

Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth

1. Änderung

Bereich Kloster Ommerborn

Begründung

Stand: 16. November 2009



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSSITUATION/ ZIELSETZUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Abgrenzung	3
2.2	Bestand	3
2.3	Umgebung des Plangebietes	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.	DARSTELLUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
5.	GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG	7
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	8
6.1	Verkehr/Erschließung	8
6.1.1	Abschätzung der Verkehrserzeugung (Verkehrsprognose)	8
6.1.2	Ermittlung des Stellplatzbedarfs	8
6.1.3	Bewertung der Erschließungssituation	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
6.2.1	Versorgung mit Strom und Wasser	9
6.2.2	Entsorgung	9
6.3	Emissionen und Immissionen	10
6.4	Belange von Natur und Landschaft / Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes	11
6.5	Altlasten / Bodenbelastungen	11
6.6	Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur	11
6.7	Sachgüter / Sonstiges	11
6.8	Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	12
7.	ANLAGEN	12

PLANUNGSGRUPPE MWM

BÜRO FÜR STÄDTEDAU UND VERKEHRSPLANUNG

MEYER BRANDIS

MEßENHOLL

DIPL. ING./BAUASSESSOREN

PLANUNG ENTWURF AUSFÜHRUNG

AUF DER HOLS 120 • 52009 AACHEN • TEL. 0241/330600 • E-MAIL: PLANUNG@T-ONLINE.DE

1. AUSGANGSSITUATION/ ZIELSETZUNG

Das Kloster Ommerborn, ein Eucharistiner-Kloster im südlichen Stadtgebiet von Wipperfürth, diente seit der Erbauung als Aufenthaltsort für Novizen und Kranke und befindet sich im Eigentum des Priestervereins Düren-Ommern, der diese Räumlichkeiten künftig nicht mehr nutzen wird. Eine Nachnutzung zum Erhalt der geschichtlich bedeutsamen Gebäude ist dringend erforderlich.

Die niederländische Investorengruppe „de nieuwe klasse“ möchte das Kloster langfristig als Gästehaus / Tagungseinrichtung nutzen, wobei Wert gelegt wird auf eine behutsame Umnutzung und verträgliche Einfügung in den Bestand. Das von der Investorengruppe verfolgte Konzept unterscheidet sich von herkömmlichen Hotelnutzungen, ein Schwerpunkt wird auf der Unterbringung von Gruppen liegen mit Möglichkeiten zur Meditation, Therapie, Joga, Seminare und Tagungsveranstaltungen.

Somit besteht die Möglichkeit, das Kloster und seine baulichen Anlagen als wichtige Zeugnisse der Stadtgeschichte zu erhalten und die Instandhaltung der Gebäude zu sichern.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Änderungsbereich umfasst den unmittelbaren Bereich um das Kloster Ommerborn mit angrenzenden Freiflächen.

2.2 Bestand

Geschichtliche Entwicklung, Bau- und Nutzungsstruktur

Das Kloster Ommerborn in Wipperfürth-Ommern ist ein Eucharistiner-Kloster des Priestervereins Kloster Düren-Ommern, das 1921/22 erbaut wurde. Der Eucharistinerorden wurde 1856 von Pierre Julien Eymard in Paris gegründet und ist eine katholische Ordensgemeinschaft, die sich besonders für die Verbreitung einer Eucharistischen Spiritualität einsetzt. Der Orden ist heute weltweit vertreten und hat rund 1.100 Mitglieder.¹

Die Keimzelle des Ortes Ommerborn ist der Hof Ommerborn, der bis heute besteht. Dieser wurde erstmals 1470 urkundlich erwähnt. Einer der bekanntesten Bewohner war Pastor Johann Peter Ommerborn, der als „Held von Ommerborn“ 1795 den Widerstand der bergischen Bauern gegen die französischen Revolutionstruppen organisiert hat.¹

Die südlich bestehende Kapelle wurde bereits 1849 von den Eheleuten Johann Ommerborn und Christine Dahl errichtet und soll auch weiterhin in seiner jetzigen Funktion erhalten bleiben. Die Kapelle steht unter Denkmalschutz. Im Jahr 1987 wurde diese restauriert.

Das Kloster diente den Neueintretenden als Noviziatshaus und den kranken Religiösen als Erholungsheim. In den 50er Jahren führen häufig katholische Schulen der Umgebung mit den Schülern zum Abschluss der Schulzeit dorthin. Später wurde das Klostergebäude für vielfältige Bildungsveranstaltungen im kirchlichen Kontext genutzt. Seit 1953 werden hier Einkerftage abgehalten. Das Kloster ist nicht Bestandteil des katholischen Eigentums in Wipperfürth, sondern des Priestervereins Düren-Ommern.

Das Ursprungsgebäude des Klosters, der vordere, südliche Teil, wurde im letzten Jahrhundert mehrmals erweitert (Nummerierung der Gebäude siehe Abbildung 1):

1921	Gebäude Nr. 1: 4 geschossiges Ursprungsgebäude mit Satteldach. Der Außensockel und Erdgeschoss sind in Bruchstein gefügt, 1. bis 3. Geschoss sind mit einer Putzfassade versehen.
1933-1939	Gebäude Nr. 2: Neubau einer 3geschossigen Klosterschule, die stilistisch dem Ursprungsbau angepasst ist. Diese erfolgte als Anbau an das bestehende Klosterwirtschaftsgebäude. Einrichtung eines Juvenats (Gymnasiums) in Trägerschaft des Ordens).
1942	Teilbereich 1: Erdgeschoss in Bruchstein, aufgehendes Mauerwerk des 1. bis 3. Geschosses in Ziegel- bzw. Schwemmsteinen, Satteldach.
1968-1982	Teilbereich 2 (Gebäude Nr. 3): 4geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Dach als Walmdach, Sockel in Bruchstein verkleidet, Außenmauerwerk in Stampfbeton, Verwendung als Wohnheim und Tagungsort (bis max. 120 Personen)
1964-1977	Ausbau der Kellerräume
1985 - ca. Anfang der 90er Jahre	Kapellenneubau und Abbruch eines Stall- und Schuppengebäudes und Abbruch der alten Kapelle. Bei der neuen Kapelle (Gebäude Nr. 8, Kirche St. Johannes der Täufer des Kirchengemeindeverbandes Wipperfürth) handelt es sich um einen viereckigen Kapellengrundriss, bestehend aus einem Hauptschiff, 2 Seitenschiffen und einer Sakristei.
2000	Das Dach des Mittelschiffes weist eine Neigung von 40°, die Seitenschiffe 30° auf. Neben dem Kirchenbau sind auch Vorplatz und Parkplätze angelegt worden.
2007	Gebäude 4: Bau eines Aufenthalts- und Spielraums mit Notztreppe
	Nutzung der Klosterräume als Exerzitien- und Tageshaus Eymard. Es wurde Kurse, Einkerftage, Schulentage, Familienfreizeiten u.a. für die unterschiedlichen Gruppen gehalten. Die Gruppen wurden im Haus beherbergt und bewirtet. Das Haus hatte eine Kapazität von insgesamt 80 Betten.
	Gestaltung der Außenanlagen, Errichtung von Spielflächen nordwestlich des Klosters: Das ehem. Kloster wird von der kath. Gemeinschaft der Seeliger als Begegnungsstätte für die Jugend genutzt. Es wurden ein Grillplatz errichtet, Terrasse modelliert und verschiedene Freizeitbereiche erstellt.
	Ein Investor trat an den Eucharistinerorden mit den Plänen, ein Tagungszentrum / Hotel im Kloster zu errichten.

¹ Quelle: www.katholisch-in-wipperfuerth.de

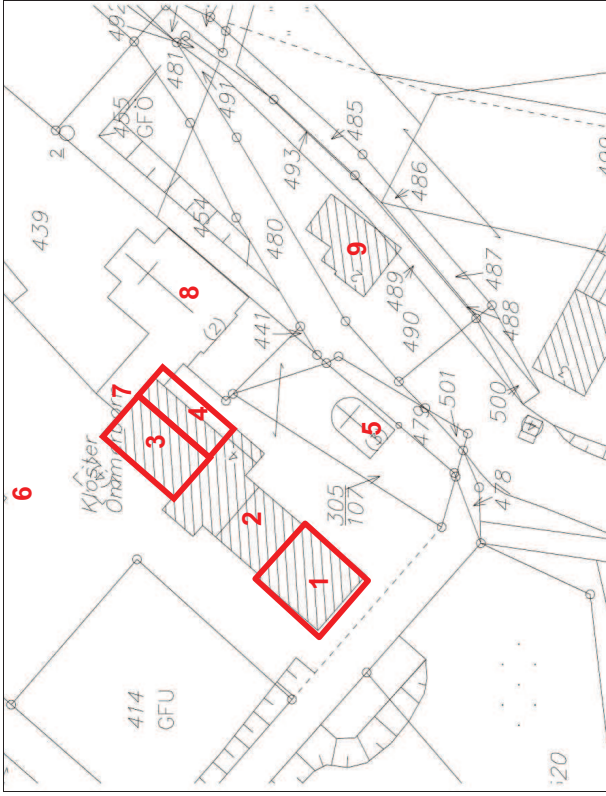


Abbildung 1: Kloster Ommerborn

1: Altbau Priesterhaus 1921; 2: Zwischentrakt 1931 ff.; 3: Wohnheim 1931 ff.; 4: Wohnheimanbau 1969; 5: unter Denkmalschutz stehende Kapelle; 6: großes und kleines Treibhaus (Baujahr 1957) / heute nicht mehr vorhanden; 7: Nottreppenanbau (1969); 9: Wohngebäude nur noch als Ruine vorhanden

Naturhaushalt / Ökologie

Der unmittelbare Bereich um das Klostergebäude ist versiegelt. Zum Teil gliedern Ziergehölze diese Fläche, z.B. um die Kapelle und das Kirchengebäude. An einigen wenigen Stellen bestehen markante, standorttypische Einzelbäume.

Nördlich des Klostergebäudes grenzen Rasenflächen an, die bereits früher als Aufenthaltsbereiche genutzt wurden. Z.B. waren hier Spielgeräte und ein Grillplatz untergebracht. Diese Fläche ist westlich von einer Nadelgehölzgruppe begrenzt, nördlich grenzen standorttypische Gehölze an. Zur Straße hin besteht eine Hecke im Bereich der Böschung. Auch im Bereich der Rasenfläche gibt es einige wenige standorttypische Einzelbäume.

Wasserversorgung

Die heutige Wasserversorgung erfolgt aus der bestehenden Brunnenanlage nördlich des Klostergebäudes. Es handelt sich hierbei um einen 1991 modernisierten Tiefbrunnen, der 5 Wohneinheiten versorgt. Dieser Brunnen ist aus baulicher und technischer Sicht gemäß Trinkwasserverordnung geeignet, Trinkwasser zu fördern.

Zur Förderung des Wassers besteht eine widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.11.94 (Fördermenge: 1 m³ / h – 10 m³ / d – 3.650 m³ / a). Die Erlaubnis ist bis zum 31.12.2014 befristet.

Stromversorgung

Nach Information durch die Bergische Energie- und Wasser-GmbH (BEW) erfolgt die Stromversorgung der Ortslage heute als Freileitungssystem mit Ortsnetztrafo. Das 1kV-Freileitungssystem ist für den heutigen Bedarf ausreichend, jedoch nicht für einen Hotelbetrieb mit max. 200 Betten.

Entwässerung

Die vorhandene Abwasserbehandlungsanlage entspricht dem Inhalt des wasserrechtlichen Erlaubnisantrags vom 22.04.1991. Demnach besteht für das Klostergebäude eine 4-Kammergrube mit anschließendem Tropfkörper und Nachklärung. Tropfkörper und Nachklärung werden gemeinsam mit zwei weiteren Gebäuden genutzt. Die gesamte Anlage ist ausgelegt für 52 Einwohnergleichwerte (EWG).

Die Leitungen und die Infrastruktur im Klostergebäude sind sanierungsbedürftig. Die Vorfaltsituation ist ungünstig, da sich vor Ort nur kleine, leistungsschwache Gewässer befinden.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Südwestlich und nordöstlich der Anlage befinden sich vereinzelt Gebäude oder bauliche Anlagen. Im Norden und Süden grenzen zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freireiche an. Südlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (siehe hierzu auch Kapitel 6.3).

Südwestlich auf der anderen Straßenseite befindet sich das alte Schulgebäude, das mehrfach baulich geändert und ergänzt wurde und im geschichtlichen Kontext mit der Klösternutzung zu betrachten ist. 1951 wurde die Schule erweitert und die bisher nicht fertig gestellten Geschosse der früheren Klosterschule (Keller, Erdgeschoss + 1. OG) ausgebaut, um Kinder der Wohlfahrtswohnpflege der Hansestadt Köln unterzubringen.

Seit 1988 werden die Gebäude als Pfarrheim der kath. Kirchengemeinde „St. Johannes d. Täufer“ Wipperfurth - Ommerborn genutzt mit einer öffentlichen katholischen Bücherei und einem Clubraum. Im Südwesten der Anlage befindet sich der Friedhof von Ommerborn mit Freialtar. Hier findet jeden Sonntag nach Fronleichnam die überregional bekannte Fronleichnamsprozession statt.

Seit 1992 wird der vordere Teil der alten Schule als Wohnhaus genutzt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND GEGENWÄRTIGE RECHTSLAGE

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) von 1995 ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft.

Im geltenden Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan – GEP) ist der Änderungsbereich als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. Als Ziel ist hier der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung definiert.

4. DARSTELLUNG DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Änderungsbereich liegt im planerischen Außenbereich und ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (Dezember 2007) stellt für den Änderungsbereich folgende Planinhalte dar:

- Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Nachrichtlich ist außerdem das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

5. GEGENSTAND DER PLANÄNDERUNG

Gemäß dem in Kapitel 1 beschriebenen Planungskonzept zur langfristigen Nutzung als Gästehaus / Tagungseinrichtung erfolgt im Änderungsbereich folgende ergänzende Punktdarstellung:

- Hotel / Gästehaus / Tagungseinrichtung

Die Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt bestehen.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan untermauert die Stadt Wipperfürth ihr Ziel, den historisch bedeutsamen Standort des Klosters zu erhalten und auch eine verträgliche Erweiterung zuzulassen. Der Erhalt der auch für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Gebäude ist nur mit einer verträglichen rentierlichen Umnutzung zu bewältigen, um die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und laufenden Kosten zu decken.

Die geplante Nutzung ist hierbei in besonderer Weise mit der Ursprungsnutzung vereinbar: Bereits in früheren Jahren war das Kloster Ommerborn Anlaufstelle für Erholungssuchende, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Infrastruktur des Klosters ist hierfür ausgelegt, so dass ohne größere Vorinvestitionen die Voraussetzungen für die geplante Nutzung geschaffen werden können. So ist beispielsweise bereits heute die Grundstruktur mit Gästezimmern, Großküche und Speisesaal angelegt.

Die Vergangenheit des Klosters als Ort des Betens und der Meditation ist besonders für das von der Investorengruppe beabsichtigte Nutzungskonzept geeignet. Dieser Ort mit seinem geschichtlichen Hintergrund innerhalb einer reizvollen landschaftlichen Umgebung abseits von störenden Einflüssen gewährleistet den Gästen Erholung und Ruhe.

Das Kloster Ommerborn liegt im planerischen Außenbereich, der in der Regel vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen ist. Auch im vorliegenden Fall ist daher vorrangig die Umnutzung der Bestandsgebäude und Freiflächen anzustreben, bevor bauliche Erweiterungen erfolgen.

Die Bestandssicherung durch Umnutzung ist nur verwirklichtbar, wenn die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten durch einen rentierlichen Betrieb sichergestellt werden. Soweit hierzu in dem angestrebten Endausbau (ca. 200 Betten) nach Ausschöpfung der Nutzflächen im Bestand Erweiterungen (z. B. Seminarräume, Gruppenräume) erforderlich werden, haben diese sich insbesondere in das Orts- und Landschaftsbild unter Wahrung der prägenden Fassaden einzuordnen.

Städtebaulich, kulturhistorisch und landschaftsökologisch vertretbar ist eine Erweiterung unmittelbar nordwestlich an das bestehende Gebäude angrenzend (Gebäudeteil 3, siehe Abbildung 1). Die Hauptansicht des Klostergebäudes ist freizuhalten und das Erscheinungsbild des Ensembles Kloster, Kirche und Kapelle nicht durch weitere bauliche Anlagen oder PKW-Stellplätze zu zerstören. Die Größe des geplanten Anbaus muss angemessen sein und sich hinsichtlich Kubatur und Gestalt an das Ursprungsgebäude anpassen. Eine Baugenehmigung wird darüber hinaus abhängig sein von dem konkret darzulegenden Erweiterungsbedarf.

Zur Deckung des (zusätzlichen) Stellplatzbedarfes ist des Weiteren eine Parkplatzanlage notwendig. Vorrangig soll diese im Anschluss an die bestehende Stellplatzanlage der Kirche vorgesehen werden (siehe hierzu auch Kapitel 6.1.2). Darüber hinaus ist die Erschließungssituation im Rahmen der nachfolgenden Planung zu überarbeiten. Dezentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Löschwasserseiche oder Tanks, Kleinkläranlagen, Trinkwasserbrunnen) können erforderlich werden und sind auf dem Grundstück realisierbar.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Verkehr/Erschließung

6.1.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung (Verkehrsprognose)

Die Verkehrserzeugung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. So ist das prognostizierte Besucher- bzw. Gästeaufkommen mit dem MIV-Anteil und dem Pkw-Besetzungsgrad ins Verhältnis zu setzen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind neben dem Besucherverkehr auch der Beschäftigten- und Lieferverkehr zu berücksichtigen. Die Abschätzung des Besucherverkehrs erfolgt in Abhängigkeit von der Gesamtbettenanzahl des Hotels. Die Betreibergruppe geht derzeit davon aus, dass im Kloster Ommerborn bis zu 200 Betten realisierbar sind. Gemäß den Erfahrungen des Betreibers aus anderen Objekten kommt eine Vollbelegung des Hotels nur in wenigen Ausnahmesituationen vor, so dass für die verkehrlichen Belange ein erhöhter Regelfall mit einer 80%-igen Auslastung angesetzt wird.

Nach Angaben des zukünftigen Betreibers sind bei einer Unterkunft dieser Größenordnung etwa 10 Beschäftigte zu berücksichtigen. Aufgrund der abgesetzten Lage des Standortes und der entsprechend gering getakteten ÖPNV-Erschließung ist davon auszugehen, dass die Beschäftigten einzeln mit dem eigenen Pkw fahren. Der Lieferverkehr stellt bzgl. des Verkehrsaufkommens nur eine untergeordnete Rolle dar. Die Ver- und Entsorgung des Hotels kann voraussichtlich von maximal 6 Lkw pro Tag erbracht werden.

Bzgl. des Besucherverkehrs gibt der erhöhte Regelfall zwar die Anzahl der Besucher vor, jedoch stellt sich die Auslastung der Verkehrsmittel etwas differenzierter dar.

Zunächst ist hier das geplante Betreiberkonzept zu berücksichtigen. Die Investorengruppe „De Nieuwe Klasse“ verfolgt die Realisierung von Gruppenunterkünften, die nur bedingt mit einem herkömmlichen Hotel vergleichbar sind. So gibt es abgeschlossene Einheiten, die Schlafräume, Bäder sowie Aufenthaltsräume beinhalten. Neben der Möglichkeit Tagungen und Schulungen für verschiedene Gruppengrößen durchzuführen, wird ein umfangreiches Freizeitangebot für die Gäste angeboten. Hierbei wird verstärkt auf naturnahe Erholung gesetzt, so dass zusätzlicher Kfz-Verkehr während des Gruppenaufenthaltes nur in geringem Umfang verursacht wird.

Dieses Konzept wird bereits an 3 niederländischen Standorten (Kasteel de Berck, Baarlo – Beukenhof, Biezenmortel – De Nieuwe Erf, Diessen) erfolgreich betrieben. Aufgrund der Erfahrungen dieser bestehenden Einrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass die Besuchergruppen häufig gemeinsam anreisen und dementsprechend eine hohe Besetzung der Pkw zu erwarten ist. Nach Auskunft des Investors liegt bei den 3 niederländischen Standorten ein durchschnittlicher Pkw-Besetzungsgrad von über 3 Personen pro Pkw vor.

Hinsichtlich der Fahrzeugwahl gelten die Randbedingungen, die auch schon bei den Beschäftigten herangezogen worden sind. Demnach ist davon auszugehen, dass die überwiegende Mehrzahl der Besucher mit dem eigenen Pkw anreist. Auf der sicheren Seite liegend wird von einer 100%igen Pkw-Nutzung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Randbedingungen wird ein Besucherverkehrsaufkommen von bis zu 46 Kfz / Tag, 10 Kfz / Tag durch Beschäftigte und 6 LKW / Tag durch Anlieferverkehre prognostiziert.

6.1.2 Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben entspricht dem oben ermittelten Verkehrsaufkommen. Demnach sind für Besucher (Hotelgäste) 46 Stellplätze vorzusehen. Zusätzlich werden noch 10 Stellplätze für die Beschäftigten benötigt.

Für den Lieferverkehr werden keine separaten Stellplätze benötigt werden, da diese Fahrzeuge nach den Ladevorgängen sofort wieder abfahren. Die Einrichtung eines Halteplatzes bzw. einer Ladezone gewährleistet einen reibungsfreien Verkehrsablauf.

Bei der Stellplatzorganisation bzw. -anordnung ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit eine große flexibel nutzbare Parkfläche zur Verfügung steht, die sowohl von Pkw als auch ggf. von Reisebussen beparkt werden kann.

Neben dem geplanten Vorhaben ist noch zusätzlicher Stellplatzbedarf für die Kirche zu berücksichtigen. Nach Schätzungen der Kirchengemeinde gibt es heute ca. 250 Sitzplätze. Entsprechend der Forderung gem. VV BauG NRW „1 Stpl. pro 10 bis 30 Sitzplätze“ leitet sich hieraus ein Bedarf in Höhe von 8 bis 25 Stellplätze ab. Die Kirche erfreut sich bei der umliegenden Bevölkerung großer Beliebtheit. Hier finden neben den „normalen“ Gottesdiensten auch Beerdigungen und sonstige Veranstaltungen statt. Da eine synergetische Nutzung der Stellplätze des geplanten Hotels und der Kirche eher unwahrscheinlich ist, sollten u. E. eher 20 bis 25 Stellplätze vorgehalten werden. Bei Großveranstaltungen, wie z.B. der viel besuchten Fronleichnamprozession, reichen diese Stellplätze nicht aus, so dass hierfür Sonderparken auf umliegenden Wiesen vorzusehen ist.

Nord-östlich der Kirche ist ein Parkplatz gelegen, der aufgrund seiner Größe nicht den Stellplatzbedarf des geplanten Vorhabens abdecken kann, so dass im Umfeld des Klosters zusätzliche Parkplatzeinrichtungen hergestellt werden müssen. Eine Mitnutzung des bestehenden Parkplatzes an der Kirche ist anzustreben, bedarf jedoch einer privatrechtlichen Zustimmung des Eigentümers. Aus landschaftsökologischer Sicht als auch zur Wahrung des Erscheinungsbildes vom Kloster sollen die erforderlichen Stellplätze im nordwestlichen Bereich des Klostergrundstückes, bevorzugt als Arrondierung der bestehenden Stellplätze untergebracht werden.

6.1.3 Bewertung der Erschließungssituation

Die Erschließung der Ortschaft Ommerborn erfolgt über die gleichnamige Stadtstraße, die von der L 129 abzweigt. Sowohl die Landesstraße als auch die kommunale Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert und können den zusätzlichen Erschließungsverkehr aufnehmen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Versorgung mit Strom und Wasser

Stromversorgung

Nach Auskunft der BEW (siehe auch Kapitel 2.2) ist das bestehende 1kV-/Freileitungssystem für den geplanten Hotelbetrieb nicht ausreichend. Daher ist eine Erweiterung durch Netzanschluss an die vorhandene Ortsnetzstation erforderlich.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt heute über einen Tiefbrunnen (76 m). Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Förderung von $1 \text{ m}^3 / \text{h}$. Nach Angabe des Investors werden bei vergleichbaren Einrichtungen in den Niederlanden $3 \text{ m}^3 / \text{h}$ benötigt, im Jahresdurchschnitt $3.000 \text{ m}^3 / \text{a}$. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob eine Erweiterung der bestehenden Brunnenanlage erforderlich ist oder die Bedarfsdeckung durch einen unterirdischen Tank erfolgen kann.

6.2.2 Entsorgung

Die heutige Entwässerungssituation ist für die künftige Nutzung unzureichend. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung sind 2 Alternativen denkbar:

Anschluss an Kanalsystem über Druckleitung: Es besteht die Möglichkeit, entweder an das Kanalsystem der Gemeinde Kürten bei Dahl (ca. 2.500 m Entfernung), bei Bilsten (ca. 2.600 m) oder an das Kanalsystem der Gemeinde Wipperfurth im Bereich L 129/ K 18 Nähe Niederbenningrath (ca. 3.000 m Entfernung) anzuschließen.

Dezentrale Lösung (Kläranlagen):

Alternativ kann die Möglichkeit der Reinigung des Abwassers über vollbiologischen Kleinkläranlagen, Pflanzenkläranlagen oder Biomembrananlagen erfolgen.

Die Durchführbarkeit dieser Entwässerungsmöglichkeiten wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist die Voraussetzung für das Baugenehmigungsverfahren.

6.3 Emissionen und Immissionen Verkehrsemissionen

Auch wenn es für den kleinen Ort Ommerborn eine verhältnismäßig hohe Zahl an Verkehr bedeutet, sind mit der oben dargelegten Verkehrsbelastung keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsruhe gegeben. Die oben ermittelte Verkehrsmenge ist ein „worst-case“-Szenario, das nicht an allen Tagen auftreten wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die Anreisezeit, Zu- und Abfahrt der Beschäftigten etc. über den Tag verteilt stattfindet.

Sonstige Immissionen

Die südlich des Klostergrundstückes bestehende ehemalige Hofstelle weist zur Zeit keinen landwirtschaftlichen Betrieb auf. Dennoch ist aus heutiger Sicht ein Nebeneinander von Hotel / Gästehaus und landwirtschaftlichen Hof aus folgenden Gründen vertretbar:

Es handelt sich bei der hier beabsichtigten Planung um die Umnutzung eines historischen Klostergebäudes, das seit mehr als 50 Jahren der Unterbringung von Gläubigen, aber auch Kindern- und Jugendlichen im Rahmen von Ferien- und Schulfreizeiten diente. Somit ist von jeher ein verträgliches Nebeneinander von Erholungsnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung möglich gewesen.

Die früheren und auch jetzt angedachten Erholungsnutzungen bevorzugten eine abgegrenzte Lage im landschaftlich wertvollen Raum, der im Bergischen Land naturgemäß durch Landwirtschaft geprägt ist. Die Gegebenheiten vor Ort sind mit der Eigenart dieser reizvollen Landschaft verknüpft und wirken nicht störend auf die Gäste.

Allein eine rentierliche Umnutzung bietet die Möglichkeit, diesen orts-, bau- und religionsgeschichtlich wertvollen Bereich auch künftig zu erhalten. Eine planerische Lösung durch z.B. vergrößerten Abstand scheidet demnach aus.

Zudem wurden bei mehreren Ortsbesichtigungen keine Geruchsbelästigungen wahrgenommen. Vor Ort ist eine landwirtschaftliche Vollerwerbsnutzung nicht feststellbar. Der Landwirtschaftskammer liegen keine Betriebsdaten vor. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle ist offensichtlich aufgegeben. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich zudem südlich des Klosters und somit außerhalb der Hauptwindrichtung.

Dennoch ist der Stadt Wipperfurth und auch dem Investor bewusst, dass jederzeit eine landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung möglich ist. Geruchsbelästigungen können zudem beim Düngen der angrenzenden Wiesen und Felder auftreten. Gemäß den oben aufgeführten Konzeptvoraussetzungen wird aber auch eine erneute landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle, die den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht und auch die angrenzenden bestehenden Wohngebäude berücksichtigt, den Investorenplänen nicht entgegenstehen.

Da heute keine Konflikte bestehen, auch künftig ein verträgliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Erholung möglich sein wird und die Stadt Wipperfurth der mit der Nutzungsänderung verbundenen Chance des Klostererhalts den Vorrang einräumt, ist ein Nebeneinander der geplanten Nutzung und Landwirtschaft vertretbar. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

6.4 Belange von Natur und Landschaft / Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Als wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes lassen sich zusammenfassen:

Nach dem derzeitigen Stand des Wissens kommt es durch die Planungen zumeist zu keinen oder nur zu unerheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die geplanten Baumaßnahmen finden in einem Landschaftsschutzgebiet statt. Es werden jedoch nur sehr kleinflächige Areale innerhalb des Klostergrundes von den Planungen berührt, so dass es nicht zu einer Gefährdung der Schutzziele des LSG kommt. Eine Betroffenheit selbster, gefährdeter oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu sehen. Es wird zu einem kleinflächigen Verlust von Böden mit geringer Bonität kommen. Es ist festzustellen, dass die eventuell mit Schwermetallen belasteten Oberböden im Plangebiet verbleiben. Eine nachträgliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist bei Durchführung geeigneter Entwässerungsmaßnahmen nicht zu erkennen. Die zu erwartende Steigerung der Lärm- und Luftbelastungen ist aufgrund der Art der geplanten Nutzung minimal.

6.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Das Vorkommen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet ist nicht bekannt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Oberbergischen Kreis, untere Bundeschutzbehörde, folgende Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen vorgetragen:

Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden um das Klostergelände Schwermetallgehalte an Nickel, Cadmium und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrsituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte vor Ort verbleiben.

6.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Das bestehende Klostergebäude steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch ein bedeutendes historisches Zeugnis, dessen Erhalt ein wesentliches Ziel der Stadt Wipperfurth ist. Auch nach Auffassung des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich bei dem Klostergebäude auf Grund des historischen Ortes und der guten Originalsubstanz um erhaltenswerte Bausubstanz, die aus orts-, bau- und religionsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert ist. Im Zusammenhang mit dem auf der Kuppe oberhalb der Ortslage gelegenen Hochkreuz bildet die Gesamtanlage ein kurlandschaftsprägendes Element.

Unter Denkmalschutz gestellt ist die Kapelle. Da sich die geplante Erweiterung auf der hiervon abgewandten Seite des Klosters befindet, sind keine Beeinträchtigungen mit der Umnutzung verbunden.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

6.7 Sachgüter / Sonstiges

Die Umnutzung des Klosters als Gästehaus / Tagungseinrichtung ermöglicht den Erhalt der historischen Gebäude und Übernahme der laufenden Kosten. Zudem bietet die Entwicklung in diesem Bereich den Erhaltungssuchenden ein angemessenes Angebot und vervollständigt den im Rahmen der Regionalen 2010 verfolgten Leitgedanken der Stadt, die Potentiale der Natur- und Kulturgeschichte herauszustellen. Die Konzeption im Bereich Kloster Ommerborn stellt somit eine zu begründende Ergänzung der im Rahmen des Wasserquintetts zurzeit entstehenden Projekte dar.

6.8 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für die geplante Erweiterung und zusätzlichen Stellplätze sind Ausnahmen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung im weiteren Verfahren zu beantragen.

Aachen und Wipperfurth, den 16.11.2009

7. ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfurth

STADT WIPPERFÜRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WIPPERFÜRTH

1. ÄNDERUNG

BEREICH KLOSTER OMMERBORN

TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG

Umweltbericht

Inhalt

1. Einleitung.....	1
1.1 Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
1.2 Geplante Darstellungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens	3
1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen.....	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.1 Bestandsaufnahme.....	8
2.1.1 Biotoptypen, Vegetation, Fauna und Naturschutzfachliche Bewertung	8
2.1.2 Boden	11
2.1.3 Wasser	11
2.1.4 Klima	12
2.1.5 Luft/Lärm.....	12
2.2 Eingriff – Checkliste der geprüften Umweltschutzgüter	13
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.3.1 bei Durchführung der Planung	17
2.3.2 bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	17
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
3. Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
4. Umweltüberwachung – Monitoring	18
5. Zusammenfassung.....	18
6. Literatur	19

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung
Hartmut Fehr, Diplom-Biologe
Wilhelmbusch 11
52223 Stolberg
Tel.: 02402-1274995
Fax: 02402-1274996
Internet: www.planungsbuero-fehr.de
e-mail: info@planungsbuero-fehr.de

Stand: 02.09.2009

1. EINLEITUNG

Gemäß der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 ist für Bauleitpläne sowie ihre Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Diese beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einen **Umweltbericht**.

Der Umweltbericht umfasst:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen / Darstellungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens
- Darstellung der in Gesetzen und Plänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der UP ermittelt wurden, mit Angaben der:

- Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Plans zu berücksichtigen sind

3. folgende zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)
- Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die zu prüfenden Umweltbelange werden (soweit zutreffend) in einer Checkliste gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB abgearbeitet und zusammenfassend dargestellt:

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

a) Auswirkungen auf:

- Tiere
 - Pflanzen
 - Boden
 - Wasser
 - Luft
 - Klima
 - Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
 - Landschaft und biologische Vielfalt
- b) Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten soweit vorhanden
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

Vorgaben des § 1a

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungssperre
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Die Planungsgruppe MMW, Büro für Städtebau und Verkehrsplanung Aachen, wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. In diesem Zusammenhang wurde der Umweltbericht vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung bearbeitet.

1.1 Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Kloster Ommerborn in Wipperfurth ist ein Eucharistischer-Kloster des Priestervereins Kloster Ommerborn im südlichen Stadtgebiet von Wipperfurth. Die Räumlichkeiten werden zukünftig nicht mehr vom Priesterverein genutzt. Stattdessen ist geplant, das Kloster als Gästehaus bzw. als Tagungseinrichtung zu nutzen. Diese Möglichkeit dient auch dem Erhalt der baulichen Anlagen als wichtige Zeugnisse der Stadtschicht. Das Konzept wurde von der niederländischen Investorengruppe „de nieuwe klasse“ vorgelegt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Konzeptes muss zunächst der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden. Im derzeit rechtswirksamen FNP ist der Änderungsbereich als Punktausweisung „Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die betreffende Fläche liegt im planerischen Außenbereich. Zudem ist nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Mit der 1. Änderung des FNP soll eine ergänzende Punktdarstellung als „Hotel/Gästehaus/Tagungseinrichtung“ erfolgen. Die Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt dabei bestehen. Die punktförmige Darstellung im FNP soll die weitere Nutzung der bestehenden Gebäude ermöglichen.

1.2 Geplante Darstellungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Das Kloster diente seit seiner Erbauung in den Jahren 1921 und 1922 als Aufenthaltsort für Novizen und Kranke, später als Ziel für Schulabschlussfahrten sowie als Ort für vielfältige Bildungsveranstaltungen. Zukünftig soll der historisch bedeutsame Standort als Gästehaus und Tagungseinrichtung genutzt werden, wobei der Schwerpunkt auf der Unterbringung von Gruppen mit Möglichkeiten zur Meditation, Therapie, Yoga, Seminaren und Tagungsveranstaltungen liegt.

Das Kloster Ommerborn liegt im planerischen Außenbereich, der in der Regel vor einer baulichen Inanspruchnahme zu schützen ist. Auch im vorliegenden Fall ist daher die Umnutzung der Bestandsgebäude und Freiflächen vorrangig, bevor bauliche Erweiterungen erfolgen.

Die Bestandssicherung durch Umnutzung ist nur verwirklichtbar, wenn die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten durch einen rentierlichen Betrieb sichergestellt werden. Soweit hierzu in dem angestrebten Endausbau (ca. 200 Betten) nach Ausschöpfung der Nutzflächen im Bestand Erweiterungen (z. B. Seminarräume, Gruppenräume) erforderlich werden, haben diese sich insbesondere in das Orts- und Landschaftsbild unter Wahrung der prägenden Fassaden einzuordnen.

Städtebaulich, kulturhistorisch und landschaftsökologisch vertretbar ist eine Erweiterung unmittelbar nordwestlich an das bestehende Gebäude angrenzend. Die Größe des geplanten Anbaus muss angemessen sein und sich hinsichtlich Kubatur und Gestalt an das Ursprungsgebäude anpassen. Eine Baugenehmigung wird darüber hinaus abhängig sein von dem konkret darzulegenden Erweiterungsbedarf.

Die Erschließung von Ommerborn erfolgt über die gleichnamige Straße, die von der L 129 abzweigt. Sowohl die Landesstraße als auch die kommunale Erschließungsstraße sind so dimensioniert, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Die innere Erschließung des Geländes wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Zur Deckung des (zusätzlichen) Stellplatzbedarfes ist des Weiteren eine Parkplatzanlage der Kirche vorgesehen. Vorrangig soll diese im Anschluss an die bestehende Stellplatzanlage der Kirche vorgesehen werden.

Eventuell zusätzlich erforderliche Anlagen wie Löschwasserteiche, Entwässerungsanlagen und eine weitere Brunnenanlage müssen ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert werden.

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage (Fortsetzung)
Wasser	Landeswassergesetz	„Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässerernutzungen.“ (§ 2 LWG)
Luft	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Luft ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ Die TA Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
Klima	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Klima ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“
Landschaft und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (Landesschutzgesetz NW)	§ 1 (s.o.)

Zu berücksichtigende Pläne sind:

- **Landesentwicklungsplan:** im Landesentwicklungsplan von 1995 ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft.
- **Regionalplan:** im geltenden Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Als Ziel ist hier der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung definiert.
- **Flächennutzungsplan:** Der zurzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Punktausweisung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dar. Nachrichtlich ist außerdem das Landschaftsschutzgebiet dargestellt.
- **Vorentwurf des Landschaftsplans 6 des Oberbergischen Kreises:** Ommerborn wird mit dem Ziel der „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen und/oder sonstigen natürlichen Landschaftsbestandteilen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft in den sie prägenden Strukturen und Funktionen“ dargestellt. Gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung besteht dort ein Landschaftsschutzgebiet.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechtes gibt es für den Planbereich nicht.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung des aktuellen Zustandes des Bebauungs-plangebietes gegeben. Diese erfolgt auf der Grundlage ausgewerteter Daten und ei-gener Geländeerhebungen.

2.1.1 Biotoptypen, Vegetation, Fauna und Naturschutzfachliche Bewertung

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist geprägt von einzelnen Gebäuden und bau-lichen Anlagen sowie von landwirtschaftlich genutzten Freibereichen. Südwestlich des Klosters befinden sich eine öffentliche katholische Bücherei und ein Clubraum. Diese Gebäude werden von der katholischen Kirchengemeinde „St. Johannes der Täufer“ Wipperfurth-Ommerborn genutzt. Daran anschließend liegt der Friedhof von Ommer-born mit seinem Freialtar. Im Süden befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Der Änderungsbereich selbst ist zu einem guten Teil versiegelt. Eine weitere sehr gro-ße Fläche wird als Rasenfläche intensiv genutzt. Am westlichen und östlichen Rand befinden sich zudem Fettweiden. Neben verschiedenen Gehölzstrukturen wurden zahlreiche kleinflächige Zierbeete angelegt.

Biotoptyp: 1.1 versiegelte Fläche

Das Klostergelände ist zu einem großen Teil versiegelt. Neben den Gebäuden, wurden Außenanlagen, PKW-Stellplätze sowie Fußwege errichtet. Solche vollständig versie-gelten Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zu Verfügung. Zudem ist die Versickerung des Niederschlagswassers nicht mehr möglich. Dies spiegelt sich auch in der Bewertung des Biotoptyps wieder.

Biotoptyp: 3.2 Intensivgrünland (Weide)

Am westlich und östlich gelegenen Rand ragen intensiv genutzte Flächen in den Ände-rungsbereich des FNP herein. Die westlich gelegene Intensivweide geht in eine Obst-weide über. Obstbäume besitzen einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Sie sind jedoch durch die Planungen nicht betroffen. Die Intensivweide am nordöstlichen Rand erstreckt sich großflächig in die Landschaft. Durch die intensive Nutzung der Weiden besitzen diese nur eine mäßige naturschutzfachliche Wertigkeit.

Biotoptyp: 4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturreich

Auf dem Klostergelände wurden zahlreiche kleine und mittelgroße Zierbeete mit z. T. fremdländischen Gehölzen und Blühpflanzen angelegt.

Biotoptyp: 4.4 Intensivrasen

Die nordwestlich des Klosters liegenden Flächen sind zum überwiegenden Teil als Rasenfläche gestaltet. Der Rasen wird intensiv gepflegt und offensichtlich mehrmals im Jahr gemäht. Auf einer solchen Fläche kann sich eine artenreiche Wildkrautflur nicht entwickeln.

Biotoptyp: 8.1 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze

Zwischen der Rasenfläche und dem südöstlich verlaufenden Weg wurde eine Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*) an der Wegböschung angepflanzt. Darüber hinaus stockt am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches ein Gebüsch. Die hier wachsenden Gehölze, wie Rose (*Rosa spec.*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) sind standorttypisch.

Biotoptyp: 8.2 Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume

Auf dem Klostergelände bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld stocken einige Baumgruppen und Einzelbäume, wie etwa Esche (*Fraxinus excelsior*), Linde (*Tilia spec.*), Eiche (*Quercus spec.*) oder Obstbäume. Eine weithin sichtbare Baumreihe aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) wurde entlang der Ommerstraße gepflanzt. Anders als die zuvor genannten Gehölzbiotope ist die am nordwestlichen Rand stockende Baumgruppe standortfremd. Die hier angepflanzten Fichten (*Picea abies*) sind zum Teil schon alt. Dennoch ist dieser Biotoptyp im Vergleich zu den standorttypischen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht abzuwerten. Zur Unterscheidung der Biotypen wird die Fichtengruppe als Biotoptyp 8.2* bezeichnet.

In der folgenden Abbildung sind die Biotypen im Änderungsbereich dargestellt.

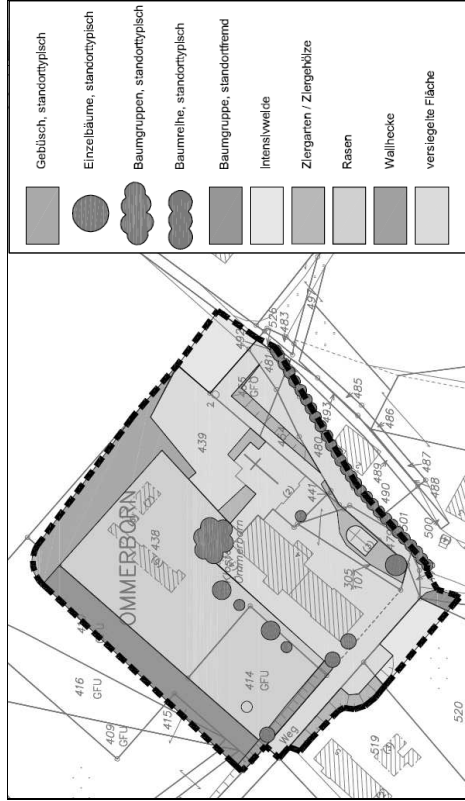


Abb. 1: Biotypen

Fauna

Hinsichtlich der Tierwelt wurden keine vertiefenden Daten erhoben. Die Planungen betreffen jedoch Flächen, die bereits jetzt anthropogen stark überformt sind. Mit dem Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch die maßvollen Planungen kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele des LSG auch bei Realisierung der Planungen erreicht werden können. Für den geplanten Anbau und die Errichtung der Parkplätze sind Ausnahmen von der LSG-Verordnung im weiteren Verfahren zu beantragen.

Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete gibt es in einem Umkreis von mehr als 1 km nicht. Allein aufgrund der Entfernung bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen die zukünftige Nutzung des Klostergeländes.

Naturschutzfachliche Bewertung

Die Naturschutzfachliche Bewertung wird mit Hilfe des Bewertungsverfahrens der Landesregierung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ durchgeführt. Dieses Verfahren arbeitet mit einer Punkteskala von 1-10 und ggf. mit Korrekturfaktoren, je nach Ausprägung des Biotyps. Die oben beschriebenen Biotypen erhalten demnach folgende Bewertung.

Code (lt. Biotoptypenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwert- liste)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwert- liste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Spalte 5 x Spalte 6)
1.1	Versiegelte Fläche	0	1	0
3.2	Intensivgrünland (Weide)	4	1	4
4.1	Ziergarten (Strukturm)	2	1	2
4.4	Intensivrasen	2	1	2
8.1	Hecken, Gebüsche	7	1	7
8.2	Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume standorttypisch	8	1	8
8.2*	Baumgruppen standortfremd	8	0,6	5

* Die im Nordosten stockenden Fichten besitzen einen geringeren naturschutzfachlichen Wert als die standorttypischen Gehölzbiotope.

Keinen naturschutzfachlichen Wert besitzen die für die Gebäude, Außenanlagen und Stellplätze versiegelten Flächen. Auch die intensiv genutzten Rasenfläche bzw. Zierbeete haben nur eine geringe Wertigkeit (2 Punkten). Deutlich hochwertiger sind demgegenüber die standorttypischen Gehölzbestände, die mit 7 bzw. 8 Punkten deutlich über dem Durchschnitt liegen. Diese Biotypen werden durch die Planungen bis auf wenige Einzelbäume nicht berührt. Eine leicht unterdurchschnittliche Wertigkeit besitzt das intensiv genutzte Grünland mit 4 Punkten.

2.1.2 Boden

Entsprechend dem Auskunftssystem BK50 „Karte der schutzwürdigen Böden“ liegt im Änderungsbereich überwiegend tonig-schluffige Braunerde mit geringen Bodenwerten von 20 bis 35 vor. Die Schutzwürdigkeit dieses Bodens ist nicht bewertet worden. Östlich des Klosters liegt auf einem sehr kleinflächigen Areal eine höherwertige Braunerde vor. Diese besitzt mit 45 bis 60 höhere Bodenwertzahlen. Der Boden wird aufgrund seiner Regelungs- und Pufferfunktion bzw. seiner Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft. Nach dem Vorschlag des Oberbergischen Kreises zur Einrichtung von Ökokonten sind solche Böden der Kategorie I zuzuordnen. Dieser Boden ist jedoch nicht von den Planungen betroffen, so dass die vom Oberbergischen Kreis empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Beide Böden sind nur bedingt für eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung geeignet.

Hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen wurde von Seiten der Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises darauf hingewiesen, dass gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte zurzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden um das Klostergelände Schwermetallgehalte an Nickel, Cadmium und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden muss daher vor Ort verbleiben.“

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

2.1.3 Wasser

Im Änderungsbereich selbst gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Ommerbach, der rund 80 m südöstlich des Klosters entspringt. Zwischen dem Kloster und dem Bach liegen die Straße Ommerborn und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Gewässers ist aufgrund der Entfernung sowie der Art und des Umfangs der Planungen nicht zu erwarten.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über eine Tiefbrunnenanlage, die nördlich des Klostergebäudes liegt. Für diese besteht die wasserrechtliche Erlaubnis zur Förderung von 1 m³/h. Da dieses Volumen entsprechend des Konzeptes nicht zur Deckung des Bedarfs ausreicht, muss im weiteren Verfahren geklärt werden, ob eine Erweiterung der bestehenden Brunnenanlage erforderlich ist. Alternativ kann der Bedarf über einen unterirdischen Tank erfolgen.

Die vorhandene Abwasserbehandlungsanlage besteht aus einer 4-Kammergrube mit anschließendem Tropfkörper und Nachklärung. Diese Einrichtung ist nicht ausreichend für den Betrieb als Gästehaus. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung gibt es zwei Alternativen. Eine Möglichkeit ist der Anschluss an das Kanalsystem anderer Gemeinden in einer Entfernung von mindestens 2.500 m über eine Druckleitung. Eine andere Alternative besteht in der Installation einer Kleinkläranlage, einer Pflanzenkläranlage

oder einer Biomembrananlage. Die Durchführbarkeit dieser Entwässerungsmöglichkeiten muss im Rahmen der weiteren Planungen geprüft werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden oder ggf. in den Löschwasserteich eingeleitet werden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist in jedem Fall aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens vernachlässigbar gering.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Wasserschutzbereich.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist insgesamt nicht zu erwarten.

2.1.4 Klima

Der Raum Wipperfurth ist geprägt durch ein atlantisches Klima mit relativ milden feuchten Wintern und mäßig warmen Sommern. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1.400 mm/Jahr, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur bei 8 bis 8,5 °C. Die mittlere Sonnenscheindauer/Jahr beträgt 1.300 bis 1.400 Stunden.

Der Änderungsbereich ist durch Offenklima mit kaltluftbildender Funktion gekennzeichnet. Hier wird es durch die weitere Bebauung zu einer sehr geringen Veränderung hin zu einem Siedungsklimatop kommen, da nur verhältnismäßig kleine Flächen überbaut werden. Durch die Lage inmitten von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. kleinflächiger Bebauung ist aber nach wie vor eine durchweg gute Belüftungssituation gegeben. Neben den kleinklimatischen Effekten durch Bodenversiegelung (lokaler Hitzestress), ist daher nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.5 Luft/Lärm

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu einer Verstärkung des PKW-Verkehrs zum Kloster hin kommen. Das Betreiberkonzept sieht jedoch vor, dass neben den Tagungen und Schulungen auch ein umfangreiches Freizeitangebot auf dem Klostergelände angeboten werden soll. Im Vordergrund steht dabei die naturnahe Erholung, so dass der Kfz-Verkehr während des Aufenthaltes der Besucher voraussichtlich minimal ist. Darüber hinaus sollen insbesondere Gruppenveranstaltungen angeboten werden, so dass es durch die Bildung von Fahrgemeinschaften zu einer Verringerung des individuellen Verkehrs kommt.

Eine vom Gästehaus bzw. von der Tagungseinrichtung ausgehende Lärm- oder Luftbelastung durch die Besucher ist aufgrund des Konzeptes ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt ist nicht mit einer sich erheblich auswirkenden Verschlechterung der derzeitigen Situation hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung zu rechnen.

Eine mögliche Geruchsbelastung durch die südlich des Klosters gelegene Hofstelle wird ausgeschlossen, da zurzeit keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Dennoch ist aus heutiger Sicht ein Nebeneinander von Hotel- und Gästehaus und landwirtschaftlichem Hof aus folgenden Gründen vertretbar: Einerseits liegt das Gehöft nicht in der Hauptwindrichtung und andererseits zeigen Erfahrungen, dass es bisher keine Konflikte zwischen den Nutzungen (Landwirtschaft und Erholungsnutzung) gab. Auch

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungserfordernis	Erstbewertung
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen und Bevölkerung	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für und auf den Menschen sind nicht erkennbar.	Keine Vertiefung erforderlich.	0/U
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege, weist auf die Bedeutung der Anlage für die Kulturlandschaft hin. Bei der Klosteranlage handelt es sich zwar nicht um ein Einzeldenkmal, es wird jedoch als erhaltenswert eingestuft. Durch die Nutzung der Klosteranlage wird gewährleistet, dass die Bausubstanz langfristig erhalten wird.	Keine Vertiefung erforderlich.	0/+
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Keine Wechselwirkungen erkennbar (siehe auch 7).	Keine Vertiefung erforderlich.	0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG.	Im Umkreis von mehr als 1.000 m liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete vor. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist somit ausgeschlossen.	Keine Vertiefung erforderlich.	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 6 des Oberbergischen Kreises und in einem Landschaftsschutzgebiet. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgebietes wird durch die Planungen jedoch nicht entstehen.	Keine Vertiefung erforderlich.	0/U
14	Verminderung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Erfolgt nach dem Stand der Technik. Erhebliche Emissionen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegen nicht vor.	Keine Vertiefung erforderlich.	0
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	Die Nutzung erneuerbarer Energien bleibt den Bauherren überlassen.	Keine Vertiefung erforderlich.	k. B.

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung; k.B. keine Bewertung

Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungserfordernis	Erstbewertung
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach EU Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine Planungsrelevanz.	Keine Vertiefung erforderlich.	0
17	Bodenschutzklausel und Umwidnungssperklausel §1a (2) BauGB	Die Änderung des FNP dient in erster Linie der Umnutzung eines bestehenden Klosters. Die Umnutzung des Gebäudes und die damit verbundene Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Parkplätze) sind zwangsläufig mit Flächenverlust und Versiegelung verbunden.	Keine Vertiefung erforderlich.	U
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Die benötigten neuen Tagungsräume werden unmittelbar an das bestehende Gebäude angebaut. Für die benötigten Parkplätze wird z.T. auf bereits versiegelte Flächen zurückgegriffen. Dadurch wird vermieden, dass hochwertige Gehölzstrukturen in größerem Umfang entfernt werden müssen.	Die Quantifizierung des Eingriffs muss im konkreten Baugebiet nachvollzogen werden.	Insgesamt U

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung; k.B. keine Bewertung

Gesamtbewertung des Vorhabens aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes:

Nach dem derzeitigen Stand des Wissens kommt es durch die Planungen zumeist zu keinen oder nur zu unerheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die geplanten Baumaßnahmen finden in einem Landschaftsschutzgebiet statt. Es werden jedoch nur sehr kleinflächige Areale innerhalb des Klostergeländes von den Planungen berührt, so dass es nicht zu einer Gefährdung der Schutzziele des LSG kommt. Eine Betroffenheit seltener, gefährdeter oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu sehen. Es wird zu einem kleinflächigen Verlust von Böden mit geringer Bonität kommen. Es ist festzusetzen, dass die eventuell mit Schwermetallen belasteten Oberböden im Plangebiet verbleiben. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist bei Durchführung geeigneter Entwässerungsmaßnahmen nicht zu erkennen. Die zu erwartende Steigerung der Lärm- und Luftbelastungen ist aufgrund der Art der geplanten Nutzung minimal.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1 bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planungen wird es nach derzeitigem Wissensstand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Lebensraumverluste durch die Versiegelung der Flächen durch bauliche Anlagen wie PKW-Stellplätze oder Zufahrten müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Situation der Schutzgüter Boden, Luft und Klima wird sich nicht nachhaltig ändern oder verschlechtern. Beim Schutzgut Wasser sind im weiteren Verfahren geeignete Maßnahmen zur Wasserversorgung und zur Entwässerung zu entwickeln. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird vor Ort versickert bzw. wie bisher der natürlichen Vorflut (Ommerbach) oder einem anzulegenden Löschteich zugeleitet. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist die Voraussetzung für das Baugenehmigungsverfahren. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erkennen.

2.3.2 bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand des Änderungsbereiches weitestgehend erhalten. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Klosteranlage als kulturellprägendes und erhaltenswertes Gebäude aufgrund der zu erwartenden hohen Unterhaltungskosten zunehmend verfällt und langfristig ein wichtiges historisches Zeugnis verloren geht.

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

Grundsätzlich liegt eine Vermeidung von Eingriffen in hochwertige Flächen dadurch vor, dass zum großen Teil naturschutzfachlich geringwertige, intensiv vorbelastete Flächen beansprucht werden. Der hochwertige Gehölzbestand bleibt zu einem großen Teil erhalten. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Klostergelände um einen Bereich, der bereits früher in ähnlicher Weise genutzt wurde. Grundsätzlich steht im Vordergrund der hier beschriebenen 1. FNP-Änderung die Nutzungsänderung der bestehenden Klosteranlage. In der FNP-Änderung wird der bauliche Eingriff nicht quantifiziert, sondern lediglich Rahmenbedingungen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren festgelegt: So muss für einen Erweiterungsanbau konkret der Bedarf dargelegt werden, die Größe des Anbaus muss angemessen sein und sich hinsichtlich Kubatur und Gestalt dem Ursprungsgebäude anpassen. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ kann im Rahmen der Baugenehmigung der Ausgleich für Anbau und Stellplätze entsprechend ermittelt werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind dann in einem Vertrag zwischen dem Betreiber und der Stadt bzw. dem Oberbergischen Kreis zu konkretisieren. Je nach konkreter Nachnutzung ist von einem entstehenden Defizit in einer Größenordnung von 1.700 bis 2.600 Punkten auszugehen. Dies entspricht z.B. einer Aufwertung von 425 qm bis 650 qm Ackerfläche oder Rasen (2 Punkte) zu Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen (6 Punkte) oder 350 qm bis 520 qm Ackerfläche oder Rasen (2 Punkte) zu Obstwiese (7 Punkte). Aus heutiger Sicht ist der Ausgleich vor Ort durch z.B. die Optimierung und Ergänzung der Ortsrandeingrünung vollständig oder zumindest zu einem großen Anteil möglich, ergänzend hierzu kann ein eventuell noch verbleibendes Defizit durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das vorgelegte Konzept ist in besonderem Maße auf die erhaltenswerte Klosteranlage Ommernborn zugeschnitten, so dass mit einem minimalen Aufwand die bestehenden Anlagen genutzt werden können. Für die notwendigen Erweiterungsmaßnahmen werden nach jetzigem Kenntnisstand überwiegend geringwertige Biotoptypen beansprucht.

Soweit die Einzelbetrachtung es erlaubt, ist davon auszugehen, dass dieser Standort einer vergleichenden Prüfung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten Stand hält. Betrachtet man die derzeitige Struktur der Klosteranlage, so stellt die Planung keine unmaßstäbliche Ausweitung in die freie Landschaft dar, sondern schmiegt sich angemessen an das jetzige Gefüge an.

3. PRÜFVERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Der Umweltbericht greift auf vorliegende Behördeninformationen, eigene Geländeuntersuchungen und auszuwertendes Kartenmaterial (Boden, Klima) zurück. Die Eingriffswirkungen konnten damit hinreichend eingeschätzt werden.

4. UMWELTÜBERWACHUNG – MONITORING

Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Im hiermit vorgelegten Umweltbericht mit Eingriffsbeschreibung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wipperfurth wurden einleitend Inhalt und Ziele des Vorhabens beschrieben.

Im zweiten Schritt erfolgte eine Beschreibung und Bewertung der jetzigen Bestandssituation hinsichtlich der zu bearbeitenden Schutzgüter. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte mit dem Verfahren der Landesregierung NRW, womit auch die Quantifizierung des Eingriffs vorgenommen wurde. Zusammenfassend sind die Ergebnisse für alle Schutzgüter in einer Checkliste dargestellt.

Bei der möglicherweise durch baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen handelt es sich in weiten Teilen um Flächen, die bereits jetzt anthropogen stark überformt sind. Darüber hinaus werden kleinflächig Gehölzbiotope beansprucht. Der Ausgleich für diesen Eingriff ist vertraglich zu sichern. Im Gebiet gibt es keine permanenten Gewässer. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann ausgeschlossen werden. Geeignete Maßnahmen für die Entwässerung und die Wasserversorgung sind zu ergreifen. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen zu entwickeln. Die durch die zukünftige Nutzung als Tagungseinrichtung bzw. Gästehaus verursachte Lärm- bzw. Luftbelastung wird sich aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht nachhaltig auswirken. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima, Boden und Mensch ist ebenfalls nicht erkennbar.

Insgesamt ist nach derzeitigem Stand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu rechnen.

6. LITERATUR

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2005): Auskunftssystem BK50 „Karte der schutzwürdigen Böden“. Geologischer Dienst NRW, Krefeld.

LANDESREGIERUNG NRW (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplan, Ausgleichspool, Ökoko- Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

MINISTER FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORD-RHEIN-WESTFALEN (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.