unschädlich ist.

Darüber hinaus sind die Standorte für das Feld- und Waldklassenzimmer als Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB festgesetzt. Hier sind mit dem Ziel der untergeordneten Nutzung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche nur nicht ortsfeste bauliche Anlagen zulässig, die nur zeitweise einer Nutzung z. B. als Feldklassenzimmer zugeführt werden können. Gebäude im Sinne der BauONW sind nicht zulässig.

10.2 Waldfläche

Der vorhandene Auenwald wird als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Sie befindet sich nördlich der Gebäude des Gutes Eichthal und zieht sich entlang des vorhandenen Deiches oberhalb der Gebäude des Gutes. Ziel ist es, den Waldbestand als zusammenhängende Fläche möglichst zu erhalten und als wichtiges Element der Auenlandschaft entlang der Agger zu sichern. Der Wald dient auch zukünftig nicht der Naturholzproduktion, bedarf jedoch besonders vor dem Hintergrund einer Steigerung der Erholungsfunktion forstlicher Pflegemaßnahmen. Eine bauliche Nutzung ist in der Waldfläche nicht zulässig. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauliche Masse innerhalb der öffentlichen Grünfläche stark zu begrenzen. Die Standorte aller neuen Gebäude (Wald-, Agger- und Feldklassenzimmer) werden deshalb durch überbaubare Flächen exakt abgegrenzt. Die Bauflächen für die Pavillons sind durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die Bebauung muss innerhalb der Baulinien erfolgen, ein Überschreiten der Baulinien ist nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur exakten Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und zum Schutz des Landschaftsbildes.
Neben den Bauflächen für die Hauptgebäude sind die Standorte für die Nebenanlagen und temporäre Bauten durch die Darstellung von Flächen für Nebenanlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind, festgesetzt.

10.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Bauleitplanung soll nicht nur die bauliche, sondern auch die sonstige Nutzung regeln. Der Bebauungsplan enthält umfangreiche landschaftsplanerische Festsetzungen mit denen den Belangen von Boden, Natur und Landschaft in der Aggeraue Rechnung getragen wird.
Mit den folgenden Maßnahmen und Festsetzungen werden die Belange am Gut Eichthal positiv beeinflusst. Im Einzelnen handelt es sich um Maßnahmen, die zum Biotop- und Artenschutz beitragen, indem sie den Eingriff minimieren bzw. verhindern:

Baubegleitung unter landschaftsökologischer Beteiligung
Die hoch-, tief- und landschaftsbaulichen Maßnahmen sind zur Gewährleistung der fachgerechten Umsetzung fachlich durch einen Gutachter mit der Fachrichtung 'Landschaftsökologie' zu begleiten.
Die Aufgaben der ökologischen Baubegleitung bestehen u. a. in

- der Festlegung der Bau- und Rodungszeiten entsprechend artenschutzrechtlicher Belange,
- der artenschutzrechtlichen Prüfung der zu fällenden Bäume,
- der Gewährleistung der Umsetzung der Fachvorschriften zum Schutz der vorhandenen Vegetation während der Bauzeit.

Maßnahme 'Holzbohlenweg' (Raute 1)
Der außerhalb des Rundweges nach Norden verlaufende Teil der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Teil des nachrichtlich dargestellten Rundweges, der die Grenze zum Wald bildet, sind zur Minderung des Eingriffs in den Boden und zur Minderung der Beeinträchtigung der Bäume im Nahbereich des Weges als aufgeständerter Holzbohlenweg aus einheimischen Hölzern auszuführen.

Maßnahmen im Wald (Raute 2)
Im Bereich der festgesetzten Waldflächen sind alle vorhandenen Lagerschuppen und Lagerflächen rückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau) zu entfernen.

Die nicht standortgerechten Gehölze (insbesondere Eibe - Taxus baccata) sind zu mindestens 80% aus den Waldflächen zu entnehmen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist zeitgleich zu den Bauarbeiten im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen, und bei Bedarf zu wiederholen.

Weiterhin ist im Bereich der Waldflächen während der Bauarbeiten der Schutz der Krautschicht zu gewährleisten. Der Einsatz von Baufahrzeugen ist auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zu begrenzen. Das Lagern des Bodenaushubs im Seitenbereich ist unzulässig.

Der Zustand des Eichenauenwalds wird durch die festgesetzten Maßnahmen gegenüber dem Jetztzustand verbessert. Es erfolgt eine Minimierung des Eingriffs in den Boden und eine Minderung der Beeinträchtigung der Bäume.

Maßnahme 'Gewässerentwicklung' (Raute 3)
Die als Maßnahme 3 gekennzeichneten Flächen sind Teilbereiche der Gewässerentwicklungsmaßnahme „Aggerbogen in Overath“, die im Stadtgebiet von Overath durchgeführt wird. Für diesen Bereich ist parallel ein wasserrechtliches ~~Genehmigungs~~Verfahren nach § 68 WHG 2010 ~~§ 31 WHG 2008~~ in Bearbeitung. ~~Die Konzeption der Maßnahme erfolgt parallel zur Offenlage des Bebauungsplans~~. Die Detaillierung der Planung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die Maßnahmen sind gemäß folgender übergeordneter Fachplanungen und Planungsvorgaben zu entwickeln:

- Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung des Gewässersystems mit Auenwaldlandschaft mit Vorkommen seltener gefährdeter naturtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume sowie den Gebieten mit seltenen Böden“ (Landschaftsplan Südkreis, 2008),
- dem Agger-Leitbild „Schottergeprägter Fluss des Grundgebirges“ (MUNLV, 2003),

- Entwicklungsziel „Dynamikraum“ (Aggerauenprogramm, 2004),
- den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes - DE-5109-302 Agger

und können im Rahmen des Maßnahmenprogramms des Steckbriefs der Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz (Umsetzung WRRL, Stand 11/2008) umgesetzt werden.

Vorgesehen ist hier ein Maßnahmenpaket zur Entwicklung folgender Zielbiotope:

- Entwicklungsziel naturnahes Fließgewässer mit dynamisch überfluteter Aue gemäß Leitbild (ca. 70% der Fläche),
- Entwicklungsziel Hochstaudenfluren, Weichholzaue (ca. 30% der Fläche).

Diese Maßnahmen übernehmen die Funktionen als ortsnaher Volumenausgleich (3.800 m³) für den wegfallenden Retentionsraum und als naturschutzfachlichen Ausgleich für 107.095 Werteinheiten.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist ~~zeitgleich~~ /zeitnah zu den Bauarbeiten (innerhalb von 2 Jahren) im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen.

Der Verlust des Retentionsraums durch den Wege- und Pavillonbau soll durch die vorgesehene Gewässerentwicklungsmaßnahme (Planverfahren nach § 68 WHG 2010 ~~§ 31 WHG 2008~~ erforderlich) ausgeglichen werden. Das Konzept sieht hier u. a. die Beseitigung der Uferbefestigung und die Aufweitung des Aggerquerprofils vor.

Diese Gewässerentwicklungsmaßnahme ist aus ökologischer Sicht als positive Maßnahme hervorzuheben. Sie geht konform mit dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes, dem Agger-Leitbild, dem Aggerauenprogramm, den Entwicklungszielen des FFH-Gebietes Aggeraue und ist Teil des Maßnahmenprogramms der Planungseinheit PE_1100: Agger bis Staustufe Ehreshoven2 / Sülz Umsetzung WRRL).

Der vorübergehende Verlust von Auenbiotopen in den Uferzonen des Aufweitungsbereichs wird durch natürliche Sukzession schnell ersetzt werden.

Durch die Anpassung der Planung ist sichergestellt, dass keine (erheblichen) Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen.

Maßnahme – ‚Wegerückbau' (Raute 4)
Der bestehende Schotterweg, der vom Teepavillon zur B 484 führt, ist rückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau) zu entfernen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zeitgleich zu den Bauarbeiten im Plangebiet durchzuführen und abzuschließen. Dieser Weg fügt sich zukünftig nicht mehr in das geplante orthogonale Wegeraster ein.

Maßnahme – ‚Rückbau Freileitung' (Raute 5)
Die mit Raute 5 gekennzeichnete vorhandenen Freileitungen sind rückzubauen und vollständig (inklusive Unterbau der Masten) zu entfernen.

Wasserdurchlässige Bauweise
Die Flächen für Nebenanlagen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg', selbständig geführte Wege und Plätze sowie die neu gestalteten Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen des Guts Eichthal sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr außerhalb der Wegeflächen sind als Schotterrasen auszuführen. Bei

beiden Maßnahmen ist die direkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Beleuchtung der Wege und Pavillons

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Beleuchtung des Landschaftsparks durch Lampen nicht zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist ausnahmsweise die Beleuchtung im Bereich der Wege und Pavillons an den im B-Plan nachrichtlich dargestellten Leuchtenstandorten und nur unter Einsatz von zum Boden abstrahlenden Lampen mit einem engen Spektralbereich (590 mm) wie Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig. Die Lampen sind spätestens bis 23.00 Uhr abzuschalten.
Die Beleuchtung erfolgt mit speziellen Gelblichtlampen, die eine deutlich reduzierte Anziehung von Insekten ausüben und aufgrund der Strahllenkung auch eine stark reduzierte Störwirkung haben.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über die belebte Bodenzone zu versickern, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhöhen.

Schutz des Bodens und Oberbodens

Durch die Neuversiegelung von bisher unter Grünlandnutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung mit Gebäuden und Wegeflächen gehen in den betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren. Um eine weitere Beanspruchung des Bodens zu verhindern, wird die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von Wegeflächen unterbunden:
Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausschließlich in folgenden Bereichen zulässig:

- Gut Eichthal (im Umfeld Bestandsgebäude und den zugeordneten Gartenflächen)
- Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nachrichtlich dargestellter Wege und Plätze)
- Belastungsfläche (a).

Die Anlage zusätzlicher Baustraßen außerhalb vorhandener Wege und der für die Erschließungsflächen vorgesehenen Trassen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und nachrichtlich dargestellter Wege und Plätze) sowie das Befahren der Freiflächen ist unzulässig.
Die Anlage von Flächen zur Lagerung von Baumaterialien ist nur im direkten Umfeld der geplanten Objektstandorte zulässig.

10.5 Wasserfläche

Im Rahmen der konzipierten Gewässerentwicklungsmaßnahme „Aggerbogen Overath“ sind für den Gewässerentwicklungskorridor Ausuferungshäufigkeiten von 1 mal/Jahr bzw. stellenweise häufiger vorgesehen. Es wird daher für den Bereich der Gewässerentwicklungsmaßnahme eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt. Hierdurch wird eine klarere Abgrenzung zur Charakteristik des Landschaftsparkes erzielt und die fehlende Nutzbarkeit und eingeschränkte Begehbarkeit dargestellt. Die Festsetzung der Maßnahme 'Gewässerentwicklung' (Raute 3) (vgl. 10.4) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist davon unberührt.

10.6 Bäume / Grünflächen

Im Rahmen des Wettbewerbes aus dem Jahr 2007 war die Freiraumgestaltung Gegenstand der Konzeption. Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans in seinen Festsetzungen Aussagen zu Standorten von Baumpflanzungen im Landschaftspark. Mit der Pflanzung der Bäume und Hecken wird der Baumbestand um Gut Eichthal sinnvoll ergänzt. Die Lage der untergeordneten Wege wird aus dem Wettbewerbsentwurf nachrichtlich übernommen.

Neupflanzung von Laubbäumen
Im Plangebiet sind mindestens 34 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 2 'Bäume I./II. Ordnung' zu entnehmen.

Neupflanzung einer Obstwiese
Im Bereich der Obstwiese sind mindestens 27 Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 3 'Regionaltypische Obstsorten' zu entnehmen.

Neupflanzung von Hecken
Die Heckenpflanzungen sind als geschnittene Hecken (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, mindestens 3 Stück/lfdm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915 vorzubereiten, dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

10.7 Brücken

Im Norden und Südosten des Plangebiets befinden sich die Standorte für die beiden Brückenbauwerke. Sie sind mir der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abgestimmt. Eine Realisierung an diesen Standorten ist unter Berücksichtigung des Hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) grundsätzlich möglich.

10.8 Maß der Nutzung

Für die einzelnen Gebäude erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die sich an den Gebäudehöhen des städtebaulichen Entwurfes orientieren. Bezugspunkt für die Angabe ist die Oberkante der Gebäude über der mittleren Höhe des Meeresspiegels (NHN). Als Oberkante der Gebäude (Gebäudehöhe) gilt die Dachhaut. Die Höhen der drei Standorte variieren zwischen 90,25 m und 91,00 m. Mit dieser Festsetzung ist ein Einfügen der neuen Gebäude in den Landschaftspark gegeben.
Zudem wird für die einzelnen Standorte die minimale Höhe der Oberkante des Fußbodens festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass die Gebäude über dem Scheitel des hundertjährigen Hochwassers liegen.

10.9 Verkehrsflächen

Das Gut Eichthal ist über die bereits vorhandene Zufahrt an das Straßennetz angebunden. Eine weitere Einfahrt von der Bundesstraße 484 in den Landschafts-

park ist nicht vorgesehen. Die Pavillons sind über einen Fuß- und Radweg von dem Sportplatzgelände Cyriax bzw. dem Ortsteil Broich aus erschlossen. Die Breite variiert von 3,00 m – 3,75 m und ist damit auch mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen befahrbar. Dieser Weg, der später Teil eines regionalen Radwegesystems werden wird, ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Aufenthaltsfläche vor den Pavillons wird ebenso als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.
Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (vgl. hierzu Ziffer 3.3).
Im Bereich der baulichen Anlagen sowie der Wegeführung sind Aufschüttungen erforderlich, um die Erreichbarkeit für Behinderte und ältere Besucher zu gewährleisten. Die Aufschüttungen wurden im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert.

10.10 Fahr- und Leitungsrechte

Für die Versorgung der Pavillons mit Strom, Wasser und Telekommunikationsleitungen erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechts a. Mit dem Fahrrecht b wird die notwendige Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr gesichert.

10.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung NRW

Die Neubebauung im Landschaftspark soll sich in die Grünfläche einfügen. Deshalb wird auch die mögliche Dachform der zulässigen Gebäude eingeschränkt. Für die neuen Gebäude ist entsprechend dem Wettbewerbsentwurf nur Flachdach zulässig, um die Gebäudehöhe einzuschränken.

11. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Überschwemmungsgebiet
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Regelungen und Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete nach dem Landeswassergesetz Nordrhein-Westfallen. Das Plangebiet ist demnach nachrichtlich im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet eingetragen. Es ergeht hierzu folgender Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Agger liegt. Für die nach § 113 (1) LWG NW genehmigungspflichtigen Maßnahmen wurde die Genehmigungsfähigkeit von den zuständigen Behörden geprüft und positiv beurteilt. Für Planungen, die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehen, gelten die Regelungen des jeweiligen Standes des Landeswassergesetzes und sonstiger nachgeordneter Vorschriften.

Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet ist nachrichtlich mit Ausnahme der überbauten Flächen als Landschaftsschutzgebiet OV_2.2-3 „Aggeraue“ dargestellt. Es ergeht hierzu folgender Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Ausnahme der überbauten Flächen im Landschaftsschutzgebiet 'OV_2.2-3 „Aggeraue' liegt und an das Naturschutzgebiet OV_2.1-7 Agger' angrenzt. ~~Für die Maßnahmen, die unter die~~

~~gemäß § 34 (2) LG NW im Landschaftsplan 'Südkreis' geregelten Verbotsvorschriften (Bauliche Anlagen etc.) fallen, wird die Befreiungsfähigkeit von der zuständigen Behörde geprüft.~~ Für alle Planungen, die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehen sowie für die Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen gelten die Regelungen gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG 2010 / ~~§ 34 Abs. 2 LG NW~~ des Landschaftsplans 'Südkreis' des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.07.2008. Diese Regelungen sind in der Anlage 1 zum Bebauungsplan aufgeführt.

Hinweis zum Umgang mit dem vorhandenen Boden
Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und im Plangebiet wieder einzubauen ist. Der durch die Baumaßnahme nur temporär in Anspruch genommene Boden ist vor der Begrünung tiefgründig zu lockern.

Hinweis zu Schutz und Erhalt von Vegetationsbeständen während der Bauphase
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände während der Bauphase nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', den 'Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen ZTV Baum' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS LP 4) zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Bereich der Kronentraufen sind außerhalb der als überbaubar zulässigen Bereiche (Baufelder, Brücken und Gebäude inkl. bautechnisch notwendiger Umgriff) und der Nebenanlagen sowie der Wegetrassen und Platzflächen Bodenarbeiten sowie ein Befahren der Flächen unzulässig.

Hinweis zu Bodendenkmalen
Es wird darauf hingewiesen, das vor- und frühgeschichtliche Funde unverzüglich der Gemeinde und dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden sind, diese in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind (§§ 15, 16 DSchG NW).

Hinweis zu Kampfmitteln
Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln, 0221.1470) zu verständigen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Dabei wird an die bereits vorhandenen Anschlüsse des Gutes Eichthal für die Wasserver- und entsorgung angebunden. Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert.
Die Versorgung mit Strom ist über vorhandene Stromleitungen gewährleistet.
Zur Wärmeversorgung werden die drei Pavillons entweder über eine Wärmeleitung, die unter der nördlichen Brücke verläuft, an das Schulzentrum Cyriax angeschlossen. Alternativ ist eine Versorgung über ein dezentrales Minikraftwerk

(Blockheizkraftwerk) möglich. Ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ergänzend erforderlich, ist diese außerhalb von Wegeflächen durchzuführen.

13. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.128 „Gut Eichthal" und zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt. Er ist Teil der Begründung.

14. Umsetzung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Overath. Nur die Flurstücke 7 und 202 sind in Privatbesitz und müssen erworben werden.
Die zentrale Verantwortung für das Projekt „Außerschulischer Lernstandort" übernimmt die Stadt Overath, vor Ort vertreten durch einen Verwalter. Für den außerschulischen Lernort wird eine Projektleitung präsent sein. Verwalter und Projektleiter werden unterstützt von einer Schulleiterin, dem Leiter der Außenstelle des Amtes für Bodenkmalpflege sowie dem Beigeordneten der Stadt Overath. Darüber hinaus wird der Verein „Gut Eichthal" in die Umsetzung und Betrieb eingebunden.

15. Flächenbilanz

Wald	15.520 qm
Öffentliche Grünfläche	51.630 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.840 qm
Wasserfläche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (14.420 qm)	15.670 qm
Baufelder	540 qm
Größe des Bebauungsplangebiets	**86.200 qm**

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Overath am 14.04.2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 128 „Overath – Gut Eichthal".

Overath, 21.10.2010

Heider
Bürgermeister

Siegel der Stadt Overath

Anlagen:

1. Verbotstatbestände
2. Gutachten

Anlage 1 Verbotstatbestände

In Landschaftsschutzgebieten sind unterer besonderer Beachtung von § 5 BNatSchG 2010 ~~§ 2c Abs. 1 LG NW~~ und nach Maßgabe näherer Bestimmungen im Landschaftsplan alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.
Nähere Bestimmungen sind in dem Landschaftsplan Südkreis enthalten:

Verboten ist hiernach insbesondere:

1. Bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW Straßen, Wege, Reitwege oder sonstige Verkehrsanlagen mit Nebenanlagen – auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen – zu errichten, aufzustellen, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern.
2. Frei- und Erdverkabelungen, Fernmeldeleitungen, ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen oder sonstige Rohrleitungen, hierzu zählen auch Drainageleitungen, zu verlegen, zu errichten oder zu verändern.
3. Verfüllungen, Grabungen, Ausschachtungen vorzunehmen oder die Boden- und Geländegestalt auf andere Weise zu verändern.
4. Flächen außerhalb der Straßen, Wege, Park- und Stellplätze und Hofräume zu befahren oder Fahrzeuge oder Geräte aller Art dort abzustellen, sie zu warten oder sie zu reparieren.
5. Freizeiteinrichtungen, z.B. für den Schieß-, Modell-, Wasser-, Rad-, Kletter- oder Luftsport bereitzustellen, anzulegen oder zu ändern und Zeltlager einzurichten.
6. Quellen, Moore, Quellsümpfe oder Gewässerränder einschließlich des Bewuchses oder deren Umgebung zu zerstören, zu beschädigen, zu beeinträchtigen oder zu verändern.
7. Stehende oder fließende Gewässer oder Fischteiche anzulegen, umzugestalten oder zu erweitern oder vorhandene Gewässer einschließlich ihrer Ufer zu verändern oder Wasser zu entnehmen oder einzuleiten.
8. Feste oder flüssige Stoffe oder Gegenstände, insbesondere Abfallstoffe aller Art oder organische Abfälle, einzubringen, zu lagern oder sich ihrer in sonstiger Weise zu entledigen oder Flächen auf andere Weise zu verunreinigen.
9. Waldbestände, Ufer-, Quell- und Sumpfbereiche zu beweiden.
10. Brachflächen im Sinne von § 24 (2) LG NW, Feucht- und Nassgrünländer, Quellsümpfe, Röhrichte und Trockenrasen sowie Streuobstwiesen umzubrechen oder in andere Nutzungen umzuwandeln.
11. Hecken, Gebüsche, Sträucher, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen sowie Baumreihen und Gehölzstreifen teilweise oder gänzlich zu beseitigen, zu beschädigen oder zu beeinträchtigen.
12. Die Neuanlage von Weihnachtsbaum- und Schmuckreisig- sowie Baumschulkulturen und deren Nutzung innerhalb und außerhalb von Wäldern oder Erstaufforstungen oder Waldumwandlungen vorzunehmen.

Für das Landschaftsschutzgebiet Aggeraue wird zur Erreichung und Erhaltung des/der Schutzzwecke zusätzlich folgendes **verboten**:

- Brachflächen im Sinne von § 24 Abs.2 LG NW, Feucht- und Nassgrünländer, Quellsümpfe, Röhrichte und Trockenrasen sowie Streuobstwiesen umzubrechen oder in andere Nutzungen umzuwandeln, zu drainieren oder hier Flächendrainierungen vorzunehmen sowie Grünland in Gartenland umzuwandeln.
- Den Grundwasserspiegel zu verändern sowie Bewässerungs-, Entwässerungs-, oder andere den Wasserhaushalt verändernde Maßnahmen vorzunehmen.

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes werden die Verbotstatbestände der Ziffern 1, 2, 3, 6, 7 und 11 durch folgende Maßnahmen erfüllt:

- den Bau der Wege und der Pavillons und den dafür erforderlichen Anschüttungen
- den Bau der unterirdischen Ver- und Entsorgung der Pavillons und dem Rückbau vorhandener Freileitungen
- den Bau der Brücken über die Agger
- den Verlust von Einzelbäumen

Anlage 2
Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 128 „Gut Eichthal“

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum B-Plan Nr. 128 "Gut Eichthal" im Bereich der Aggeraue, Stadt Overath, LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR, Anröchte, (08/2009)

Haus Eichthal, Projekt der Regionale 2010, Ausgleich von verlorenem Retentionsraum, Fischer GmbH (07/2009)

Bauleitplanung Gut Eichthal, Landschaftspflegerischer Begleitplan, plan° Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg (08/2009)

Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für den Neubau von drei Lernpavillons und zwei Fußgänger- und Fahrradbrücken im außerschulischen Lernstandort Gut Eichthal in Overath, GeoConsult 08/2008)

Neubau von drei Lernpavillons und zwei Fußgänger- und Fahrradbrücken im außerschulischen Lernstandort Gut Eichthal in Overath, Umwelttechnische Bodenuntersuchungen, Wirkungspfad Boden-Mensch, GeoConsult 09/2008)

Bauleitplanung Gut Eichthal, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Änderung nach Offenlage – Eingriffsermittlung, plan° Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg (02/2010)