

Kreisstadt Olpe



21. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Seniorenzentrum Osterseifen“

Begründung - Teil II: Umweltbericht

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Stand: 04.01.2018

plan* - Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur,
Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Stolzenauer Str.1, 31595 Steyerberg
fon 05764 – 93010
fax 05764 – 93011
mail: hasselbusch@plan-gala.de

plan 
Büro für Garten- &
Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	1
2	Einleitung	1
2.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen	1
2.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2.2.1	Geschützte Flächen und Objekte	5
2.2.1.1	Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre	5
2.2.1.2	Geschützte Biotope, Flächen Biotopkataster	6
2.2.2	Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung	7
2.2.2.1	Bestandserfassung	8
2.2.2.2	Bewertung	9
2.2.2.3	Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen	9
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1	Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets	10
3.2	Heutige Nutzung	10
3.3	Natürliche Faktoren	12
3.4	Schutzgut Mensch	12
3.4.1	Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion	13
3.4.2	Gesundheit und Wohlbefinden	13
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt	13
3.5.1	Biotoptypen	13
3.5.2	Pflanzen und Tiere	15
3.5.2.1	Bestandserfassung Artenschutzprüfung	15
3.5.2.2	Bewertung	17
3.5.2.3	Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen	17
3.6	Schutzgut Boden	18
3.6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
3.6.2	Erosionsschutz	20
3.6.3	Altlasten, Kampfmittel	20
3.6.4	Bodenschutzklausel	21
3.7	Schutzgut Wasser	21
3.7.1	Oberflächengewässer	21
3.7.2	Grundwasser	21
3.7.3	Entsorgung Niederschlagswasser	22
3.7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	22
3.8	Schutzgut Klima / Luft	22
3.8.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	23
3.8.2	Klimaschutz	23
3.9	Schutzgut Landschaft	24
3.9.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
3.10	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	25
3.11	Wechselwirkungen	25

4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
4.1.1	Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	25
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	28
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
4.3.1	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	29
4.3.2	Unvermeidbare Belastungen	29
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
5	Zusätzliche Angaben	31
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	31
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

1 Anlass und Zielsetzung

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Dabei legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Die Struktur des Umweltberichtes ist in der Anlage zum Baugesetzbuch in drei Punkten konkret vorskizziert. Das Inhaltsverzeichnis des vorliegenden Umweltberichtes entspricht der Gliederung gemäß der Anlage 1 des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und § 4c BauGB). Der Umweltbericht wird Teil der Begründung des Bauleitplans; sein Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse dieser Umweltprüfung zusammen und ist gleichzeitig Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2 Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung / Beschreibung der Festsetzungen

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung kurz dargestellt und die Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Ziele der Bauleitplanung

Da zukünftig die Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Pflegeeinrichtungen in der Kreisstadt Olpe durch den wachsenden Anteil von Senioren an der Wohnbevölkerung weiter steigen wird, beabsichtigt die Stadt Olpe zusätzliche Flächen für diese Nutzung nördlich des bestehenden Seniorenzentrums Osterseifen (ehem. Pallottiner Kloster) baulich zu entwickeln. Die WohnGut GmbH beabsichtigt hier das bestehende Wohnangebot um ein weiteres Segment zu erweitern. Der städtebauliche Entwurf und die daraus entwickelte verbindliche Bauleitplanung sehen mehrere kleine Gebäude in einer parkähnlichen Gartenlandschaft vor.

Der Geltungsbereich der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung liegt überwiegend im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olpe (2007) und ist als Grünfläche (ca. 0,8 ha) und auch bereits Sonderbaufläche (ca. 1 ha) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich (ca. 0,2 ha) ist als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe (2002) dargestellt.

Die Darstellungen als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz bzw. ohne Zweckbestimmung) und Flächen für die Landwirtschaft stehen der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Seniorenzentrum Osterseifen entgegen. Ziel dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der geplanten Senioreneinrichtungen auf bisherigen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1 ha.

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Mit den geplanten Darstellungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgende Flächenaufteilungen

	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	Geplante 21. Änderung des Flächennutzungsplan
landwirtschaftliche Fläche	0,2 ha	-
Grünflächen (ohne Zweckbestimmung) Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport	0,8 ha	1,0 ha
Summe	1,0 ha	1,0 ha

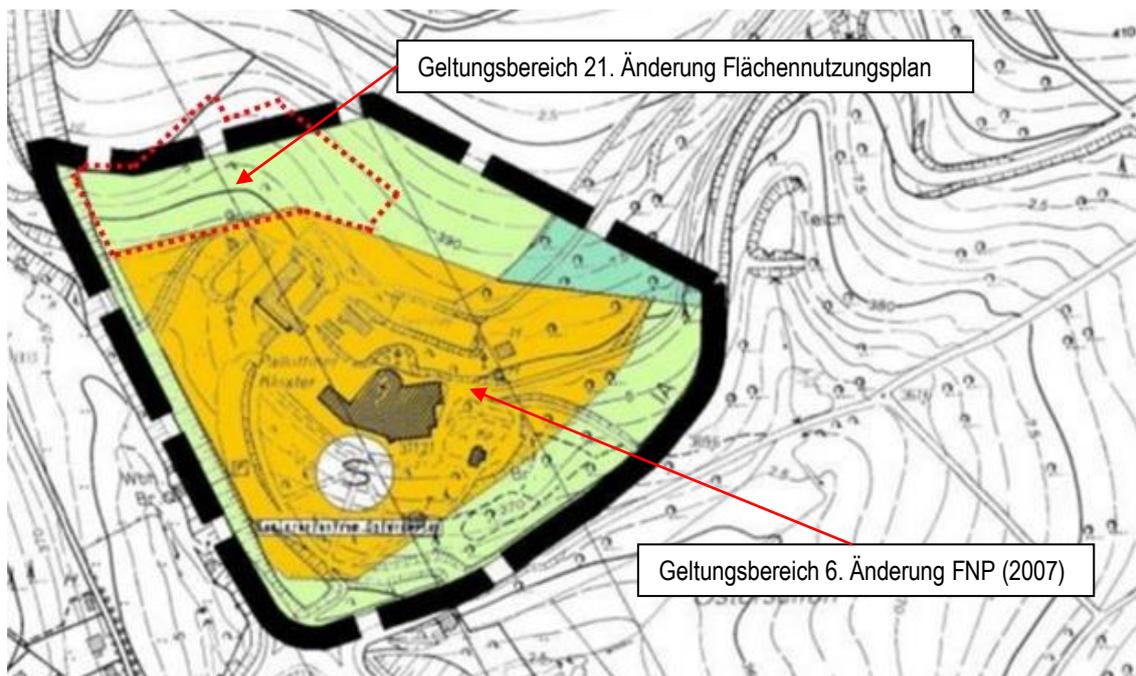


Abb. 1: Geltungsbereich der 21. Änderung Flächennutzungsplan

Die nachfolgende verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 102) liegt im Entwurf vor (06/2017). Mit den dort geplanten Festsetzungen ergeben sich folgende Flächenaufteilungen

Flächennutzung	Gesamt (m ²)	Versiegelte Flächen (m ²)	Unversiegelte Flächen (m ²)
Sonderbauflächen	11.764		
überbaubare Flächen GRZ 0,4, 40% der Fläche, zzgl. Überschreitung nach BauNVO		4.706	
Grundstücksfreiflächen, 40% der Baufläche		2.352	4.706
Stellplatzflächen	420	420	
Private Verkehrsflächen	2.550	2.550	
Grünflächen - private Grünfläche	3.055		3.055
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.506		2.506
Summe	20.295	10.028	10.267
Flächenanteil		49,4%	50,6%

Der Versiegelungsanteil im Bebauungsplangebiet erhöht sich insgesamt um lediglich 0,48 ha durch

- die Erhöhung der Sonderbauflächen von 1,0 ha auf 1,18 ha um 0,18 ha
- die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze um 0,3 ha

Wie aus der Übersicht ersichtlich, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 1,02 ha Freiflächen (private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nicht überbaubare Grundstücksf lächen) ausgewiesen.

2.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, ▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ▪ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ▪ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, ▪ der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, ▪ Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, ▪ die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre und der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Klima	Landesnaturenschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturchutzgesetz / Landesnaturchutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Einzelnen unter Punkt 3.1.2 näher untersucht.

Übergeordnete Planungen

Folgende Planungen finden Berücksichtigung:

Landes- und Regionalplanung

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen. Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe), wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Fachplanungen

Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre (15.07.2013)

Der neu aufgestellte Landschaftsplan Biggetalsperre – Listertalsperre wurde am 15.07.2013 durch den Kreistag beschlossen.

2.2.1 Geschützte Flächen und Objekte

2.2.1.1 Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre

Festsetzungskarte Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre

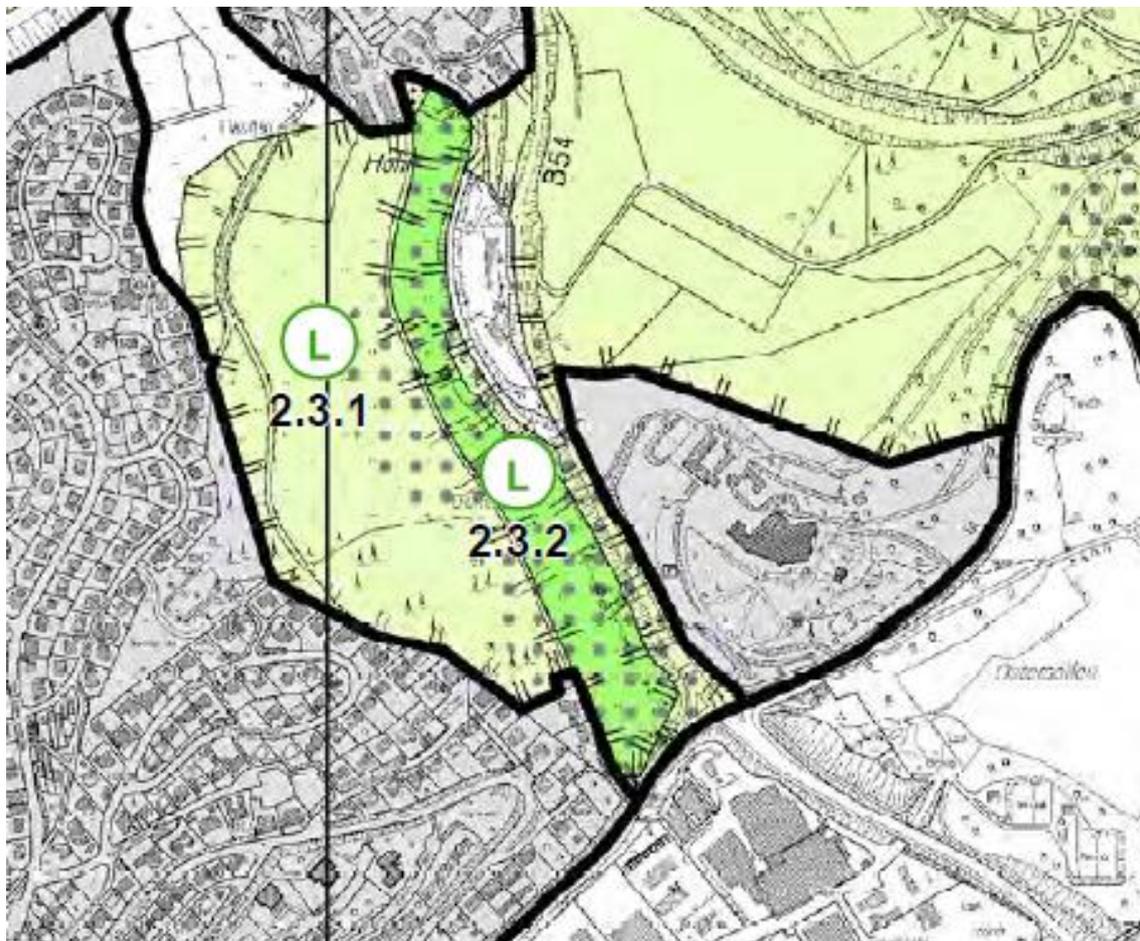


Abb. 2: Landschaftsplan 1 - Festsetzungskarte

Im Landschaftsplan Nr. 1 sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld der Bauleitplanung folgende Gebiete dargestellt:

Festsetzung 2.3.1 Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ A“ (allgemeiner Landschaftsschutz)

Festsetzung 2.3.2 Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ B“ (besonderer Landschaftsschutz: „Schutz prägender Wiesentäler und besonderer Funktionsräume“)

Entwicklungskarte Landschaftsplan Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre

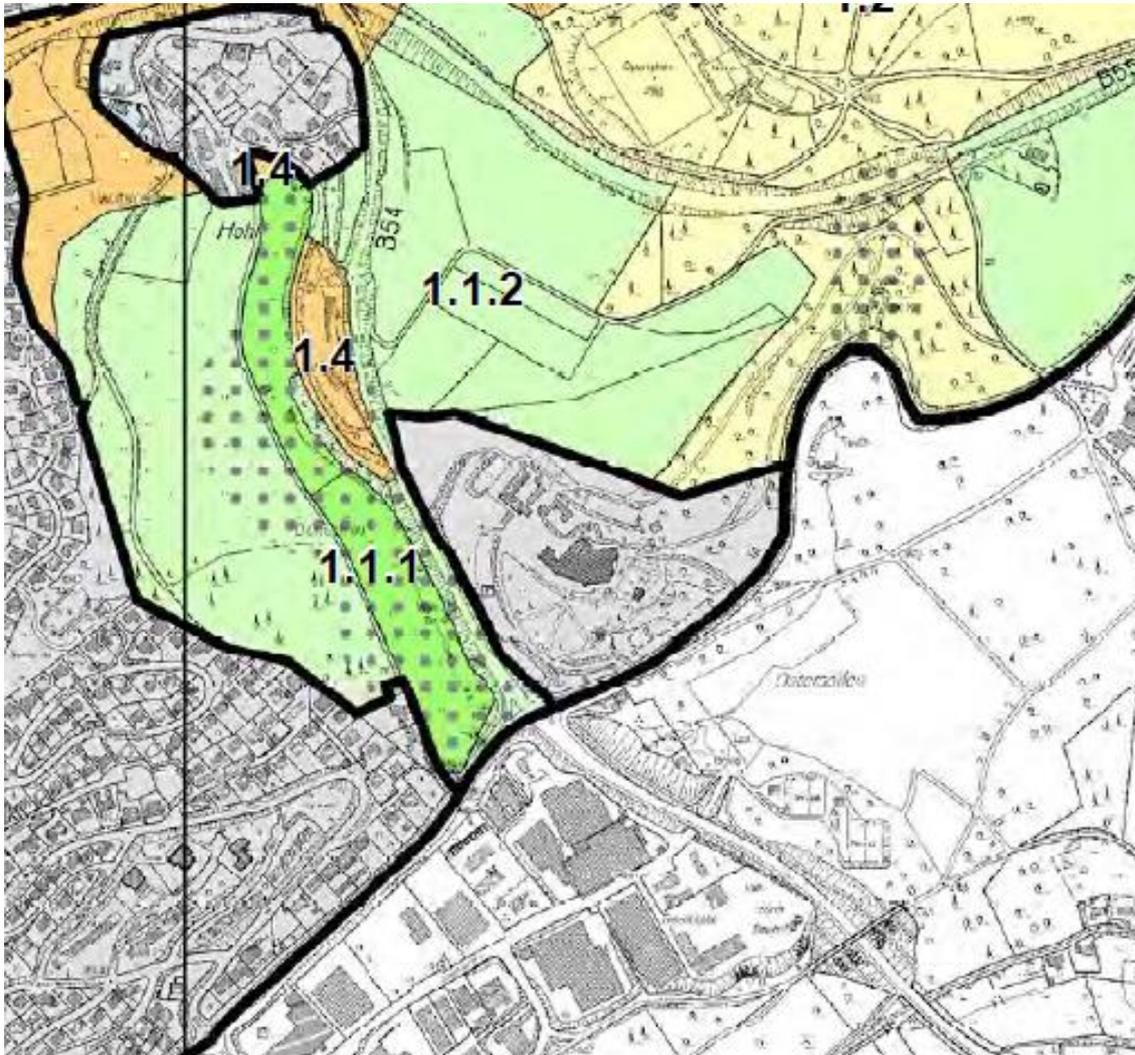


Abb. 3: Landschaftsplan 1 – Entwicklungskarte

Entwicklungsziel 1.1.2 Erhaltung einer weitgehend offenen, mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten gewachsenen Kulturlandschaft.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Olpe werden in Teilbereichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 1 Biggetalsperre – Listertalsperre überlagert. Nach § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

2.2.1.2 Geschützte Biotope, Flächen Biotopkataster

Geschützte Biotope sind von der Entwicklung des Vorhabens unmittelbar nicht betroffen. Im Biotopkataster sind unter der **Objektkennung: BK-4913-0081** die Waldflächen östlich der bestehenden Anlage dargestellt (Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/karten/bk>)

Objektkennung: BK-4913-0081: Laubwaldkomplex nordöstlich Olpe (östlich Pallotiner Kloster)

Beschreibung: Laubwald in der Randzone von Olpe Osterseifen beidseitig einer in Serpentine verlaufenden Straße zwischen Pallotiner Kloster und Hof Siele. Auf der Oberhangzone oberhalb der Straße stockt ein lokal aufgelichteter Eichenmischwald mit überwiegend mittlerem Baumholz, auf der Unterhangzone unterhalb der Straße steht ein alter Buchenmischwald mit kleinteilig gestuftem Waldaufbau. Der Wald östlich Pallotiner Kloster ist ein insgesamt differenzierter Laubwaldkomplex mit Altholzstrukturen. Einzelne Bäume weisen sehr starkes Baumholz auf mit einem Brusthöhendurchmesser von über 0,8 m auf. Der Laubwaldkomplex ist Refugial-Lebensraum für Wald-Lebensgemeinschaften des Alt- und Totholzes innerhalb der überwiegend jungen Wälder um Rehringhausen und Neuenkleusheim. Die Sicherung und die Entwicklung von Alt- und Totholz haben für diesen Wald besondere Bedeutung.

Schutzziel: Erhalt und ökologische Optimierung alt- und totholzreicher Laubwälder

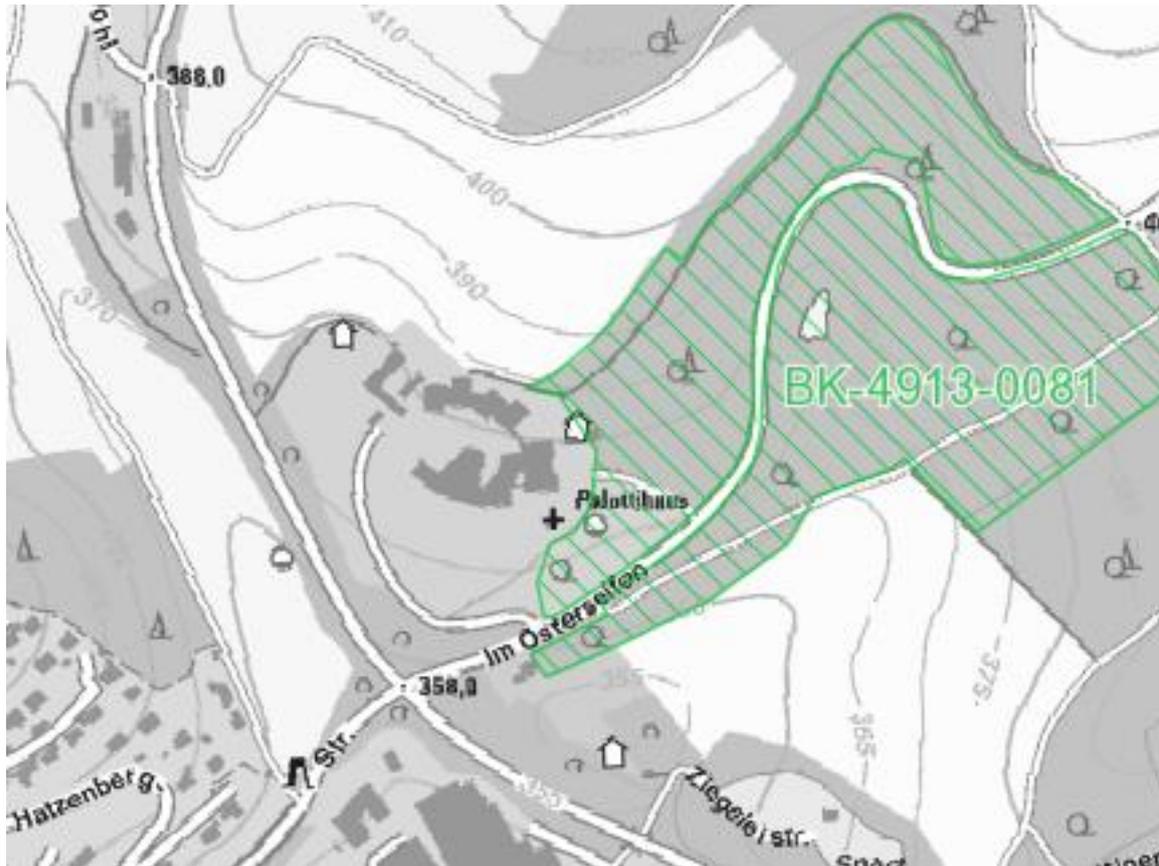


Abb. 4: Auszug Biotopkataster (Quelle: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/bk/de/karten/bk>)

2.2.2 Geschützte Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung

Gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsenden Pflanzen (gemäß den Anhängen bzw. Artikel der o.g. Richtlinien) nicht ersetzbar sind, oder sich der günstige Erhaltungszustand verschlechtert. Zudem verbietet der § 44 Abs. 1 BNatSchG Individuen der FFH-Anhang-IV-Arten und der europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllen.

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG (zuletzt im Juli 2013) und der entsprechenden Anpassung des Landesnaturschutzgesetzes NRW (aktueller Stand 25.11.2016)

sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV Artenschutz, Stand 15.09.2010) sind für dieses Vorhaben auch die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Das Planungsbüro LökPlan wurde im August 2015 mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Dieses Gutachten soll feststellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden.

2.2.2.1 Bestandserfassung

Quellenauswertung

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>) des LANUV (2015) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben.

Die Abfrage erfolgte für den MTB-Q 4913-3 „Olpe“.

Die Auswertung der Daten aus dem Landschaftsinformationssystem LINFOS des LANUV (2015b) ergaben keine Fundpunkte Tiere innerhalb des Plangebietes und des 500m-Puffers darum.

Der Nordostteil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet Bigge-Lister-Bergland (LSG-4813-001). Ca. 90 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das schutzwürdige Biotop „Laubwaldkomplex nordöstlich Olpe (östlich Pallottiner Kloster)“ (BK-4913-0081).

In den Sachdaten zum LSG-4813-001 und BK-4913-0081 sind keine Hinweise zu planungsrelevanten Tierarten vermerkt.

Bei der Biologischen Station Hochsauerland Kreis e.V. wurden Funddaten insbesondere von Fledermausarten im Bereich des Plangebietes abgefragt. Hier liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen vor (Auskunft erteilte Werner Schubert am 13.10.2015).

Ergebnisse eigener Untersuchungen

Es erfolgte eine Begehung zur Potenzialeinschätzung der Gebäude am 28.08.2015 und am 04.09.2015. Dabei wurden geeignete Quartier-/Nistplatzstrukturen für Fledermäuse und Vögel im Inneren sowie an äußeren Wänden erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Dokumentation direkter (Individuen) und indirekter (Kotspuren/Fraßplätze/Nester) Nachweise einer Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und/oder Vögel. Ergänzend wurden die Gehölze im Plangebiet im Hinblick auf Vogelnester und ihre Eignung als potentielle Quartierbäume für Fledermäuse untersucht.

Fledermausfauna

Trotz der zahlreich vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen konnten bei der Gebäudeuntersuchung keine Hinweise wie Kotspuren oder Verfärbungen an Quartiereingängen auf eine Nutzung des Wohnhauses durch Fledermäuse gefunden werden. Auch die olfaktorische Wahrnehmung einer versteckten Besiedlung (zumindest größere Ansammlungen von Individuen sind durch Urinabsonderung mit der Zeit auch zu „riechen“) war nicht möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse wie Baumspalten, Höhlen oder Rissen in der Rinde auf.

Vögel

Es konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im und am Gebäude gefunden werden.

Im Bereich der Gehölze wurde in einem Spitzahorn in der Baumgruppe nordwestlich des Jugendhof-Gebäudes ein verlassenes Vogelnest entdeckt.

Amphibien

An den Hinterhof angrenzend befindet sich ein aus Beton gegossener Zierteich, dessen Wasseroberfläche vollständig mit Wasserlinse bedeckt war. Es konnten dort keine Amphibien beobachtet werden. Ein

Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Bergmolch, Teichmolch, Fadenmolch sowie Erdkröte sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Im Zuge der Recherchen wurden keine Hinweise auf planungsrelevante Amphibienarten gegeben. Der Zierteich ist aufgrund seiner technischen Bauweise für diese Arten als Lebensraum nicht geeignet.

Planungsrelevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Allerdings ist ein Vorkommen von besonders geschützten Amphibienarten nicht ausgeschlossen und diese könnten im Zuge des Rückbaus bzw. der Baufeldräumung gefährdet werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden festgelegt.

2.2.2.2 Bewertung

Auf der Basis der durchgeführten Gebäude- und Gehölzuntersuchung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden.

Für Arten, bei denen eine Betroffenheit durch die Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, wird anschließend eine Prognose über mögliche erfüllte Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG erstellt.

Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Abrissarbeiten kann für den Kleinen Abendsegler, den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus der Verbotstatbestand der Zerstörung von Ruhestätten sowie eine Gefährdung von Individuen während der Abrissarbeiten nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sind Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass keine Tiere während der Arbeiten getötet werden und sofern Quartiere vorgefunden werden, diese in Form von Ersatzquartieren z. B. an neu errichteten Gebäuden kompensiert werden. Der Verlust von Nahrungssucheflächen ist aufgrund der Vorbelastung und der verhältnismäßig geringer Flächengröße der in Anspruch genommenen Bereiche unerheblich.

2.2.2.3 Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen

Da es keine zumutbare Alternative zum Abriss der Gebäude gibt, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine **Ökologische Baubegleitung** sicherzustellen sind. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der sachkundigen Person sind der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Dies sind im Einzelnen:

- das Abrisspersonal ist bzgl. des Artenschutzes vor Beginn der Arbeiten einführend zu informieren und während der gesamten Arbeitszeit sind Ersatzquartiere vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere (nur) durch fachkundiges Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können,
- Umsichtiger Rückbau der Gebäude sowie der Fassaden des Gebäudes zur Vermeidung der Tötung von Individuen, dabei sollte der Rückbau der quartierverdächtigen Strukturen nur in Begleitung der entsprechend fachkundigen ökologischen Baubegleitung erfolgen,
- die Baumfällung erfolgt außerhalb der Brutzeit. Bei Fällungen im Winter ist durch fachkundiges Personal der ökologischen Baubegleitung zu prüfen, ob das festgestellte Vogelnest im Spitzhorn als Winterruheplatz z.B. durch eine Eule nachgenutzt wird.
- als ergänzende Vermeidungsmaßnahme sollte der Zierteich vor seiner Beseitigung durch die ökologische Baubegleitung abgesehen werden, um vorgefundene Amphibien zu sichern. Vorher gilt es abzuklären, in welches geeignete Gewässer die Tiere umgesetzt werden können.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

3.1 Bestandsaufnahme zum Umweltzustand des Plangebiets

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit einher gehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die einzelnen Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

3.2 Heutige Nutzung

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet den östlichen Rand der heutigen Kreisstadt Olpe und liegt hier ca. 700 m südlich des Ortsteils Rhode. Die nähere Umgebung wird von dem südöstlich angrenzenden Pallottiner Kloster mit dem Seniorenzentrum Osterseifen geprägt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Böschungskrone der Bundesstraße 54. Nordwestlich befindet sich gegenüberliegend zur Bundesstraße 54 ein Bauhof. Im Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

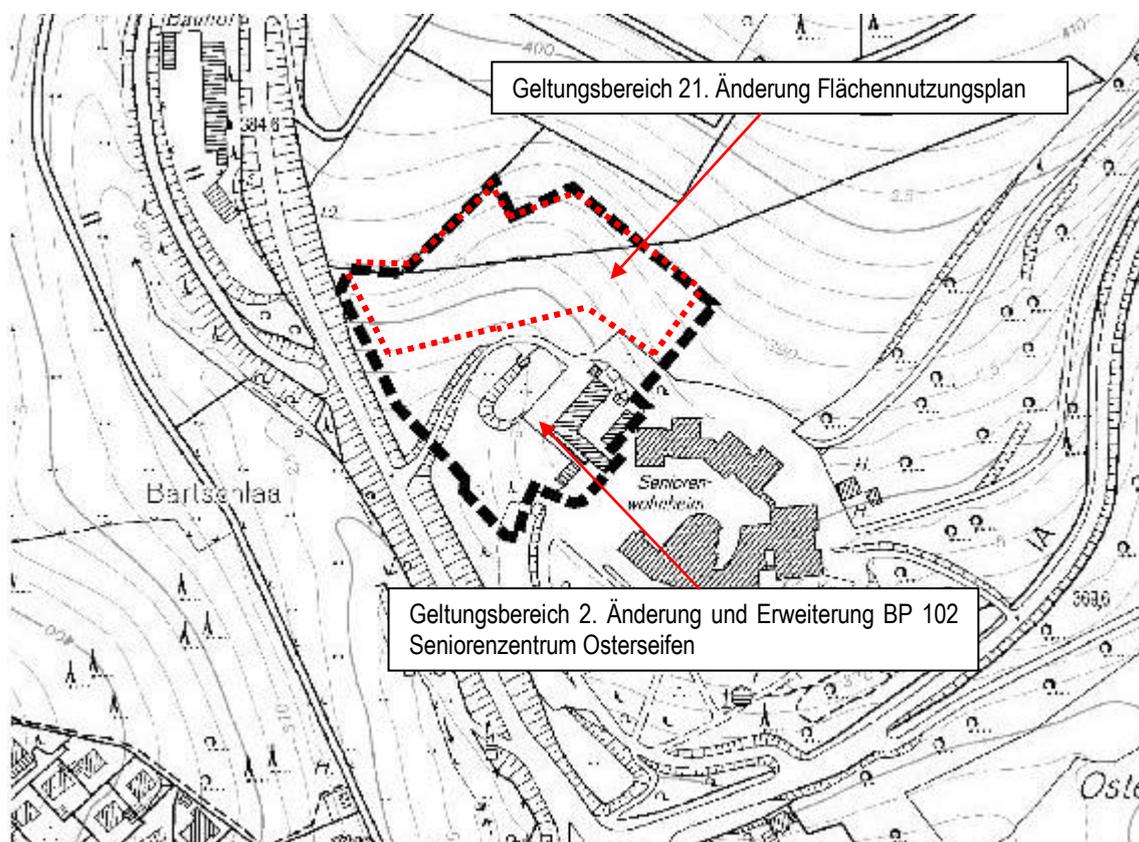


Abb.5: Relief, Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des südlichen Ausläufers des ca. 440 m hohen Hummelsberges. Das Gelände steigt in nördliche Richtung von 375 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) bis auf 388 m ü NHN an. Der südliche Teilbereich liegt im Mittel bei 377 m ü NHN und ist mit Ausnahme von kleineren Geländeaufschüttungen- und Abgrabungen, welche im Zuge der Errichtung des Seniorenwohnheims entstanden sind, nahezu eben.

Südlich des Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Geltungsbereich der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung) befindet sich der 1983 erbaute Jugendhof. Das in L-Form gebaute 2-geschossige Gebäude dient zur Erziehung-, Ausbildung- und Fortbildung von Kindern und

Jugendlichen. Auf der südöstlichen Rückseite der Jugendbildungsstätte steht eine alte Scheune. Nordwestlich dieses Gebäudes befindet sich eine kleine Lichtung mit einer Grillhütte und einem Pavillon. Im weiteren Umfeld liegen die Sportanlagen des Sportvereins TuS Rhode e.V.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich über eine Länge von ca. 150 m eine Böschung, die einen bis zu 6,0 m hohen Geländeversprung auffängt. Nördlich der Böschung steigt das Gelände weiter von ca. 382 m ü NHN bis auf 388 m ü NHN an. Westlich grenzt das Plangebiet an den Böschungsbereich der tiefer gelegenen Siegener Straße an.

Die Flächen sind im Bestand mit Ausnahme des Jugendhofes und den angrenzenden Verkehrsflächen unversiegelt. Ein parallel zur Böschung ansteigender, unbefestigter Weg verbindet den Jugendhof mit einem oberhalb der Böschung gelegenen Kleinspielfeld. Im Böschungsbereich finden sich neben Sträuchern auch einige kleinere bis mittlere Laubbäume. Nördlich der Böschung überwiegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am Eingangsbereich des Jugendhofes befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

Rechtswirksame Festsetzungen des Bebauungsplanes 102 Seniorenzentrum Osterseifen

Der rechtswirksame Bebauungsplan 102 stellt Teilbereiche des Änderungsgebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport und als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

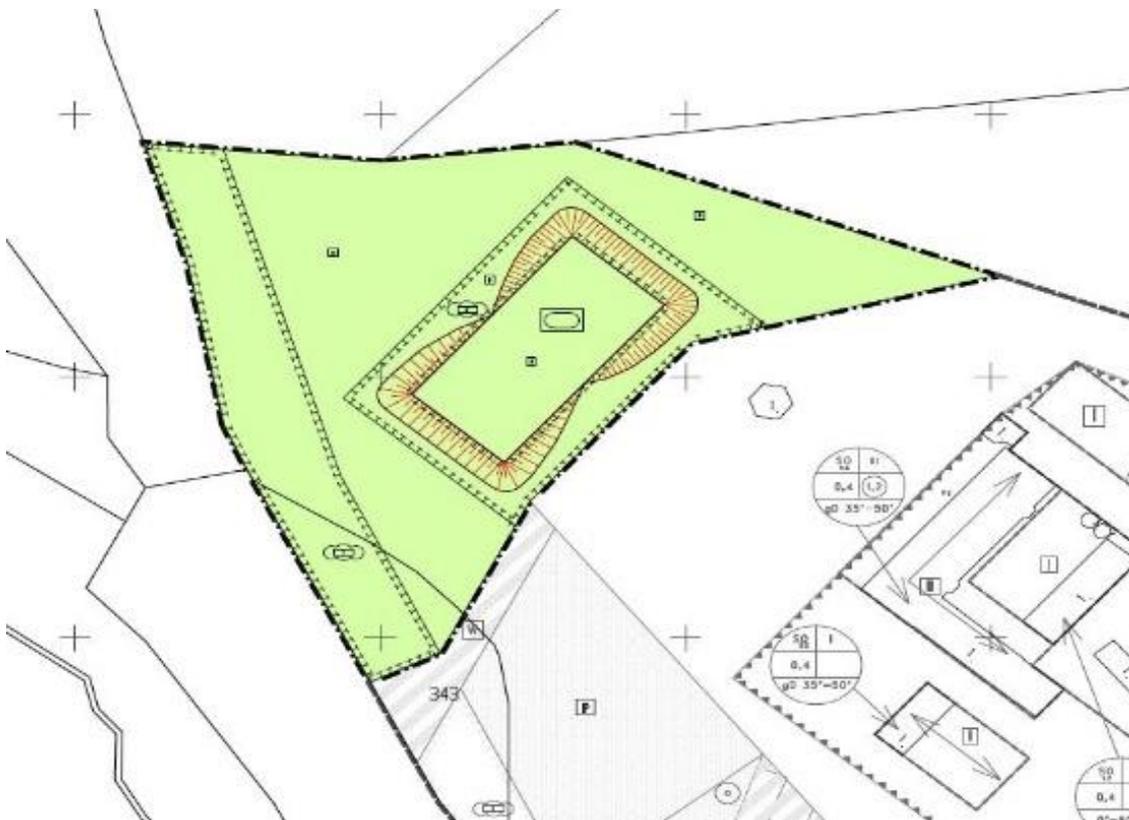


Abb.6: 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 102, Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport

3.3 Natürliche Faktoren

Die Darstellung der natürlichen Faktoren erfolgt in tabellarischer Form, sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der Funktionen der betroffenen Schutzgüter.

Faktor	Plangebiet
Naturräumliche Gliederung	Naturräumliche Haupteinheit: Rheinisches Schiefergebirge Naturräumliche Einheit: Südsauerländer Bergland
Geologie/Relief/Hydrogeologie	Das Plangebiet befindet sich im Bereich des südlichen Ausläufers des ca. 440 m hohen Hummelsberges.
Böden	Die devonischen Sand-, Ton- und Schluffsteine der Olper Senke sind großflächig zu Braunerden unterschiedlicher Entwicklungstiefe verwittert.
Oberflächengewässer	Im Plangebiet nicht vorhanden
Oberflächenformen	Das Gelände steigt in nördliche Richtung von 375 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) bis auf 388 m ü NHN an. Der südliche Teilbereich liegt im Mittel bei 377 m ü NHN und ist mit Ausnahme von kleineren Geländeaufschüttungen- und Abgrabungen, welche im Zuge der Errichtung des Seniorenwohnheims entstanden sind, nahezu eben.
Klima	Freilandklima
Luft	Immissionsbelastung durch angrenzende Siegener Straße (B54)
potentielle natürliche Vegetation	Hainsimsen-Buchenwald,
heutige Vegetation	Ackernutzung, Grün- und Sportflächen, Baum-/Strauchflächen
Tiere und Tierlebensräume	Auf der Basis der durchgeführten Gebäude- und Gehölzuntersuchung im Geltungsbereich des nachfolgenden Bebauungsplanes sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden. Für Arten, bei denen eine Betroffenheit durch die Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, wird anschließend eine Prognose über mögliche erfüllte Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG erstellt. Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Abrissarbeiten kann für den Kleinen Abendsegler, den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus der Verbotstatbestand der Zerstörung von Ruhestätten sowie eine Gefährdung von Individuen während der Abrissarbeiten nicht vollkommen ausgeschlossen werden.
Landschafts-/ Ortsbild	Das Plangebiet selbst ist geprägt von den baulichen Anlagen des Palottihauses und dem Jugendhaus mit den Sport- und Freizeiteinrichtungen der zugehörigen Außenbereiche. Die Umgebung unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Erholungsnutzung.
Erholung	Intensive Erholungsnutzung im Plangebiet (Jugendhaus). Insgesamt bildet die Olper Senke außerhalb des regionalen Ballungsraumes von Olpe ein stilles, intaktes Hinterland gegenüber dem in den Sommermonaten stark frequentierten und zeitweilig überlaufenen Biggensee. Sie ist prädestiniert für die ruhige Kurzzeiterholung.
Vorbelastungen	Immissionsbelastung durch angrenzende Siegener Straße (B54)

3.4 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn-, Wohnumfeldfunktion und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

3.4.1 Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Insgesamt unterliegt das Gebiet heute einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie im Umfeld der bestehenden Gebäude einer Erholungs- und Freizeitnutzung.

3.4.2 Gesundheit und Wohlbefinden

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen der BImSchV und aus der Beurteilung des baulichen Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB.

Im Plangebiet existieren aufgrund der angrenzenden B 54/ Siegener Straße Vorbelastungen mit Schallimmissionen. Deshalb wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es hat sich hierbei gezeigt, dass entlang der Bundesstraße bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte nicht überall eingehalten werden können. Nach der Errichtung eines rund 2,5 m hohen aktiven Schallschutzelementes werden die Orientierungswerte im Bereich der geplanten Baugrundstücke hingegen eingehalten.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“) entlang der westlichen Plangebietsgrenze aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude gesichert werden. Dies betrifft auch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze etc.).

Die detaillierten Regelungen werden in den Festsetzungskatalog der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind für das Plangebiet besonders

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion

zu berücksichtigen.

3.5.1 Biotoptypen

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Im September 2015 erfolgte zeitgleich mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet und angrenzende Bereiche. Die angrenzenden Bereiche wurden in die Kartierung einbezogen, um für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen Ansatzpunkte / Entwicklungsmöglichkeiten auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschätzen zu können.



Abb. 7: Biotypenkartierung LökPlan 2015

Der Geltungsbereich grenzt an das bestehende Senioren Wohnheim WohnGut Osterseifen und im Westen an die mit Gehölzen bestandene Straßenböschung der B54 an. Folgende Tabelle zeigt die von der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen.

Tab.: Flächennutzungen im Geltungsbereich 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Landwirtschaftliche Flächen		53
Acker	5.200	
Grünflächen, Gärten		5
Hochstaudenflure	500	
Brachen		30
Hochstaudenflure, flächenhaft	3.000	
teilversiegelte Flächen		12
Sport-, Erholungs- und Freizeitanlagen	1.200	
Gesamt	9.900	100

Insgesamt unterliegt das Gebiet einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie Erholungsnutzung.

Bewertung

Die Bewertung des Untersuchungsgebietes basiert auf der vorgestellten Biotypenkartierung und den sich daraus ableitenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen. **Schützenswerte Biotypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.**



Abb. 8: Luftbild (Quelle: TIM-online, 2017)

3.5.2 Pflanzen und Tiere

Das Planungsbüro LökPlan wurde im August 2015 mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Dieses Gutachten soll feststellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden. Das Gutachten ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

3.5.2.1 Bestandserfassung Artenschutzprüfung

Quellenauswertung

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>) des LANUV (2015) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für den MTB-Q 4913-3 „Olpe“. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 25 Arten: 6 Säugetier- bzw. Fledermausarten sowie 19 Vogelarten. Planungsrelevante Amphibien und Reptilien sind für das Messtischblatt nicht angegeben.

Die Auswertung der Daten aus dem Landschaftsinformationssystem LINFOS des LANUV (2015b) ergaben keine Fundpunkte Tiere innerhalb des Plangebietes und des 500m-Puffers darum.

Der Nordostteil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet Bigge-Lister-Bergland (LSG-4813-001). Ca. 90 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das schutzwürdige Biotop „Laubwaldkomplex nordöstlich Olpe (östlich Pallottiner Kloster)“ (BK-4913-0081). In den Sachdaten zum LSG-4813-001 und

BK-4913-0081 sind keine Hinweise zu planungsrelevanten Tierarten vermerkt. Bei der Biologischen Station Hochsauerland Kreis e.V. wurden Funddaten insbesondere von Fledermausarten im Bereich des Plangebietes abgefragt. Hier liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen vor (Auskunft erteilte Werner Schubert am 13.10.2015).

Ergebnisse eigener Untersuchungen

Es erfolgte eine Begehung zur Potenzialeinschätzung der Gebäude am 28.08.2015 und am 04.09.2015. Dabei wurden geeignete Quartier-/Nistplatzstrukturen für Fledermäuse und Vögel im Inneren sowie an äußeren Wänden erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Dokumentation direkter (Individuen) und indirekter (Kotspuren/Fraßplätze/Nester) Nachweise einer Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und/oder Vögel. Ergänzend wurden die Gehölze im Plangebiet im Hinblick auf Vogelnester und ihre Eignung als potentielle Quartierbäume für Fledermäuse untersucht. Die Nutzung des Zierteiches (Wasserbecken) als Teillebensraum für planungsrelevante Amphibien ist aufgrund seiner Bauweise nicht zu erwarten.

Tab.: **Auflistung der planungsrelevanten Arten mit Angaben zum Vorkommen und zur Betroffenheit im Eingriffsbereich.**

Deutscher Name	Vorkommen	Betroffenheit
Säugetiere		
Haselmaus	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Wasserfledermaus	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Kleiner Abendsegler	keine Hinweise auf ein Quartier in/ am Gebäude , dennoch ist ein Vorkommen aufgrund der versteckten Lebensweise nicht gänzlich ausgeschlossen	Möglich (WQ), aber sehr unwahrscheinlich
Großer Abendsegler		Möglich (WQ), aber sehr unwahrscheinlich
Rauhautfledermaus		Möglich
Zwergfledermaus		möglich
Vögel		
Habicht	Keine geeigneten Habitate vorhanden, kann als Nahrungsgast das UG nutzen	Nein
Sperber	Keine geeigneten Habitate vorhanden, kann als Nahrungsgast das UG nutzen	Nein
Feldlerche	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Eisvogel	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Baumpieper	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Graureiher	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Waldohreule	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Mäusebussard	Keine geeigneten Habitate vorhanden, kann als Nahrungsgast das UG nutzen	Nein
Mehlschwalbe	Keine Nester aufgefunden	Nein
Kleinspecht	Keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Schwarzspecht	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Turmfalke	Keine geeigneten Habitate vorhanden, kann als Nahrungsgast das UG nutzen	Nein
Rauchschwalbe	Keine Nester aufgefunden	Nein
Neuntöter	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Feldsperling	Möglich, es wurden jedoch keine konkreten Hinweise gefunden oder Tiere beobachtet	Nein
Gartenrotschwanz	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Waldlaubsänger	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Waldschnepfe	keine geeigneten Habitate vorhanden	Nein
Waldkauz	keine Hinweise auf Vorkommen aufgefunden, Art kann als Nahrungsgast auftreten	Nein

Fledermausfauna

Trotz der zahlreich vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen konnten bei der Gebäudeuntersuchung keine Hinweise wie Kotspuren oder Verfärbungen an Quartiereingängen auf eine Nutzung des Wohnhauses durch Fledermäuse gefunden werden. Auch die olfaktorische Wahrnehmung einer versteckten Besiedlung (zumindest größere Ansammlungen von Individuen sind durch Urinabsonderung mit der Zeit auch zu „riechen“) war nicht möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse wie Baumspalten, Höhlen oder Rissen in der Rinde auf.

Vögel

Es konnten keinerlei Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im und am Gebäude gefunden werden.

Im Bereich der Gehölze wurde in einem Spitzahorn in der Baumgruppe nordwestlich des Jugendhof-Gebäudes ein verlassenes Vogelnest entdeckt.

Amphibien

Am Zierteich konnten keine Amphibien beobachtet werden. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Bergmolch, Teichmolch, Fadenmolch sowie Erdkröte sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Planungsrelevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Der Zierteich ist aufgrund seiner technischen Bauweise für diese Arten als Lebensraum nicht geeignet. Allerdings ist ein Vorkommen von besonders geschützten Amphibienarten nicht ausgeschlossen und diese könnten im Zuge des Rückbaus bzw. der Baufeldräumung gefährdet werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden festgelegt.

3.5.2.2 Bewertung

Auf der Basis der durchgeführten Gebäude- und Gehölzuntersuchung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden.

Für Arten, bei denen eine Betroffenheit durch die Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, wird anschließend eine Prognose über mögliche erfüllte Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG erstellt.

Für vier der fünf Fledermausarten, die nach FIS (LANUV 2015) im MTB-Q 4913-3 vorkommen und für die somit potentielle Quartiere im Eingriffsbereich des Vorhabens möglich sind, wurde einzeln analysiert, ob durch die Beeinträchtigung möglicherweise Verbotstatbestände erfüllt werden und ob diese durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden können.

Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Abrissarbeiten kann für den **Kleinen Abendsegler**, den **Großen Abendsegler**, die **Rauhautfledermaus** und die **Zwergfledermaus** der Verbotstatbestand der Zerstörung von Ruhestätten sowie eine Gefährdung von Individuen während der Abrissarbeiten nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sind Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass keine Tiere während der Arbeiten getötet werden und sofern Quartiere vorgefunden werden, diese in Form von Ersatzquartieren z. B. an neu errichteten Gebäuden kompensiert werden.

Der Verlust von Nahrungssucheflächen ist aufgrund der Vorbelastung und der verhältnismäßig geringer Flächengröße der in Anspruch genommenen Bereiche unerheblich.

3.5.2.3 Risikominimierung und Vermeidungsmaßnahmen

Da es keine zumutbare Alternative zum Abriss der Gebäude gibt, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich, die durch eine **Ökologische Baubegleitung** sicherzustellen sind. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der sachkundigen Person sind der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Dies sind im Einzelnen:

- das Abrisspersonal ist bzgl. des Artenschutzes vor Beginn der Arbeiten einfürend zu informieren und während der gesamten Arbeitszeit sind Ersatzquartiere vorzuhalten, in denen ggf.

aufgefundene Tiere (nur) durch fachkundiges Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können,

- Umsichtiger Rückbau der Gebäude sowie der Fassaden des Gebäudes zur Vermeidung der Tötung von Individuen, dabei sollte der Rückbau der quartierverdächtigen Strukturen nur in Begleitung der entsprechend fachkundigen ökologischen Baubegleitung erfolgen,
- die Baumfällung erfolgt außerhalb der Brutzeit. Bei Fällungen im Winter ist durch fachkundiges Personal der ökologischen Baubegleitung zu prüfen, ob das festgestellte Vogelnest im Spitzhorn als Winterruheplatz z.B. durch eine Eule nachgenutzt wird.
- als ergänzende Vermeidungsmaßnahme sollte der Zierteich vor seiner Beseitigung durch die ökologische Baubegleitung abgekeschert werden, um vorgefundene Amphibien zu sichern. Vorher gilt es abzuklären in welches geeignete Gewässer die Tiere umgesetzt werden können.

3.6 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandelungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- die Biotopbildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,

Biotopbildungsfunktion/Grundwasserschutzfunktion

Die Daten zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenkarte Nordrhein-Westfalens im Maßstab 1:50.000 (Geologischer Dienst NRW, Krefeld, © Topographische Basisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn)

Die devonischen Sand-, Ton- und Schluffsteine der Olper Senke sind großflächig zu Braunerden unterschiedlicher Entwicklungstiefe verwittert. Im Bereich von Rücken und Riedel sind meist flachgründige Braunerden ausgebildet, tlw. auch Ranker- Braunerden. Ober- und Mittelhanglagen mit verbreiteten Hang- und Hochflächenlehmen tragen überwiegend mittelgründige Braunerden, z.T. auch Podsol-Braunerden. Tiefgründige Braunerden charakterisieren schwach geneigte Mittel- und Unterhanglagen. In Mulden und an Unterhängen treten kleinflächig aus Kolluvium pseudovergleyte Böden auf. In Quellmulden und Bachtälern kommen Grundwasserböden (Gley, z.T. Nassgley und Anmoorgley) zur Ausprägung.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt die Bodentypen im Untersuchungsraum.

4813 B32g – Typische Braunerde, stellenweise podsolig, vereinzelt Pseudogley-Braunerde (schluffiger Lehm aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm über Stein über Festgestein aus Sandstein, Tonstein, Schluffstein)

Wertzahlen der Bodenschätzung	20 – 45 gering
Versickerungseignung im 2-Meter-Raum	ungeeignet
Grabbarkeit im 2-Meter-Raum	im 1. Meter: sehr schwer grabbar im 2. Meter: nicht oder extrem schwer grabbar

4813 B33g – Typische Braunerde, stellenweise podsolig (schluffiger Lehm aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm über Stein über Festgestein aus Sandstein, Tonstein, Schluffstein)

Schutzwürdigkeit: Schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit)

Wertzahlen der Bodenschätzung	30 – 55 mittel
Versickerungseignung im 2-Meter-Raum	ungeeignet
Grabbarkeit im 2-Meter-Raum	im 1. Meter: mittel grabbar im 2. Meter: nicht oder extrem schwer grabbar

4912 N311 – Typischer Ranker, stellenweise typische Braunerde, stellenweise Braunerde-Ranker,
(lehmgiger Schluff aus Verwitterungsbildung über Festgestein aus Sandstein, Tonstein, Schluffstein)

Schutzwürdigkeit: besonders schutzwürdige flachgründige Felsböden
(Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte)

Wertzahlen der Bodenschätzung 10 – 25 gering

Versickerungseignung im 2-Meter-Raum ungeeignet

Grabbarkeit im 2-Meter-Raum
im 1. Meter: nicht oder extrem schwer grabbar
im 2. Meter: nicht oder extrem schwer grabbar



Abb. 9: Bodenkarte

Schutzwürdige Böden

Der Geologische Dienst stellt die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW zur Verfügung. Grundlage ist die flächendeckende Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1 : 50.000. Mit dieser Karte **werden die Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet.** Schutzwürdige Böden sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen.

Mit dem Bodentyp 4813 B33g – Typische Braunerde sind schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit) von der Entwicklung des Vorhabens betroffen.

3.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Anlage von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Lagerung von Baustoffen und Bodenmassen u. ä. kommt es zu bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen. Diese sind jedoch lediglich im Bereich des geplanten Baugrundstückes zu erwarten, so dass zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens durch baubedingte Flächeninanspruchnahmen ausgeschlossen werden können. Ferner sind Bodenverunreinigungen durch den Eintrag umweltgefährdender Bau- und Betriebsstoffe (z. B. Schmier-

und Betriebsstoffe für Baustellenfahrzeuge) denkbar. Bei sachgerechtem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind negative Auswirkungen aber ebenfalls auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Zunahme des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet und infolgedessen Verlust an offener Bodenfläche. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion), führt zu Bodenbeeinträchtigungen. Des Weiteren erfolgen durch den Bau der Gebäude und der Parkplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten Bodenaushub und -austausch. Damit verbunden ist ein Verlust an Boden als Stoffumsetzungsraum. Ferner erfolgt durch die geplante Bebauung die Einbringung von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.). Die überbaubaren Flächen haben bei einer GRZ von 0,4 eine 40 %-ige (bzw. 60 % durch Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO) Neuversiegelung zur Folge.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Immissionen sind, mit Ausnahme eines erhöhten Verkehrsaufkommens (erhöhter Schadstoffeintrag im Straßenseitenraum) durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

3.6.2 Erosionsschutz

Der seit dem 08.02.2017 rechtskräftige Landesentwicklungsplan erfordert durch Grundsatz 7.1-4 „Bodenschutz“, dass bei gefährdeten Gebieten der Erosionsschutz in die Abwägung eingestellt wird.

Die im Planbereich liegenden sowie die umliegenden, höher gelegenen Flächen weisen z. T. Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind auf (Erosionsgefährdung nach Landeserosionsschutz-Verordnung und Erosionsgefährdung gemäß DIN 19708 – siehe geologischer Dienst NRW).

Generell gilt, dass im hängigen Gelände die Erosionsgefährdung bei einer lückenhaften oder fehlenden Vegetationsdecke am größten ist. Durch den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation kann die Erosionsgefahr im Plangebiet jedoch von vornherein minimiert werden. Zusätzlich können durch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“, 2. Änderung und Erweiterung, zur Begrünung der Grün- und Freiflächen Bodenerosionen vermieden werden.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Freiflächen sind unter anderem Baumgruppen, Feldgehölze und freiwachsende Hecken zu entwickeln. Die bereits im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung) entlang der Böschung sind in diese Maßnahme zu integrieren. Die privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von mindestens 30 % anzulegen. Der parallel zur B 54 / Siegener Straße zu errichtende Schallschutzwall wird als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgruppen (Gehölzanteil von mindestens 50 % der Fläche) gestaltet. Im Bereich der Baugrundstücke sind die Vorgärten bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Zudem sind während der Erschließungs- und sonstigen Erdbauarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosionen wie z. B. die Sicherung von zwischengelagerten Bodenmieten durch Abdeckungen einzuleiten.

3.6.3 Altlasten, Kampfmittel

In der über das Plangebiet hinausgehenden Antragsfläche haben keine Bombardierungen stattgefunden. Nördlich des Plangebiets befinden sich eine „Fläche mit Beschuss“ sowie unmittelbar im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze ein „Stellungsbereich“.

Bei Erdbau- und sonstigen Erschließungsmaßnahmen ist deshalb verstärkt auf verdächtige Gegenstände wie Metallsplitter, Munitionsreste etc. zu achten. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.6.4 Bodenschutzklausel

Neben den ökologischen Funktionen eines Bodens, die bei besonderer Ausprägung schützenswert sind, greift zum Schutz des Bodens die sog. "Bodenschutzklausel" gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten zur Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch das geplante WohnGut Village kann das heutige Angebot an seniorengerechten Wohnnutzungen durch ein zusätzliches Segment erweitert werden. Zudem können die vor Ort bereits bestehenden Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden und müssen nicht neu entwickelt werden. Durch die kleinteilige Bebauung kann eine in das Landschaftsbild eingepasste Entwicklung gewährleistet werden.

3.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

3.7.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Entwicklung des Plangebietes nicht betroffen.

An den Hinterhof angrenzend befindet sich ein aus Beton gegossener Zierteich, dessen Wasseroberfläche vollständig mit Wasserlinse bedeckt war. Es konnten dort keine Amphibien beobachtet werden. Planungsrelevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten. Der Zierteich ist aufgrund seiner technischen Bauweise für diese Arten als Lebensraum nicht geeignet.

3.7.2 Grundwasser

Die wesentlichen und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) sind:

- die Grundwasserdarstellungsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion.

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen System Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Bigge..

Das Rechtsrheinische Schiefergebirge setzt sich aus paläozoischen Tonschiefern (Ton- und Schluffsteinen), Sandsteinen, Kalksteinen und Quarziten zusammen. Die Gesteine sind durch gebirgsbildende Kräfte in Sättel und Mulden gefaltet; hierbei sind auch Trennfugen und Klüfte entstanden, auf denen sich das Grundwasser bewegt. Im Allgemeinen besitzen Sandsteine größere Durchlässigkeiten als Ton- und Schluffsteine. Die Grundwasserneubildungsraten sind sehr gering und schwanken erfahrungsgemäß zwischen 1 - 3 l/sec*km² (30-90 mm/a) im vorwiegend tonig-schiefrigen Bereich und zwischen 2 - 4 l/sec*km²(60-120mm/a) in vorwiegend sandigem Bereich. Der Flurabstand ist überwiegend klein (<10 m) und hängt von der jeweiligen morphologischen Exposition als auch von der Gesteinszusammensetzung ab.

Es handelt sich hier um einen Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit.

Mit der Ausweisung von Bauflächen wird durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades die Grundwasserneubildung reduziert und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser planungsrechtlich ermöglicht.

3.7.3 Entsorgung Niederschlagswasser

Die Umsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes als Rahmengesetzgebung des Bundes ist durch das Landeswassergesetz vorgegeben.

Durch § 44 LWG wurde eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Nunmehr ist es die gesetzlich verankerte Zielsetzung, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen; das Wohl der Allgemeinheit darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Böden im Plangebiet sind für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Deshalb soll das im Plangebiet anfallende und nicht auf den unversiegelten Flächen versickernde Niederschlagswasser in einen bereits bestehenden Niederschlagswasserkanal und im weiteren Verlauf in ein vorhandenes Fließgewässer eingeleitet werden. Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden, Rigolen oder auch Mulden-Rigolen-Systeme können jedoch für die Entwässerung von Teilflächen angelegt werden.

Um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers von vornherein zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“, 2. Änderung und Erweiterung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine dieser Maßnahmen regelt, dass die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. Für die bestehende Einleitungsstelle des Seniorenzentrums Osterseifen ist im Zuge der weiteren Planungen ein Änderungsantrag zu stellen und ein Anweisung gemäß BWK M 3 zu führen.

3.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauphase freigesetzten Schadstoffe können grundsätzlich zwar auch zu einer Belastung des Grundwassers führen. Bei einem ordnungsgemäßen und schadensfallfreien Bauablauf sind unter Berücksichtigung der pedologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Raum keine projektbedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Neuversiegelung im Planungsgebiet gehen Versickerungsflächen verloren. Damit einhergehend kommt es zu einer Verringerung des Grundwasserdargebots. Grundwasserführende Horizonte werden nicht angeschnitten. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die gesetzlich verankerte Zielsetzung, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen, ist voraussichtlich aufgrund des Untergrundes (für Versickerung nicht geeignet) nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb in einen bereits realisierten Niederschlagswasserkanal und im weiteren Verlauf in ein bestehendes Fließgewässer eingeleitet werden.

3.8 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Das Klima des Landschaftsraumes Olper Senke“ wird beschrieben als submontanes Mittelgebirgsklima im Regenschatten des Bergischen Landes und als überwiegend offenes Geländeklima. Die relative Tieflage im Regenschatten des westlich angrenzenden Bergischen Landes mit mittleren reduzierten

Niederschlagshöhen von 1100 bis 1200 mm im Jahr und das vorherrschend flache Relief begünstigen eine landwirtschaftliche Nutzung und in deren Folge den offenen Charakter der Landschaft.

Durch die zunehmende Überbauung / Versiegelung können lokalklimatisch Aufwärmeeffekte auftreten; großräumig sind jedoch keine relevanten Änderungen zu erwarten, da der Luftaustausch durch die Randlage nach wie vor gewährleistet ist. Frischluftschneisen für die vorhandene Bebauung sind von der Entwicklung der Bauflächen nicht betroffen

3.8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entfernung von Vegetation im Baufeld können negative Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen kommt es jedoch nur zu vergleichsweise geringen Vegetationsverlusten. Des Weiteren kann eine zeitweise lufthygienische Belastung durch Baustellenverkehr (Staubimmissionen, Abgase) erfolgen. Insgesamt ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Veränderung der Oberflächenstrukturen wandelt sich das Mikroklima. Bebaute Flächen geben Rückstrahlwärme ab. Diese führt zu einem Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Planungsgebiet. Diese Faktoren tragen zu einer Erhöhung der Temperatur im Siedlungsbereich bei, die sich lokal auf das Mikroklima auswirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und möglicherweise durch haustechnische Emissionen das Planungsgebiet klimatisch mit Luftschadstoffen belasten.

3.8.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Folgende Maßnahmen dienen der positiven Beeinflussung des Lokalklimas und minimieren die oben genannten Auswirkungen im Plangebiet:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahme ist vor allem der Anschluss an die bereits bestehende Holzpelletanlage relevant. An diese Holzpelletanlage sollen auch die neuen Wohngebäude angeschlossen werden, so dass hier langfristig eine klimaschonende und energieeffiziente Energieversorgung gesichert werden kann.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Weitere Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind der Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation sowie die weiteren Festsetzungen zur Begrünung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Weitergehende Anpassungsmaßnahmen sind zumindest nach dem heutigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.9 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschafts- bzw. Ortsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Vor diesem Hintergrund sind im städtischen Umfeld insbesondere Freiflächen mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Freiflächenelementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Der regionale Ballungsraum Olpe und das Verkehrsband der A 45 prägen das östliche Drittel des Landschaftsraumes, die beiden westlichen Drittel sind ländlich geblieben. Hier überwiegt der Charakter eines intensiv grünlandwirtschaftlich genutzten, offenen, schwach reliefierten, von bewaldeten Bergrücken umgebenen Mittelgebirgsraumes.

In der Randzone kleiner Dörfer setzen Obstgehölze landschaftliche Akzente. Wegen ihrer lediglich mittelflächigen Ausdehnung bildet die offene Doppelmulde von Rose und Brachtpe einen markanten Kontrast zur sie umgebenden Waldlandschaft des Lister-Bigge-Berglandes und der Südsauerländer Rothaarvorhöhen. Insgesamt bildet die Olper Senke außerhalb des regionalen Ballungsraumes von Olpe **ein stilles, intaktes Hinterland** gegenüber dem in den Sommermonaten stark frequentierten und zeitweilig überlaufenen Biggensee. Sie ist prädestiniert für die ruhige Kurzzeiterholung.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich gehölzfreie Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die südlich angrenzenden Flächen sind geprägt von den baulichen Anlagen des Seniorenzentrums Osterseifen und dem Jugendhaus mit den Sport- und Freizeiteinrichtungen der zugehörigen Außenbereiche. Die Umgebung unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Erholungsnutzung.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (2007) stellte die an das Palottihaus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Grünflächen dar, die hier den Übergang zur freien Landschaft bilden. Mit der Umwidmung dieser Grünflächen zu Sonderbaufläche Seniorenzentrum werden diese Übergangsbereiche baulich überplant.

Der Landschaftsplan formuliert für den Landschaftsraum das Entwicklungsziel, die im angrenzenden Offenland vorkommenden landschaftsprägenden und landschaftsästhetisch hochwertigen Strukturen (z.B. Baumreihen, Einzelbäume und Heckenstrukturen) fortzuführen und zu ergänzen. Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche erreicht werden.

Die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzten Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen leiten sich aus den Vorgaben des Landschaftsplanes ab. Sie gewährleisten, dass trotz der baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild verbleiben.

3.9.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist im gesamten Planungsraum mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Überplanung des Änderungsbereiches gehen die Grünflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft zugunsten von Siedlungsflächen verloren. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Grün- und Maßnahmenflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes und zur Durchgrünung des Gebietes (z.B. Parklandschaft mit Baum- und Strauchgruppen, Hecken) festgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Über die anlagebedingten Auswirkungen hinaus ist lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

3.10 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Stadt- und Ortsbilder, Ensembles, geschützte und schützenswerte Baudenkmäler sowie archäologisch relevante Funde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.11 Wechselwirkungen

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgütern ist in dem bereits vorbelasteten Raum kein Aspekt besonders hervorzuheben.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Ausweisung der Bauflächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Lebensgemeinschaften und Landschaft einher, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu berücksichtigen sind.

4.1.1 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB gilt:

Die Bewertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt überschlägig, um den Kompensationsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einschätzen zu können.

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wird das sogenannte LANUV-Verfahrens eingesetzt. Die Beschreibung und Bewertung der Vegetation und der Biotoptypen erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe der LANUV. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich Freiflächen (ca. 1 ha). Für diese Bereiche ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die überschlägige Bewertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch anhand der vorgesehenen Nutzungsausweisungen für den gesamten Geltungsbereich (ca. 2 ha) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 Seniorenzentrum Osterseifen (Stand Entwurf 06/2017). Die Bewertung erfolgt damit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regelungen des ökologischen und gestalterischen Konzeptes auf Ebene des Bebauungsplanes.

Bewertung des Bestandes

Als Datengrundlage für die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeitende artenschutzrechtliche Prüfung sowie für die Eingriffsregelung wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung nach der Methodik und dem Schlüssel der LANUV (Biotoptypen Definitionen – LANUV Stand April 2014) durchgeführt (LökPlan 2015).

Teilbereiche der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der nachfolgenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind bereits im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan 102 Seniorenzentrum Osterseifen enthalten. Die Teilbereiche sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Für die Bewertung des Bestandes in diesen Bereichen sind diese planerisch zulässigen Flächennutzungen als Bestand anzusetzen (gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“).

Zur Flächenermittlung werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes herangezogen. Die Bewertung des Biotoptyps erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen textlichen Festsetzungen.

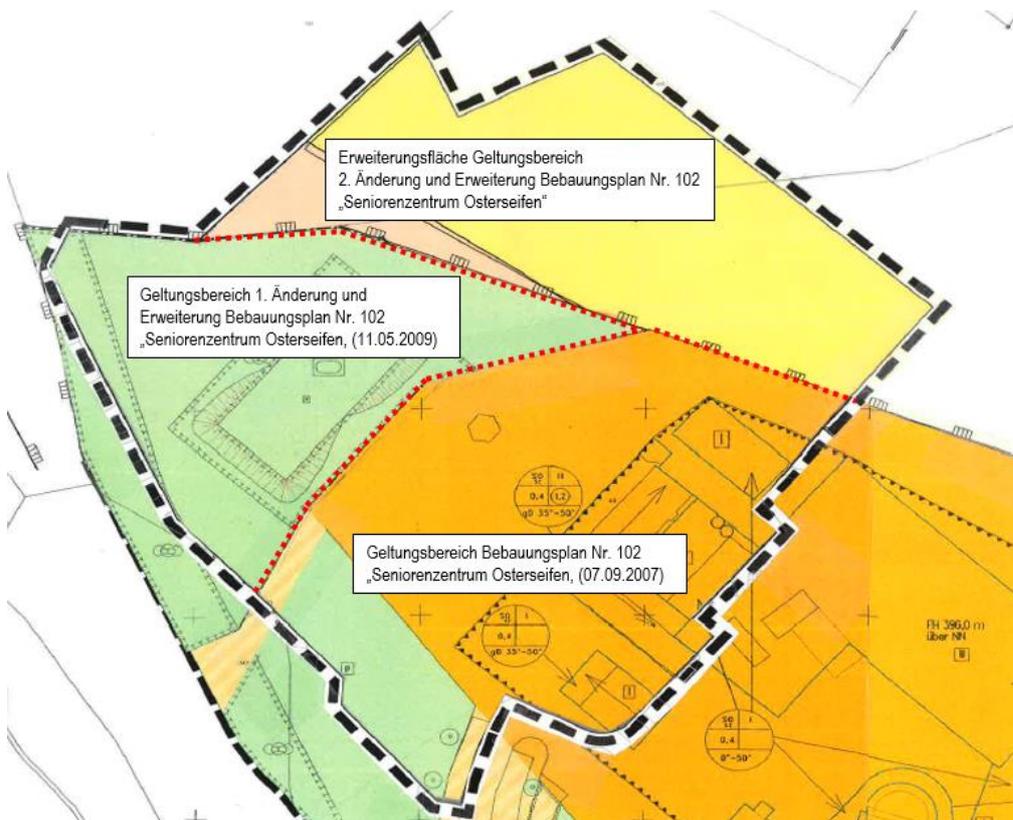


Abb. 10: Abgrenzung der Teilbereiche der Bestandsbewertung

Tab.: Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung

Biototyp mit Definition	Codierung Bewertung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
Bebauungsplan 102 (Rechtswirksamkeit 2007)				
Sonderbauflächen				
versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.), Gebäude bei GRZ 0,4	VF0	0	2.810	0
versiegelte Flächen (Wege, etc.), Überschreitung nach Bau NVO	VF0	0	1.405	0
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. überwiegend fremdländischen Gehölzen (ohne textliche Festsetzung)	HJ, ka4	2	2.810	5.620
private Grünfläche (ohne textliche Festsetzung)				
Grünanlage, Rasen- und Wiesenfläche extensiv genutzt	HM, mc2	4	1.263	5.052
Verkehrsflächen				
versiegelte Flächen	VF0	0	129	0
Wirtschaftsweg	VF1	1	151	151
Bebauungsplan 102, 1. Änderung und Erweiterung (Rechtswirksamkeit 2009)				
Flächen für Maßnahmen				
teilversiegelte Flächen (Schotterwege und -flächen, wassergebundene Decke etc.), sonstige Sport- und Freizeitanlage	VF1	1	813	813
Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölzanteile > 70%, geringes (ta2) bis mittleres (ta1) Baumholz, BHD 14-49 cm	BD3, ta1-2	7	1.410	9.870
private Grünfläche (ohne textliche Festsetzung)				
Grünanlage, Rasen- und Wiesenfläche extensiv genutzt	HM, mc2	4	3.216	12.864
Bebauungsplan 102 2. Änderung und Erweiterung (2017) gemäß Biotypenkartierung 2015				
Brachen				
Ackerwildkrautbrache auf nährstoffreichen Böden	HB,ed2	4	786	3.144
landwirtschaftliche Flächen				
Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	HA0, aci	2	5.502	11.004
Summe			20.295	48.518

Tab.: Bewertung der zukünftigen Situation nach der Umsetzung der Planung

Biotoptyp mit Definition	Codierung Bewertung	Biotopwert	Fläche (m²)	Resultierende Bewertung
Sonderbauflächen				
versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.), Gebäude bei GRZ 0,4	VF0	0	4.706	0
versiegelte Flächen (Wege, etc.), Überschreitung nach Bau NVO	VF0	0	2.352	0
Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen, Pflanzgebot Hecken und Bäume	HJ, ka6	4	4.706	18.822
Stellplatzflächen				
teilversiegelte Flächen (Schotterwege und -flächen, wassergebundene Decke etc.), wasserdurchlässig befestigt, Pflanzgebot Bäume	VF1	1	420	420
Verkehrsflächen				
versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VF0	0	2.510	0
Einzelbäume, lebensraumtypisch, geringes (ta2) bis mittleres (ta1) Baumholz, BHD 14-49 cm, Straßenbäume	BF3, ta1-2	7	40	280
private Grünflächen mit textlicher Festsetzung				
Grünanlage < 2 ha, strukturreich mit Baumbestand	HM, xd3	5	3.055	15.275
Flächen für Maßnahmen				
Maßnahme 1: Lärmschutzwall				
pflegeextensive Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen (mindestens 50%) der Fläche				
Saum-, Ruderal und Hochstaudenflure mit Anteil Störanzeiger < 25% (Saatgutmischung festgesetzt)	K, neo1	6	583	3.498
Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölzanteile > 70%, geringes (ta2) bis mittleres (ta1) Baumholz, BHD 14-49 cm	BD3-100, ta1-2	7	583	4.081
Maßnahme 2: Zentrale Gehölzfläche, freiwachsende Hecken,				
Bestandserhalt Baumgruppe lebensraumtypische Baumarten > 70%	BF90	7	350	2.450
ergänzt durch Feldgehölz/ Hecke mit lebensraumtypischen Gehölze > 70%,mehrrichtig, kein regelmäßiger Formschnitt + Überhälter ab 50cm BHD	BD0-100, kb1 (tc)	7	990	6.930
Summe			20.295	51.756

Wie aus Eingriffsberechnung ersichtlich, ergibt sich ein Überschuss von 3.238 Werteinheiten

Bestand 48.518 Werteinheiten

Planung 51.756 Werteinheiten

Überschuss 3.238 Werteinheiten

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 ergibt sich ein Überschuss von 3.238 Werteinheiten. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Prüfung der sogenannten ‚Nullvariante‘ sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen.

Bei Unterbleiben der vorliegenden Planungen behalten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Vorhaben unterbleiben.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als:

- zusammengefasste Zielvorstellungen und
- auf die Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung

konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen an die Planung insbesondere unter Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild.

4.3.1 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Für den Bebauungsplan wurde ein ökologisches und gestalterisches Konzept erarbeitet.

Durch zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen werden folgende Maßnahmen in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 integriert und entsprechend in der Eingriffsermittlung berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben:
 - Ökologische Baubegleitung (Abriss von Gebäuden, Zierteich, Baumfällung)
 - Vorgaben zur geeigneten Beleuchtung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölzstrukturen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen (Pflanzbindung)
- Begrünung der Stellplatzflächen, Pflanzung von Straßenbäumen
- Aufwertung (aus landschaftsökologischer Sicht) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baum- und Heckenpflanzungen)

4.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche“ nicht zu vermeiden:

Schutzgut Boden:

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung gehen in den betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

Schutzgut Grundwasser:

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

Im Plangebiet selbst finden sich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland), schützenswerte Biotoptypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Mit den Regelungen des Bebauungsplanes zur ökologischen Baubegleitung können wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden und vermindert werden. Ziel der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist

die Entwicklung differenzierter Biotopstrukturen. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass neben dem anlagebedingten Flächenverlust keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die in der Bauleitplanung im Übergangsbereich zur freien Landschaft dargestellten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leiten sich ab aus den Vorgaben des Landschaftsplanes. Ziel ist es hier, die im angrenzenden Offenland vorkommenden landschaftsprägenden und landschaftsästhetisch hochwertigen Strukturen (z.B. Baumreihen, Einzelbäume und Heckenstrukturen) fortzuführen und zu ergänzen. Mit dieser landschaftsverträglichen Ortsrandgestaltung und Eingrünung kann ein verträglicher Übergang von bebauter zu unbebauter Fläche erreicht werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild verbleiben.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Beurteilung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Standortalternativen

Im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen wurden verschiedene Standortalternativen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung abgewogen. Dies sind:

- Erweiterung im Nahbereich des bestehenden WohnGuts Osterseifen
- Verlagerung der geplanten Nutzungen an einen anderen Standort in der Kreisstadt Olpe
- Verlagerung an einen sonstigen externen Standort, z. B. im Landkreis Olpe oder auch in den benachbarten Landkreisen

Bei der Prüfung alternativer Standorte sind die konkreten Ziele und der räumliche Geltungsbereich des jeweiligen Vorhabens zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren beabsichtigt die ortsansässige WohnGut GmbH eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für Senioren und behinderte Menschen um ein von den bisherigen Wohnangeboten abweichendes, zusätzliches Segment. Geplant ist die Errichtung mehrerer kleiner Wohngebäude, die ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die trotz körperlicher und/ oder auch geistiger Einschränkungen weiterhin ein individuelles Wohnen wünschen. Ein sehr wichtiger Aspekt ist, dass den zukünftigen Bewohnern aufgrund der eingeschränkten individuellen Mobilitätsradien sowie gesundheitlicher Handicaps aber auch ein direkter Zugang zu Pflege- und Versorgungsangeboten ermöglicht werden soll.

Entscheidend für das Funktionieren der vorliegenden Planung ist deshalb, dass die bereits realisierten medizinischen, technischen und sonstigen Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden können und nicht an einem externen Standort neu gebaut werden müssen.

Aufgrund der Synergieeffekte durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur hat die vorliegende Planung zudem positive Auswirkungen auf die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme, hilft bei der Vermeidung von Kfz-Verkehren sowie verkehrsbedingter Emissionen, führt zu geringeren Kosten für den Betreiber und somit auch für die zukünftigen Bewohner.

Das geplante Bauvorhaben ist deshalb auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Angeboten der WohnGut GmbH angewiesen. Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf andere Flächen im Stadt- oder Kreisgebiet hätte hingegen negative energetische, ökologische, verkehrliche, soziale und finanzielle Auswirkungen und würde letztlich die Ziele des geplanten Vorhabens konterkarieren. Aus diesen Gründen wurde die Verlagerung auf einen externen Standort nicht in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

Alternative Planungskonzepte

Aufgrund des Erfordernisses, eine neue Flächeninanspruchnahme umweltverträglich zu vollziehen, wurden im Vorfeld mögliche städtebauliche Varianten für die zukünftige Entwicklung der Fläche erarbeitet. Die in der Entwurfsphase favorisierte städtebauliche Variante ist Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Verfahren und Gutachten wurden bzw. werden bei der Beurteilung der Umwelteinwirkungen berücksichtigt:

- Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ in Olpe, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, , Isernhagen, Juni 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verf.: LökPlan GbR, Anröchte, 10/2015 Ergänzung Juni 2017

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, S. 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Bei einem Bebauungsplan ist dies aufgrund des Maßstabs (M 1 : 1.000) sowie des damit einhergehenden Detaillierungsgrades deutlich konkreter, als auf der abstrakten und großmaßstäblichen FNP-Ebene des FNP. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“, 2. Änderung und Erweiterung, werden die Maßnahmen zur Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen (Monitoring) deshalb ausführlich erläutert.

Sollten aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen eintreten, muss die Kreisstadt Olpe diese überwachen (Monitoring), um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring gem. § 4 c BauGB umfasst die folgenden Komponenten:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen könnten z. B. durch Bodenerosionen in der Bauphase eintreten. Sollten umfängliche Erosionen trotz der temporären Abdeckung von Bodenmieten durch Hinweise von Bewohnern oder Besuchern des WohnGuts bekannt werden, sind durch die städtischen Ordnungsbehörden in Abstimmung mit den betroffenen Fachdiensten des Landkreises weitere Erosionsschutzmaßnahmen wie z. B. die Verwendung von Erosionsschutzmatten festzulegen.

Darüber hinaus überwachen die städtischen Ordnungsbehörden die Umsetzung der in der Umweltprüfung vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wurden.

Die innerhalb des Plangebiets auf den privaten Grundstücken anzulegenden Anpflanzungen werden im Zuge der Hochbauabnahme, spätestens jedoch ein Jahr nach Baufertigstellung kontrolliert. Die Überwachung der sonstigen umweltrelevanten Inhalte erfolgt im Rahmen der obligatorischen Gebietsbetreuung durch das jeweils zuständige Fachamt der Kreisstadt Olpe oder auch die Fachdienste des Landkreises (z. B. wasserrechtliche Anträge und Genehmigungen).

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Da zukünftig die Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Pflegeeinrichtungen in der Kreisstadt Olpe durch den wachsenden Anteil von Senioren an der Wohnbevölkerung weiter steigen wird, beabsichtigt die Stadt Olpe zusätzliche Flächen für diese Nutzung nördlich des bestehenden Seniorenzentrums Osterseifen (ehem. Pallottiner Kloster) baulich zu entwickeln. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1,0 ha. Die Darstellungen als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz bzw. ohne Zweckbestimmung) und Flächen für die Landwirtschaft stehen der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Seniorenzentrum Osterseifen entgegen. Ziel dieser 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der geplanten Senioreneinrichtungen auf bisherigen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Schutzgut Mensch

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen der BImSchV und aus der Beurteilung des baulichen Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB.

Lärm

Im Plangebiet existieren aufgrund der angrenzenden B 54/ Siegener Straße Vorbelastungen mit Schallimmissionen. Deshalb wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es hat sich hierbei gezeigt, dass entlang der Bundesstraße bei freier Schallausbreitung die maßgeblichen Orientierungswerte nicht überall eingehalten werden können. Nach der Errichtung eines rund 2,5 m hohen aktiven Schallschutzelementes werden die Orientierungswerte im Bereich der geplanten Baugrundstücke hingegen eingehalten.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“) entlang der westlichen Plangebietsgrenze aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen aktiven Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude gesichert werden. Dies betrifft auch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze etc.).

Artenschutz - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Planungsbüro LökPlan wurde im August 2015 mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I zum geplanten Vorhaben beauftragt. Dieses Gutachten soll feststellen, ob im Eingriffsbereich streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in NRW ausgelöst werden.

Auf der Basis der durchgeführten Gebäude- und Gehölzuntersuchung sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden. Für Arten, bei denen eine Betroffenheit durch die Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, wird anschließend eine Prognose über mögliche erfüllte Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG erstellt.

Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Abrissarbeiten kann für den Kleinen Abendsegler, den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus der Verbotstatbestand der Zerstörung von Ruhestätten sowie eine Gefährdung von Individuen während der Abrissarbeiten nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher werden Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass keine Tiere während der Arbeiten getötet werden und sofern Quartiere vorgefunden werden, diese in Form von Ersatzquartieren z. B. an neu errichteten Gebäuden kompensiert werden. Der Verlust von Nahrungssucheflächen ist aufgrund der Vorbelastung und der verhältnismäßig geringer Flächengröße der in Anspruch genommenen Bereiche unerheblich.

Landschaftsplanerische Konzeption

Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung sowie den Vorgaben des rechtswirksamen Landschaftsplanes ableiten
- Maßnahmen, die sich der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben.

Die Kompensationsmaßnahmen werden über zeichnerische Festlegung und/oder durch Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans gesichert werden. Der Versiegelungsanteil im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 erhöht sich durch die Sonderbauflächen und Verkehrsflächen insgesamt um 0,48 ha, da ca. 1,0 ha Freiflächen (private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nicht überbaubare Grundstücksflächen) ausgewiesen werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche“ nicht zu vermeiden:

Schutzgut Boden:

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung gehen in den betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

Schutzgut Grundwasser:

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

Im Plangebiet selbst finden sich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland), schützenswerte Biotoptypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Mit den Regelungen des Bebauungsplanes zur ökologischen Baubegleitung können wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden und vermindert werden. Ziel der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist die Entwicklung differenzierter Biotopstrukturen. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass neben dem anlagebedingten Flächenverlust keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzten Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen leiten sich aus den Vorgaben des Landschaftsplanes ab. Sie gewährleisten, dass trotz der baulichen Entwicklung des Änderungsbereiches keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild verbleiben.

Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Die Bewertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt überschlägig, um den Kompensationsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einschätzen zu können. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) wird das sogenannte LANUV-Verfahrens eingesetzt.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ausschließlich Freiflächen (ca. 1 ha). Für diese Bereiche ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die überschlägige Bewertung des Eingriffs auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch anhand der vorgesehenen Nutzungsausweisungen für den gesamten Geltungsbereich (ca. 2 ha) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 Seniorenzentrum Osterseifen (Stand Entwurf 06/2017) unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regelungen des ökologischen und gestalterischen Konzeptes auf Ebene des Bebauungsplanes.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 102 ergibt sich ein Überschuss von 3.238 Werteeinheiten. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.