

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan IV-11
„Klinkum - Ferienhaussiedlung“**



Stadt Wegberg – Ortslage Klinkum

August 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	3
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.5	Wasserschutzgebiete	9
3	PLANUNGSKONZEPT.....	10
3.1	Nutzungskonzept.....	10
3.2	Erschließungskonzept.....	10
3.3	Freiraumkonzept	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
4.4	Bauweise.....	15
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen.....	15
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	16
4.7	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	17
4.8	Verkehrsflächen.....	17
4.9	Private Grünflächen.....	17
4.10	Grünordnerische Festsetzungen	18
4.11	Wasserflächen.....	18
4.12	Flächen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18

5	HINWEISE.....	19
6	PLANDATEN.....	22
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
	7.1 Ausgleich.....	22
	7.2 Immissionen.....	23
	7.3 Altlasten	23
	7.4 Artenschutz.....	23
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	25
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	25

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Wegberg verfolgt das Ziel, ihre touristische Bedeutung zu stärken. Das durch die Lage im Naturpark Schwalm-Nette und in der Nationalparkregion „MeinWeg“ gegebene Potenzial soll stärker genutzt werden. Die Entwicklung einer Ferienhaussiedlung unterstützt dieses Ziel. Der Standort am Ortsrand von Klinkum, der bereits durch Freizeitnutzung, z. B. Angelsport vorgeprägt ist, bietet sich für die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet an. Derzeit werden die verfahrensgegenständlichen Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen (Kies und Sand) genutzt. Da der Rekultivierungsplan nur Maßnahmen für die Randbereiche des Plangebietes formuliert, ist mit Beendigung der Abbauarbeiten für die betroffene Fläche eine Folgenutzung zu finden. In diesem Zuge plant die Firma Jansen, als Betreiber der bisherigen Abgrabung, die Flächen in ein Ferienhausgebiet umzunutzen und somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wegberg nachzukommen. Aufgrund der durch Grün- und Wasserflächen geprägten Landschaftsstrukturen, die sich südlich der L 367 als Wiesen fortsetzen, bleibt die vorhandene Trennungswirkung zwischen den Siedlungsstrukturen von Wegberg Hauptort und Klinkum erhalten.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Folgenutzung nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet teilweise „Wasserflächen“ und teilweise „Grünflächen“ dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Demnach wird eine Änderung des Flächennutzungsplans und infolgedessen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um das Vorhaben umsetzen zu können. Geplant wird die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans IV-11. Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Flächennutzungsplanänderung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-11 sind deckungsgleich.

Zur Umsetzung des Projektes sind demnach die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Ferienhausgebietes auf der geplanten Fläche als Folgenutzung für den Abgrabungsstandort. Zu diesem Zweck sollen an der Stelle einer bestehenden Nassabgrabung Ferienhäuser mit den dazugehörigen Verkehrsflächen errichtet werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Ferienhäuser dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das Vorhaben soll der naturgebundenen Erholung und einem qualitativ hochwertigen Freizeitwohnen dienen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2021)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Klinkum, im Übergang zur Ortslage Wegberg. Er liegt innerhalb der Gemarkung Wegberg, Flur 35 und umfasst die Flurstücke 5, 6 und 7 sowie Teile der Flurstücke 151 und 161. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 4,0 ha.

Das Gelände fällt insgesamt vom Einfahrtsbereich in Richtung Norden ab und bildet unterschiedliche Ebenen. Hierdurch liegt das Plangebiet tiefer als die umliegenden Flächen. Die Höhendifferenz wird über einen bestehenden, künstlich angelegten Hang aufgefangen. Dieser Hang erreicht eine Höhe von ca. 9 m und verläuft entlang der südlichen und westlichen Grenzen des Plangebietes.

Derzeit wird das Plangebiet von der Firma Jansen als Lagerfläche einer Nassabgrabung zur Gewinnung von Bodenschätzen (Kies und Sand) genutzt. Die Grenzen in Richtung Westen, Süden und Osten werden von intensiven Grünstrukturen geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich das Südufer des Abgrabungssees. Auch dieses ist in seinen westlichen Teilen mit Gehölzen bestanden. Im Zentrum des Plangebietes liegen Infrastruktur- und Lagerflächen, die im Wesentlichen als wassergebundene Wegedecke ausgeführt wurden.

In dem Plangebiet befinden sich unterschiedliche bauliche Anlagen. Nach Beendigung der Abgrabungsarbeiten werden die bestehenden Anlagen zurückgebaut. Zwei Ausnahmen sind zu nennen: Ein bestehendes Trafohaus kann versetzt und an die Planung angepasst werden und der Sendemast eines Mobilfunkanbieters, in der südlichen Ecke des Plangebietes, wird zumindest vorerst erhalten.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt von einem mit Gehölzstrukturen bewachsenen Damm, dem sich in östlicher Richtung eine Wasserfläche, der Grenzlandring und schließlich die Hauptsiedlungsstrukturen der Stadt Wegberg anschließen. In südlicher Richtung schließen die Alte Landstraße (L 367) und ein Feldweg, Grünflächen eines ehemaligen Reitbetriebes sowie die Ortslage Klinkum an. Im Westen befindet sich hinter der Straße „Buschend“ die freie Feldflur. In nördlicher Richtung schließt der Großteil der Abgrabungsfläche an das Plangebiet an, der im Wesentlichen aus dem Abgrabungssee besteht. Im Anschluss daran gliedern sich die Friedhofsstraße sowie der Friedhof der Stadt Wegberg an.

Dem Bestand entsprechend soll das Grundstück über die südöstlich liegende „Alte Landstraße“ (L 367) erschlossen werden. Im Osten verläuft der „Grenzlandring“ (L 3). Westlich und südlich verlaufen Wirtschaftswege entlang des Plangebietes.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung „Ferienhaussiedlung Klinkum“ und des Bebauungsplanes IV-11 „Klinkum – Ferienhaussiedlung“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen trifft Aussagen für Ferien- und Wochenendhausgebiete. Vor allem werden Vorgaben für neue Standorte getroffen. So heißt es zu dem Ziel 6.6-2:

Neue Standorte für raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete sind umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen. Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an Allgemeinen Siedlungsbereichen festzulegen (MWIDE, 2020).

Ausnahmsweise können auch im Freiraum liegende Flächen für derartige Freizeitnutzungen in Betracht gezogen werden, wenn es sich beispielsweise um Brachflächen handelt, die für eine solche Nutzung geeignet wären, oder um geeignete Ortsteile für das jeweilige Vorhaben. Dabei sind vorrangige Freiraumfunktionen jedoch zu beachten. Außerdem müssen Belange des Naturschutzes, inklusive des Boden-, Grundwasser- und Immissionsschutzes sowie Belange der Landschaftspflege und des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Eigenart der Landschaft, bezogen auf deren Erholungswert und das bestehende Orts- und Landschaftsbild (MWIDE, 2020).

Die Planflächen wurden bislang zur Abgrabung von Bodenschätzen (Kies und Sand) genutzt. Nach Ablauf der Abgrabungsgenehmigung ist die Abgrabungsstätte gemäß der Rekultivierungsplanung wiederherzurichten. Ein Ziel ist dabei, das Gebiet für Naherholungszwecke nutzbar zu machen. So wird zum Beispiel ein Rundweg um den See angelegt, um den See und die umliegende Vegetation für Erholungssuchende zugänglich zu machen. Insofern ergänzt die Planung die ohnehin bestehenden Ziele, die bisherige Abgrabungsfläche zukünftig für Freizeitnutzungen in Anspruch zu nehmen. Dabei ist es möglich, die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen: Durch die Inanspruchnahme der Flächen für die Abgrabung sind die natürlichen Funktionen der Flächen weitestgehend verloren gegangen. Gehölzbestände sind lediglich in Randlage des Plangebietes vorhanden und können im Zuge der Planumsetzung größtenteils erhalten bleiben. Durch das abfallende Gelände sowie die

Abschirmwirkung, die die vorhandene Vegetation gegenüber der Umgebung aufweist, ist ferner davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild in Grenzen halten werden.

Die der Erholung dienenden Flächen, d. h. das Plangebiet sowie der Abgrabungssee und der um ihn herum angelegte Rundweg, grenzen an einen ASB an. Dies wird nachfolgend, in Kapitel 2.2 dieser Begründung, näher beschrieben.

Allumfassend entspricht die Planung den im LEP NRW festgelegten Zielen.

2.2 Regionalplan

Bestehender Regionalplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, mit Abgrenzung des Plangebietes (gelber Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016a)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Dieser wird teilweise von einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) überlagert. Als Ortschaft mit weniger als 2.000 Einwohnern wird auch Klinkum als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

Die Festlegung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (Bezirksregierung Köln, 2016b).

Die geplanten baulichen Strukturen bzw. das geplante Sondergebiet befindet sich ferner in einem BSLE. Gemäß dem Ziel 1 zu den BSLE der Textlichen Darstellungen zum Regionalplan dienen die BSLE u.a. der landschaftsgebundenen Erholung, Sport- und Freizeitnutzungen und Eingliederung der

Siedlungen (Ortsrandgestaltung) in die freie Landschaft. Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll eine landschaftsgebundene Erholung gefördert werden.

Zu betonen ist weiterhin, dass die Plangebietsflächen im unmittelbaren Anschluss an einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen. Die Flächen grenzen an den im Osten verlaufenden Grenzlandring. Dieser stellt eine klare Grenze zu einem ASB dar. Beim hier festgelegten ASB handelt es sich um den Hauptort Wegberg. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung sowohl an die Ziele der Raumordnung als auch an die Ziele der Landesplanung, die in Kapitel 2.1 beschrieben wurden, angepasst ist.

In Aufstellung befindlicher Regionalplan

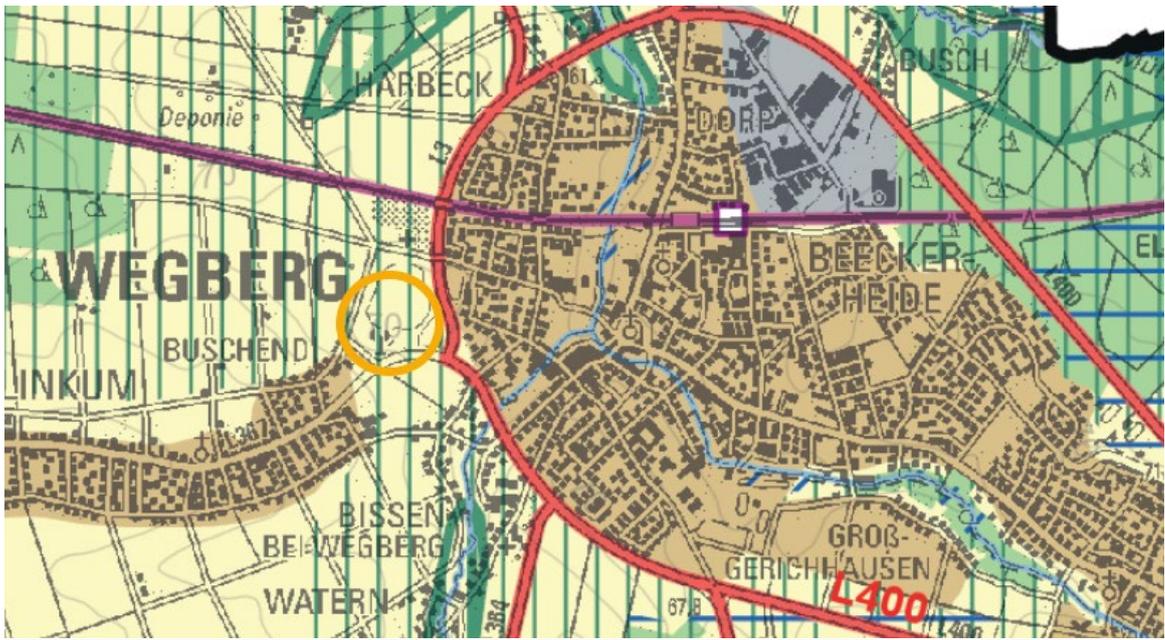


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Köln, Blatt 01 - Kreis Heinsberg, mit Abgrenzung des Plangebietes (gelber Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2021)

Derzeit befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln in der Neuaufstellung. In dem Entwurf zur Neuaufstellung (vgl. Abbildung 3: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Köln, Blatt 01 - Kreis Heinsberg, mit Abgrenzung des Plangebietes (gelber Kreis) wird das Plangebiet weiterhin als AFAB festgelegt. Der BSLE nördlich von Klinkum soll im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung erweitert werden. Dementsprechend besteht für das Plangebiet auch weiterhin eine Überlagerung mit dem BSLE. Wie vorausgehend beschrieben wurde, soll durch die verfahrensgegenständliche Planung eine landschaftsgebundene Erholung gefördert werden. Somit widerspricht die Planung der Festlegung des BSLE nicht.

Weiterhin ist herauszustellen, dass die Ortslage Klinkum zukünftig als ASB festgelegt werden soll. Somit würde das Plangebiet nicht nur an den im Osten befindlichen ASB des Hauptortes Wegberg anschließen, sondern auch an den südwestlich angrenzenden ASB Klinkum. Demnach entspricht die Planung auch dem Ziel 6.6-2 des LEP NRW.

Es kann festgehalten werden, dass die Planung sowohl mit den Zielen des bestehenden als auch mit jenen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans vereinbar ist.

2.3 Flächennutzungsplan

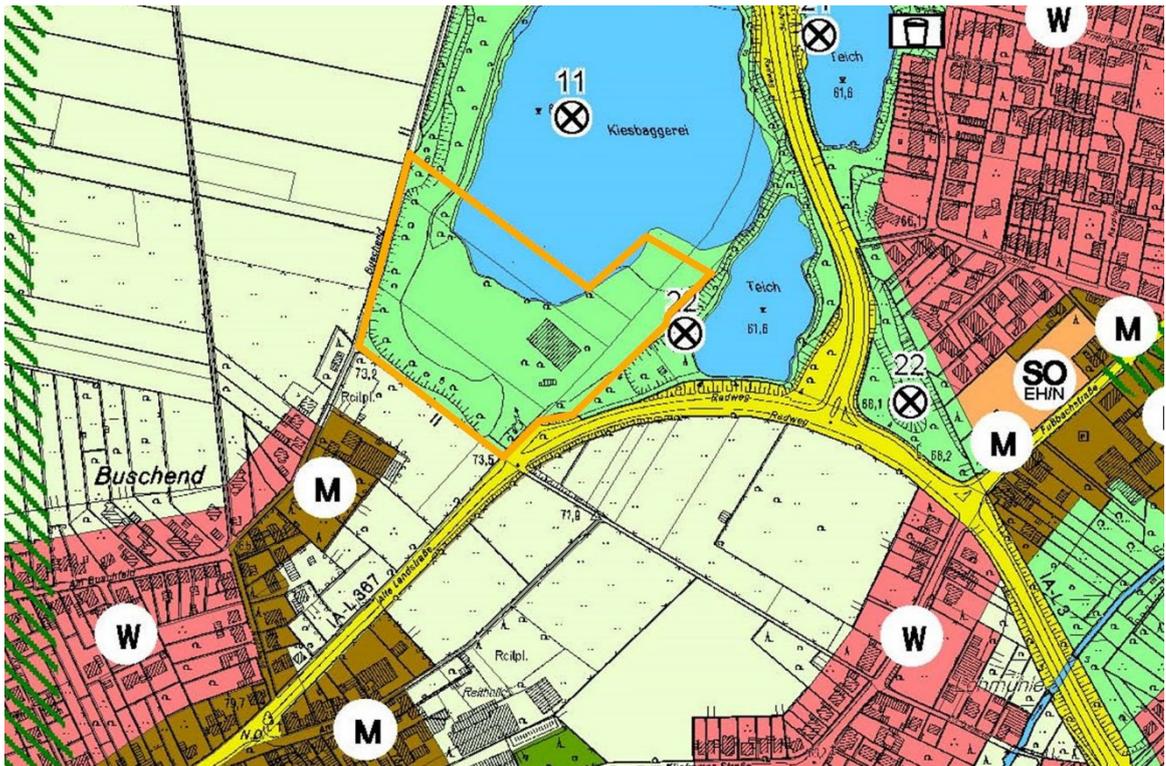


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg (Stadt Wegberg, 2008)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt das Planungsgebiet im Wesentlichen als „Grünflächen“ dar. Da das Gebiet als Abgrabungsfläche genutzt wird, sind Grünflächen derzeit jedoch nur in den Randbereichen vorhanden. Der Abgrabungssee wird als „Wasserfläche“ dargestellt. Die Darstellung als „Wasserfläche“ entspricht bereits der Folgenutzung. Die westlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die Planung mit dem Flächennutzungsplan in Einklang zu bringen sind im Rahmen des Änderungsverfahrens die antragsgegenständlichen Flächen in ein „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sowie ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ zu ändern. Die Darstellung „Wasserfläche“ soll beibehalten werden.

Die Bezirksregierung Köln wurde im Vorfeld beteiligt. Diese hat erklärt, dass aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

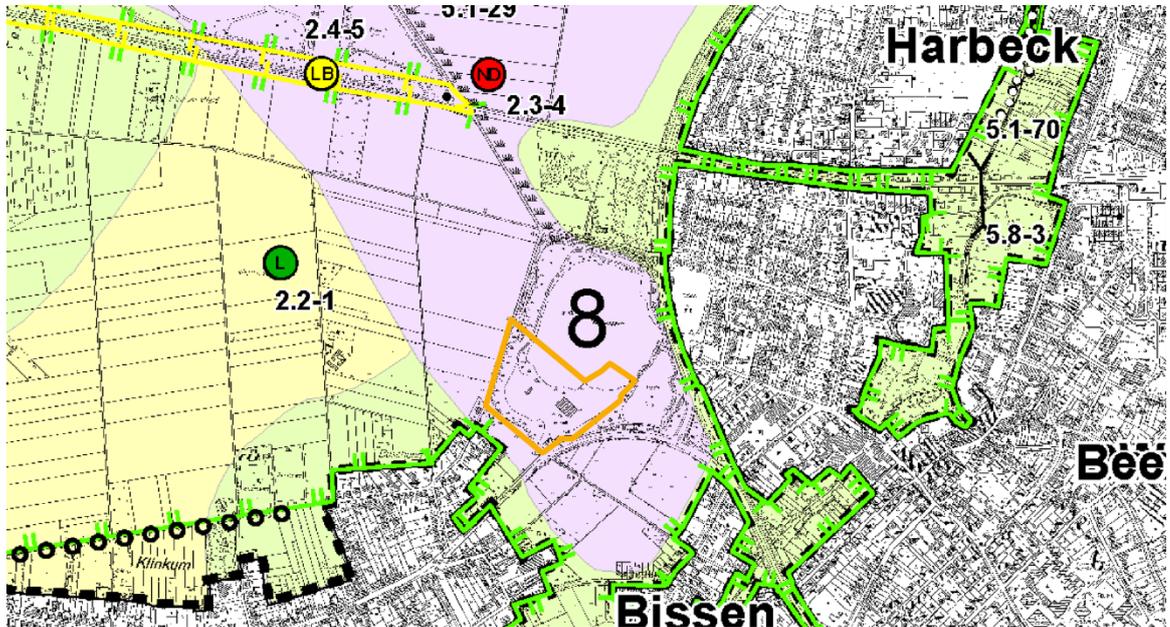


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan III/6 "Schwalmplatte" mit Abgrenzung des Plangebietes (gelbe Linie) (Kreis Heinsberg, 2005)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/6 „Schwalmplatte“ (vgl. Abbildung 4). Dieser setzt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 8 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und ihr Ausbau für die Erholung“ fest.

Der Erhalt bestehender Bepflanzungen wird im Rahmen der bestehenden Plankonzeption ermöglicht bzw. ausdrücklich festgesetzt. Es erfolgen zeichnerische Festsetzungen der Randbereiche des Plangebietes als private Grünflächen mit der Überlagerung als Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Erhalt bezieht sich insbesondere auf einheimische Gehölze, wohingegen die invasive Art der Robinie im Zuge der Rekultivierungsplanung zu entfernen ist. Die geplante Bebauung soll innerhalb der zentralen Bereiche erfolgen, die größtenteils frei von Bepflanzungen und somit für die Errichtung der geplanten Nutzungen besonders geeignet sind. Zudem trägt die geplante Nutzung als Ferienhaussiedlung zum Ausbau für die Erholung bei und unterstützt somit das Entwicklungsziel 8 des Landschaftsplanes III/6 „Schwalmplatte“.

Ergänzend dazu wird das Plangebiet von dem Landschaftsschutzgebiet LSG-4802-0001 „Schwalmplatte“ überlagert. Festgesetzte Schutzziele bestehen in der Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen, der Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen, sowie in der Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse insbesondere der Moten, Grabenanlagen und Flachsrösten (vgl. Kreis Heinsberg, 2005). Durch die vorliegende Planung wird eine Einhaltung der Schutzziele nicht in Frage gestellt. Die bestehenden Vegetationsstrukturen und -komplexe können im Zuge der Planung erhalten bleiben und kulturhistorische Zeugnisse bestehen innerhalb des Plangebietes oder im direkten Umfeld nicht. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Schwalmplatte“ auszugehen.

Demnach sind keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IV-11 „Klinkum-Ferienhaussiedlung“ ersichtlich.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine räumliche Überlagerung besteht demnach durch einer Verbundfläche besonderer Bedeutung sowie einem Naturpark.

Bei Ersterem handelt es sich um den Verbundkorridor VB-K-4803-006 „Abgrabungskomplex westlich Wegberg“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der ökologisch wertvollen Abgrabungsgewässer in der an Stillgewässern armen Umgebung im Westen Wegbergs als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten“ (MULNV, 2019). Der Erhalt des Gewässers wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Die Gewässergüte und die Eignung als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten kann durch die geplante Nutzung einer Ferienhaussiedlung gegenüber der derzeitigen Abgrabungstätigkeit sogar gesteigert werden. Damit ist nicht davon auszugehen, dass die Funktionserhaltung des Verbundkorridors gefährdet wird.

Die zweite räumliche Überlagerung besteht mit dem Naturpark NTP-011 „Maas-Schwalm-Nette“. Als potenzielle natürliche Vegetation der trockenen Bereiche sind hier ausgedehnte Eichen- und Kiefernwaldungen anzutreffen (Paffen, Schüttler, & Müller-Miny, 1963). In Kombination mit den Erlbruchwäldern, Mooren und Seen der feuchten Teilgebiete stellen sie das typische Erscheinungsbild dieser Landschaft dar (vgl. ebd.). Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsflächen. Die für den Naturpark typische Strukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie die Seefläche werden im Zuge der Planung nicht beansprucht. In diesem Zusammenhang ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet DE-4803-301 „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“ sowie das Vogelschutzgebiet DE-4603-401 „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“, die sich ca. 850 m nördlich des Plangebietes befinden. Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“ befindet sich in ca. 1,9 km südlicher Entfernung. Das FFH-Gebiet DE-4803-303 „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ befindet sich ca. 3,3 km westlich der verfahrensgegenständlichen Flächen. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Im Umkreis befinden sich noch weitere Natura-2000 Gebiete. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass sich die Lage in einem verbindenden Korridor ergibt und eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz nicht ausgeschlossen werden kann. Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der vorhandenen Wasserflächen und Grünstrukturen in ansonsten

eher weniger ökologisch hochwertigen Umgebungsbereichen kann das Plangebiet grundsätzlich als Trittsteinbiotop oder Rastplatz für überfliegende Arten genutzt werden. Allerdings können sowohl die Gewässerstrukturen als auch die Grünbereiche im Zuge der Planung erhalten werden. Die Gewässergüte und die Eignung als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten kann durch die geplante Nutzung einer Ferienhaussiedlung gegenüber der derzeitigen Abgrabungstätigkeit sogar gesteigert werden. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Auch die Artenschutzprüfung der Stufe 1 bestätigt die vorgenannten Annahmen. Es wird davon ausgegangen, dass die Tiere, die die vorhandenen Gehölze als Lebensraum nutzen, trotz der Entnahme einiger Gehölze, in den verbliebenen, ungestörten Gehölzbereichen leben könnten. Insgesamt erweist sich eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, unter Einhaltung einiger Vorgaben (vgl. Kapitel 7.4 dieser Begründung), als unwahrscheinlich (Planungsbüro Rebstock, 2022).

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten besteht vorliegend nicht. Das nächstgelegene, geplante Trinkwasserschutzgebiet ist das Schutzgebiet der Stufe 3B „Arsbeck“ in etwa 1,3 km westlicher Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem geplanten Schutzgebiet bestehen keine Wechselwirkungen, sodass die Planung das Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Regenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Hauptsächlich stellt die Karte die ohnehin vorhandenen Wasserflächen des Plangebiets als Wasseransammlung dar. Da diesen Flächen jedoch keine Hochwassergefahr zugeschrieben wird, sollte der See bei Starkregen keine Gefahr darstellen. Im Gegenteil kann sogar davon ausgegangen werden, dass der See künftig anfallendes Niederschlagswasser aus den Siedlungsbereichen aufnehmen kann.

Im Bereich der geplanten Ferienhäuser fällt das Wasser insbesondere im Zufahrtsbereich sowie im Zentrum des Plangebietes an. Bei extremen Ereignissen können Wassertiefen von bis zu 0,3 m und

Fließgeschwindigkeiten von 0,64 m/s erreicht werden. Auffallend ist, dass sich sowohl der Lauf des Wassers als auch dessen Ansammlungsstellen am bestehenden Gebäude auf der Abgrabungsfläche orientieren. Durch den Rückbau des Gebäudes und der geplanten Erschließung, sind Änderungen an der Starkregensituation zu erwarten. Durch die abschüssige Lage des Plangebietes wird jedoch weiterhin Wasser anfallen. Dieses kann zukünftig in den Abgrabungssee eingeleitet werden. Starkregenbedingte Gefährdungen sind daher nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte zeigen auf, dass keine Gefahr für eine Betroffenheit durch Hochwasser besteht.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Für das Plangebiet ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes vorgesehen. Die dafür vorgesehene Fläche, die gleichsam vom Flächennutzungsplan „Ferienhaussiedlung Klinkum“ wie vom Bebauungsplan IV-11 „Klinkum – Ferienhaussiedlung“ umfasst wird, ist circa 4,0 ha groß. Diese Fläche soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ beinhalten, das eine Größe von etwa 1,2 ha einnehmen wird. Dort sollen, an der Stelle einer bestehenden Nassabgrabung, Ferienhäuser mit den dazugehörigen Verkehrsflächen errichtet werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Ferienhäuser dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Das Vorhaben soll ferner der naturgebundenen Erholung und einem qualitativ hochwertigen Freizeitwohnen dienen.

Geplant ist die Errichtung in Bauabschnitten. Die bauliche Erschließung soll anhand des Bedarfes natürlich wachsen und sich an der vorhandenen, terrassierten Topografie orientieren. Auf diese Weise soll ein Ferienhausgebiet entstehen, das sich harmonisch in das bestehende Landschaftsbild eingliedert. Die Grundstücksgrößen variieren innerhalb des Plangebietes zwischen 329 m² und 520 m². Um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren und die Entwicklung des Plangebietes zu lenken, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Verkehrsflächen getroffen. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass ergänzende Nutzungen, z.B. Sportanlagen für den Eigenbedarf der Ferienhäuser zulässig sind.

3.2 Erschließungskonzept

Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Einfahrt an der „Alten Landstraße“ (L 367) erschlossen. Von dieser Stelle ausgehend verläuft die Einfahrtsstraße in Richtung des Abgrabungssees. An zwei Stellen werden weitere Straßen gen Nordwesten verlaufen, die im äußersten Nordwesten des Sondergebietes aufeinandertreffen. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,0 m ausreichend dimensioniert, um den Begegnungsfall PKW-PKW sowie die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen. Durch den rund angelegten Straßenverlauf bedarf es keiner größeren Wendemöglichkeit, um die verschiedenen Häuser erreichen oder verlassen zu können. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle an den Ferienhäusern ist bei der vorgesehenen Straßendimensionierung möglich.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die verfahrensgegenständlichen Flächen für die Errichtung von einer begrenzten Zahl an Wohneinheiten geeignet. Analog dazu orientiert sich der Stellplatzbedarf an der Zahl der Ferienhäuser, weil davon ausgegangen wird, dass die Besucher mit einem PKW je Ferienhaus anreisen. Dementsprechend kann der ruhende Verkehr innerhalb der Ferienhaussiedlung abgewickelt werden. Dazu ist je Ferienhaus ein Stellplatz vorzusehen. Zusätzlich wird für den ruhenden Verkehr eine Parkfläche am Eingang der Ferienhaussiedlung errichtet. Somit wäre auch ein erhöhtes PKW-Aufkommen im Plangebiet problemlos zu bewältigen. Aufgrund der direkten Anbindung des Plangebietes an die L 367 und der voraussichtlich nur temporären Nutzung ist davon auszugehen, dass durch eine solche Nutzungsintensität keine Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes ausgelöst wird.

3.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept konzentriert sich auf den Erhalt der bestehenden Vegetation. Aus diesem Grund werden Bebauungen auf die Flächen beschränkt, die bereits heute für Infrastruktur und Lagerung genutzt werden und von Grünstrukturen weitestgehend befreit sind. Erhebliche Eingriffe in die Vegetationsstrukturen der Randbereiche und insbesondere des östlich liegenden Biotops werden vermieden. Wertvolle Bestände, wie der Landschaftsrand, werden erhalten. Diese Flächen werden daher als private Grünfläche in Kombination mit einer Erhaltungsfestsetzung für den Bewuchs gesichert.

Nach Ablauf der Abtragungsgenehmigung ist die Abgrabungsstätte gemäß der Rekultivierungsplanung wiederherzurichten. Ziel der Rekultivierung ist unter anderem das Gebiet einer Naherholung zugänglich zu machen. Daher wird ein Rundweg um den See angelegt, dessen Wegeverlauf sich an bestehenden und geplanten Böschungen sowie an dem bereits bestehenden Wegeverlauf am westlichen Ufer orientiert. Die Freiraumkonzeption des Bebauungsplanes IV-11 greift die Rekultivierungsplanung auf, sodass eine fußläufige Anbindung im nordwestlichen und östlichen Plangebiet an den Rundweg für die Besucher der Ferienhaussiedlung geschaffen wird. Die Naherholungsfunktion des Plangebietes wird durch diese integrierte Planung gesteigert.

Die vorhandene Topografie soll weitestgehend unverändert bleiben. Durch den Betrieb der Abtragung liegen die betroffenen Flächen heute tiefer als das Umfeld. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen befinden sich Hänge. Bei Erhalt dieser Situation verschwindet die geplante Bebauung leicht im Gelände, wodurch zu dominante Höhen in Richtung der freien Landschaft und der umliegenden Siedlungsstrukturen vermieden werden können.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Beseitigung des Schmutzwassers sollen über ein zu erstellendes Kanalnetz erfolgen. Dazu werden eine Trinkwasserleitung sowie ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal errichtet. Der Schmutzwasserkanal wird im Südwesten des Plangebietes an das bestehende Kanalnetz der Ortslage Klinkum, in der Straße Buschend, angeschlossen. Das bestehende Kanalnetz weist ausreichende Kapazitäten hierfür auf.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahe Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die

Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

In diesem Zusammenhang wird beabsichtigt, dass anfallende Oberflächenwasser in den Abgrabungssee einzuleiten. Der Zufluss soll im Südwesten des Sees erfolgen. Auch im Starkregenfall kann der See ausreichend Niederschlagswasser aufnehmen.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle soll per Abholung an den verschiedenen Ferienhäusern stattfinden. Die Dimensionierung der Planstraßen genügt für eine Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-11 orientiert sich weitestgehend an bestehenden Flurstücksgrenzen. Er befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Klinkum, im Übergang zur Ortslage Wegberg und liegt innerhalb der Gemarkung Wegberg, Flur 35, Flurstücke 5, 6 und 7. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird von der Orientierung an den Flurstücksgrenzen abgewichen. Von den Flächen Gemarkung Wegberg, Flur 35, Flurstücke 151 und 161 werden nur die südlichen Teile in das Plangebiet aufgenommen. Damit umfasst der räumliche Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 4,0 ha.

Es wurden all diejenigen Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen, die zur Errichtung der geplanten Bebauung genutzt werden sollen. Ferner wurden ein Teil der angrenzenden Seefläche sowie die umliegenden Hänge in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Landschaftsbestandteile stellen natürliche Potenziale dar, die bei der geplanten, naturgebundenen Nutzung zu berücksichtigen sind. Durch die Berücksichtigung im Bebauungsplan können sie planungsrechtlich abgesichert werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere auch Ferienhausgebiete in Betracht. Demnach werden die ehemaligen Infrastruktur- und Lagerflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Um vorhandene Potenziale optimal zu nutzen, erscheint es sinnvoll, die Errichtung von Sporteinrichtungen, z.B. Ballspielfeldern nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sollen diese ausnahmsweise zulässig sein. Hierdurch kann das Ziel eines qualitativ hochwertigen Ferienhausgebietes insgesamt gefördert werden. Um diese Nutzungen bedarfsgerecht entwickeln zu können, erfolgt keine abschließende Verortung der Lage. Demnach bezieht sich die Ausnahme auf das gesamte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“.

Dementgegen könnten intensive, gastronomische Nutzungen, z.B. durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder die Verursachung von Abfällen zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Potentiale führen. Aus diesem Grund sollen sie durch textliche Festsetzung klarstellend ausgeschlossen werden.

- 1.1 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen sowie die zu deren Errichtung und Betrieb erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen.*
- 1.2 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Sportplätze und -flächen ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Anlagen dem Gebiet dienen, nur einen untergeordneten Teil des Gebietes einnehmen und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden.*
- 1.3 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind gastronomische Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.*

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Telekommunikationsmast. Dieser soll auf absehbare Zeit erhalten werden und ist demnach planungsrechtlich abzusichern. Ggf. ist der Standort dieser Anlage an die spätere Gestaltung des Plangebietes anzupassen, sodass auch die Errichtung von diesem ausnahmsweise möglich sein soll. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn bestehende Bepflanzungen über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Da Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung des Ferienhausgebietes nicht dienen, in diesem weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind, ist zur Absicherung des Telekommunikationsmastes die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Aus diesem Grund wird in der südlichen Ecke des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ festgesetzt.

- 1.4 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ ist der Betrieb eines Telekommunikationsmastes zulässig.*
- 1.5 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Telekommunikationsanlagen“ ist es ausnahmsweise zulässig, den bestehenden Telekommunikationsmast zu versetzen oder durch einen neuen Telekommunikationsmast zu ersetzen. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn die bestehenden Bepflanzungen durch die Errichtung oder den Betrieb des Telekommunikationsmastes beeinträchtigt werden.*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1-4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Um die natürlichen Potenziale des Plangebietes zu nutzen und ein attraktives Freizeitwohnen zu schaffen, soll der Abgrabungssee aus allen Gebäuden heraus sichtbar sein. Dies setzt insbesondere in den südlichen Teilen des Plangebietes den Ausbau eines oberen Teilgeschosses voraus, aus dem der Blick auf den See nicht durch Bepflanzungen und andere natürliche und bauliche Elemente versperrt wird. Aus diesem Grund wird innerhalb des gesamten Plangebietes eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 1 festgesetzt. Durch den Verzicht auf ein zweites Vollgeschoss wird das Entstehen einer kleinteiligen Gebäudekubatur gefördert, welche sich harmonisch in die angrenzende Landschaft einfügt.

Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen (Oberkante der Dachhaut) baulicher Anlagen von 7,50 m hat als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte des zu errichtenden Gebäudes. Aufgrund der terrassierten Topografie wird eine vergleichsweise großzügige Höhenfestsetzung getroffen; denn hierdurch könnten die späteren Grundstücke gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche, die den Bezugspunkt der Höhenfestsetzung darstellt, deutlich höher liegen. Eine hierdurch bedingte, ungewollte und unverhältnismäßige Einschränkung soll vermieden werden.

Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen, sind auch unter Berücksichtigung der besonderen Topografie des Plangebietes, die die entstehende Bebauung durch Hänge und intensive Bepflanzungen von der angrenzenden Landschaft abschirmt, bei einer solchen Vorgehensweise keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

- 2.1 *Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in der Höhe der Mitte der zur Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche hingewandten Gebäudeseite eines jeweiligen zu errichtenden Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.*

Grundfläche

Aufgrund der Abschirmung von der angrenzenden Landschaft erscheint eine Brutto-Grundfläche von 100 m² für die einzelnen Gebäude angemessen. Die baulich-technischen Anforderungen und Mindeststandards eines Ferienhauses gehen regelmäßig über die eines Wochenendhauses hinaus, da Ferienhäuser ggf. zu einem längeren, wenn auch zu keinem dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Das Ziel eines qualitativ hochwertigen Freizeitwohnens kann hierdurch gefördert werden. Um dem Entstehen von dauerhaften Wohnsitzen entgegenzuwirken, wird die Ausnutzbarkeit der Gebäude durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss eingeschränkt.

- 2.2 *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ darf die maximal zulässige Brutto-Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser einen Wert 100 m² nicht überschreiten. Carports und mit dem Ferienhaus baulich nicht verbundene Abstellräume bleiben bei der Berechnung der vorgenannten Grundfläche unberücksichtigt.*

Gem. § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Diese besondere, städtebauliche Erforderlichkeit ist in dem vorliegenden Fall gegeben.

Da die jeweiligen Grundstückszuschnitte und somit -größen erst im Nachgang zu dem Bauleitplanverfahren bestimmt werden sollen, werden die Baugrenzen großzügig gefasst. Um erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden und eine der angestrebten Nutzung entsprechende, kleinteilige Bebauung planungsrechtlich abzusichern, bestehen besondere Bedürfnisse an die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche der jeweiligen Gebäude eröffnet der Stadt Wegberg die Möglichkeit der absoluten Begrenzung der Grundfläche, ohne hierbei die noch nicht bestimmten Grundstücksgrößen berücksichtigen zu müssen.

Grundflächenzahl

Im Übrigen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine solche GRZ entspricht gem. § 17 Abs. 1 BauNVO einem Ferienhausgebiet. Im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf diese Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können die Grundfläche oder die Grundflächenzahl festgesetzt werden. Die kumulative Festsetzung von Grundfläche und Grundflächenzahl ist jedoch möglich. In dem Sprachgebrauch der BauNVO werden Normierungen verschiedener Festsetzungsmöglichkeiten nicht stets mit „und“ verbunden. Auch bei der Verbindung mit „oder“ werden die Festsetzungsmöglichkeiten als kombinierbar angesehen. Eine gewollte Einschränkung des Verordnungsgebers ist nicht erkennbar, da die kombinierte Festsetzung relativer und absoluter Maße im Einzelfall geboten sein kann. Um widersprüchliche Festsetzungen zu vermeiden ist eine besondere Abstimmung der relativen und absoluten Maße erforderlich. In dem vorliegenden Fall wird die absolute Grundfläche auf bestimmte bauliche Anlagen bezogen und somit klar bestimmt. Durch die Grundflächenzahl wird geregelt, dass die baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit den festgesetzten Wert nicht überschreiten. Die Festsetzungen stehen sich somit nicht entgegen. Insgesamt können durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Umweltauswirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert und die angestrebte Nutzungsstruktur realisiert werden.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch zeichnerische Festsetzung wird geregelt, dass in dem gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird dem Entstehen zu flächenintensiver, zusammenhängender Bebauungen entgegengewirkt und dem Ziel einer kleinteiligen, landschaftsangepassten Bebauung gefolgt.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Da die spätere Grundstücksaufteilung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt wird, wurden großflächig zusammenhängende, überbaubare Grundstücksflächen gewählt. Auf diese Weise entstehen eine größtmögliche Flexibilität bei einer bedarfsgerechten Planung und dem späteren Ausbau sowie die Möglichkeit auf landschaftliche Gegebenheiten, z.B. Höhenversprünge oder Wurzeln zu reagieren. Insgesamt können somit nicht erforderliche Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden werden. Um zu vermeiden, dass der Straßenraum durch zu nah

heranrückende Bebauung optisch beeinträchtigt wird, halten die Baugrenzen ferner einen Abstand von 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie ein.

Die Bebauung soll auf solche Bereiche konzentriert werden, die derzeit und gem. Rekultivierungsplan als Brachflächen genutzt werden. Hierdurch können bestehende Bepflanzungen von Bebauung freigehalten und in großen Teilen erhalten werden. In diesem Zusammenhang werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 *Ferienhäuser, Sportplätze und -flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

3.2 *Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze inkl. Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Telekommunikationsanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Beschränkung auf die Baugrenzen ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, da die Lage der Telekommunikationsanlagen bereits durch die Beschränkung auf das hierfür vorgesehene Sondergebiet hinreichend geregelt wird.

3.3 *Der Betrieb, das Versetzen oder das Ersetzen eines Telekommunikationsmastes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Im gesamten Plangebiet soll die Errichtung von Garagen vermieden werden. Dies dient dem Ziel, eine optische Beeinträchtigung des Ferienhausgebietes durch eine Vielzahl von Baukörpern zu verhindern. Zum Schutz von Fahrzeugen dürfen stattdessen Carports errichtet werden, die die Sicht nicht gänzlich versperren, optisch deutlich stärker in den Hintergrund treten als Garagen und das Erscheinungsbild des Ferienhausgebietes somit nicht negativ beeinträchtigen.

3.4 *Garagen sind weder innerhalb noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

4.6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen, wie z. B. Saunen oder Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude versetzt sein, müssen aber einen Abstand von 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um den Straßenraum optisch nicht negativ zu beeinträchtigen. Durch gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Nebenanlagen können ein wirksamer Sichtschutz in die dem Hauptgebäude nachgelagerten Gartenbereiche sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Um keine optische Beeinträchtigung des Ferienhausgebietes durch groß dimensionierte Nebenanlagen herbeizuführen, werden die Brutto-Grundfläche der Anlagen auf maximal 10 m² je Ferienhausgrundstück und die Anlagenhöhe auf maximal 3,0 m begrenzt.

4.1 *Die Brutto-Grundfläche zulässiger Nebenanlagen darf 10 m² je Grundstück nicht überschreiten.*

4.2 *Die Nebenanlagen dürfen eine maximal zulässige Anlagenhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.*

4.3 *Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einhalten.*

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Plangebiet soll einem nicht dauerhaften Aufenthalt dienen. Dies setzt u.a. eine kleinteilige Bauungsstruktur sowie die Reduzierung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen voraus. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse planungsrechtlich zu wahren, wird die Zahl der Wohneinheiten je Ferienhaus begrenzt.

5. *Je Ferienhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.*

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Einfahrt an der „Alten Landstraße“ (L 367) erschlossen. Diese Einfahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ausgehend von der Einfahrt verläuft eine private Erschließungsstraße durch das Plangebiet.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Ferienhausgebietes bewältigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass je Wohnung maximal ein Fahrzeug zu erwarten ist. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze in Sondergebieten, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dementsprechend ist die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit auf einen PKW-Stellplatz zu beschränken.

6. *Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ist je Wohneinheit ein Stellplatz vor dem Ferienhaus vorzusehen.*

Da auf den Erschließungsstraßen innerhalb des Ferienhausgebietes nicht mit öffentlichem Verkehr zu rechnen ist, werden diese als private Verkehrsflächen festgesetzt. Sie verlaufen von der Einfahrt des Plangebiets ausgehend in Richtung des Abgrabungssees. An zwei Stellen werden weitere Straßen gen Nordwesten verlaufen, die im äußersten Nordwesten des Sondergebietes aufeinandertreffen. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um mindestens den Begegnungsfall PKW-PKW sowie die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen und Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

4.9 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Insbesondere innerhalb der Randbereiche des Plangebietes befinden sich intensive Vegetationsbestände. Diese erfüllen aufgrund ihrer ökologisch hochwertigen Ausprägung eine besondere Funktion in Bezug auf den Natur- und Artenschutz. Zudem bilden sie den bestehenden Landschaftsrand. Im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes sollen diese Bepflanzungen daher erhalten werden.

Da eine Übertragung auf die Stadt Wegberg nicht vorgesehen ist, werden die betroffenen Flächen als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Eine Absicherung vorhandener Bepflanzung erfolgt gemäß der nachfolgenden, textlichen Festsetzung.

7. *Innerhalb der privaten Grünflächen sind sämtliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Bestehende Versiegelungen sind hiervon ausgenommen.*

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 a) und b) BauGB)

Um in der Ferienhaussiedlung den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu schaffen und somit die Aufenthaltsqualität zu steigern sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kunstrasen-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

8.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 bleiben hier von unberührt.

4.11 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Da es sich bei der Fläche des Abgrabungssees um eines der wesentlichen, natürlichen Potenziale des bestehenden Betriebsgeländes handelt, wurde dieser in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Da der See in seiner bestehenden Form erhalten werden soll, erfolgt die zeichnerische Festsetzung „Wasserfläche“.

4.12 Flächen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bewuchs der als private Grünfläche festgesetzten Fläche soll überwiegend im Erhalt gesichert werden. Insbesondere innerhalb der Randbereiche des Plangebietes befinden sich intensive Vegetationsbestände. Diese erfüllen aufgrund ihrer ökologisch hochwertigen Ausprägung eine besondere Funktion in Bezug auf den Natur- und Artenschutz. Zudem bilden sie den bestehenden Landschaftsrand. Im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes sollen diese Bepflanzungen daher erhalten werden.

Nur einzelne Bäume, die als invasive Arten einzustufen sind und nicht dem Rekultivierungsplan entsprechen, sollen entnommen werden.

- 9.1 *Alle innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden einheimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Nicht heimische Arten (Robinien) sind nach Abgleich mit dem Rekultivierungsplan zu entfernen.*

Aufgrund des zu erwartenden Artenvorkommens ist ersichtlich, dass ein Eintritt der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nur dann ausgeschlossen werden kann, wenn die nachfolgenden Maßgaben in den nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden:

- 9.2 *Die Baufeldräumung innerhalb des Plangebietes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.*
- 9.3 *Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Wegberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

In Folge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Abstände zu Landesstraßen

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (I) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, sollte zusätzlich eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Agathe“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 6“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Sophia“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Agathe“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Wegberg 6“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Sophia“ ist die PVG GmbH - Resources Services & Management, Lange Wende 2 in 59069 Hamm.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5. Sümpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Erlaubnisfeld „Sophia“

Die Lage des Plangebietes über dem zu gewerblichen Zwecken erteilten Erlaubnisfeld „Sophia“, berechtigt Unternehmer zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

7. Flurnahe Grundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf.

8. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich von Betriebsanlagen einer ehemaligen Nassabgrabung. Aufgrund möglicher Auffüllungen und der steilen Böschungen ist die Bebauung nach DIN EN 1997-1 in die Geotechnische Kategorie (GK) 2 einzuordnen. Für die Ableitung der bodenmechanischen Kenngrößen und den Entwurf der Gründung sind entsprechende Feld- und Laboruntersuchungen durchzuführen.

10. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

11. Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 17.327 Ökopunkten. Dieses Defizit ist durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Sportpark Loherhof“ der Firma „Golfpark Loherhof, Stefan Davids“ auszugleichen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Acker	14.852	-	-
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	1.051	-	-
Grün- und Gehölzflächen	16.112	-	-
Wasserflächen	8.350	-	-
Summe	40.365	-	-

Planung			
Sondergebiete	12.677	-	-
davon Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	-	12.202	7.321
davon Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Telekommunikation“	-	475	60
Grünflächen	15.454		
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	-	13.867	-
Wasserflächen	8.856	-	-
Verkehrsflächen	3.378	-	-
davon Fußgängerbereich	-	615	615
davon Parkfläche	-	145	145
davon Straßenverkehrsfläche	-	2.618	2.618
Summe	40.365	-	10.759

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 17.327 Ökopunkten. Zum Ausgleich dieses Defizits sind Maßnahmen zu ergreifen. Die Berechnung des Defizits sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem landschaftspflegerische Fachbeitrag dargestellt.

7.2 Immissionen

Durch die Erholungssuchenden und den durch diese verursachten PKW-Verkehr kann es zu Schallauswirkungen kommen, die im Wesentlichen wohngebietstypischen Immissionen entsprechen. Da das Plangebiet tiefer als das Umfeld liegt, ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die Lärmentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden. Der umliegende Hang wirkt dabei ähnlich wie ein Lärmschutzwall und kann die umliegenden Flächen vor Lärmimmissionen schützen. Ein vorliegendes Schallschutzgutachten zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht um 10 dB(A) unterschritten werden. Das sogenannte Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird sicher eingehalten (Mück, 2019).

7.3 Altlasten

Bislang wurden die Plangebietsflächen für Abgrabungszwecke genutzt. Bei derlei Arbeiten kommt es regelmäßig zu Materialablagerungen, Umlagerungen oder Auffüllungen. Hierdurch wird die Schichtenfolge verändert und die unterschiedlichen Böden vermischt. Infolgedessen sind natürliche Funktionen des Bodens verloren gehen. Durch die IBL Laermann und Freidhof Geo – Consulting GmbH wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das diese Annahmen bestätigt. Bei den Untersuchungen wurden sieben Rammkernbohrungen durchgeführt, die sowohl die zentralen Plangebietsflächen (RKB 1, RKB 5 & RKB 6) als auch die Randbereiche, nahe der steil hinterlassenen Böschungen, abdecken (RKB 2, RKB 3, RKB 4 & RKB 7). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Auffüllungen mit teils bodenfremden Bestandteilen stattgefunden haben. Die bindige und nicht-bindige Auffüllung enthält Ziegel- und Betonbruch sowie Kalkschotter (IBL Laermann und Freidhof Geo – Consulting GmbH, 2021).

7.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) wurde erstellt. Es zeigt sich, dass die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume durch die anthropogene Nutzung stark gestört sind, sodass das theoretisch vorhandene Potenzial derzeit nicht genutzt werden kann. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden bestehende Gehölze entfernt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Arten, die diese Gehölze als Lebensraum nutzen, zunächst in die nördlich angrenzenden, ungestörten Gehölze ausweichen und im Anschluss an die Bauarbeiten auch in die betroffenen, südlicheren Bereiche zurückkehren (Planungsbüro Rebstock, 2022).

Von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit ist eher nicht auszugehen, sofern nachfolgende Maßnahmen eingehalten werden:

- Die Baufeldräumung ist im Zeitraum von 01. Oktober bis 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- Rechtzeitig vor Baubeginn werden als vorgezogene Maßnahme am Nordufer des Abgrabungssees Flachwasserzonen mit Röhrriech und Gehölzanpflanzungen hergestellt.
- Wenn Anzeichen gefunden werden, dass die Betriebsgebäude von Gebäudebrütern genutzt werden, müssen vor Abriss in der näheren Umgebung geeignete Nistkästen als Ersatzlebensraum angeboten werden
- Zur Vernetzung von Restbeständen des Gehölzes mit den Hausgärten der Ferienhaussiedlung soll an der Innenseite des Gehölzes ein gestufter Gehölzrand aus Sträuchern angelegt werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Wegberg am den Bebauungsplan IV-11 „Klinkum – Ferienhaussiedlung“ als Satzung beschlossen hat.

Wegberg, den

Der Bürgermeister

i.V.

Techn. Beigeordneter

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2021). Entwurf Regionalplan Köln, Blatt 01 – Heinsberg. Köln.
- IBL Laermann und Freidhof Geo – Consulting GmbH. (2021). Geotechnische Kurzstellungnahme in Anlehnung an DIN 4020. Mönchengladbach.
- Kreis Heinsberg. (2005). Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2021). TIM Online 2.0. Abgerufen am 28. Mai 2021 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 31. Mai 2021
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- Mück, M. (2019). Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans <<IV-11 Klinkum-Ferienhaussiedlung>> Stadt Wegberg, Ortslage Klinkum. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 31. Mai 2021 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Abgerufen am 31. Mai 2021 von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>
- MWIDE. (2020). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie.
- Paffen, Schüttler, & Müller-Miny. (1963). Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten in Einzelblättern 1:200.000; Blatt 108/109 Düsseldorf/Erkelenz. Bad Godesberg: Bundesanstalt für Landeskunde.
- Planungsbüro Rebstock. (2022). Bebauungsplan IV-11 Klinkum-Ferienhaussiedlung – Fachbeitrag zum Artenschutz – Vorprüfung (Stufe 1). Eschweiler.
- Stadt Wegberg. (2008). Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg. Wegberg.