



GEMEINDE MARIENHEIDE

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

„Wochenendhausgebiet – Brucher Talsperre“

Stand: 30.10.2023

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtebauer.de

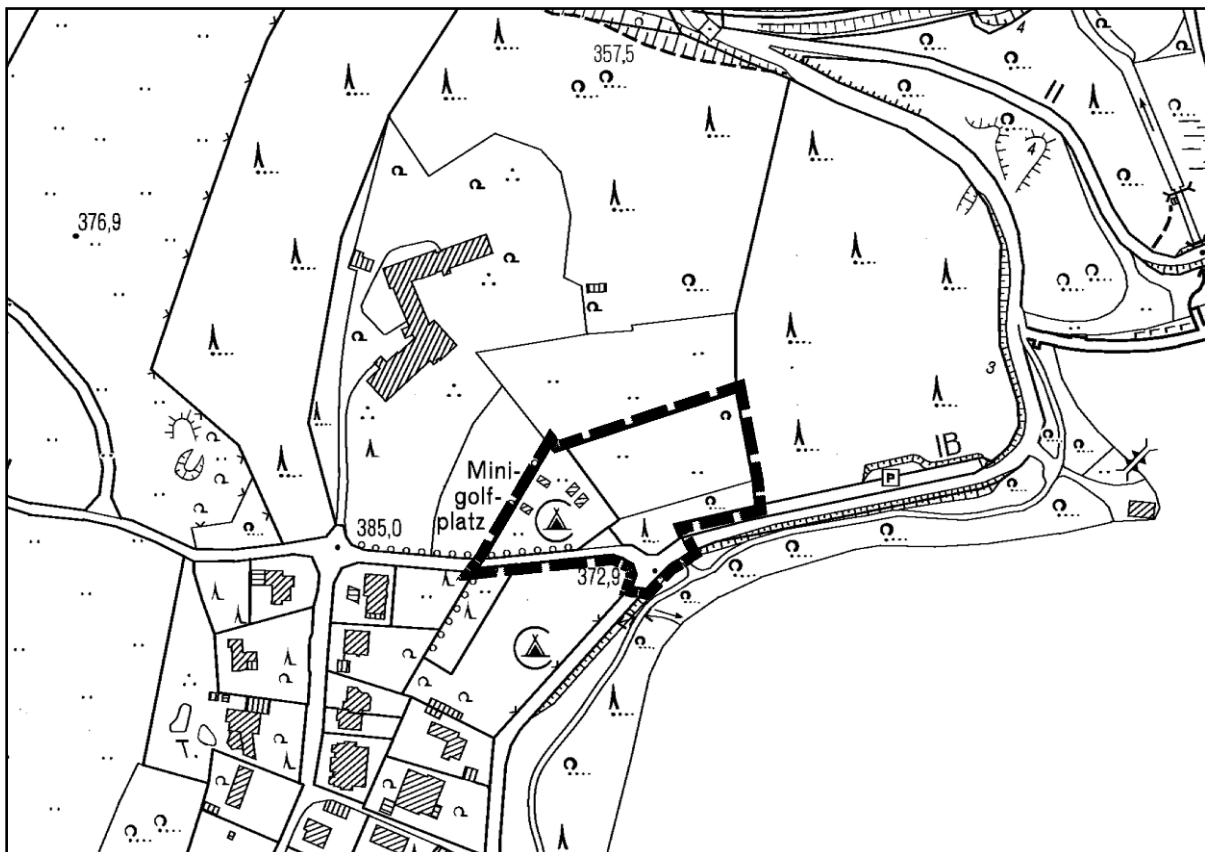
Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
2	Ziel der Planaufstellung.....	1
3	Verfahrensablauf	2
4	Beurteilung der Umweltbelange.....	2
5	Abwägungsvorgang.....	5
7	Alternativenprüfung.....	11
8	Rechtsgrundlagen	12

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Brucher Talsperre. Das Gebiet ist durch die umgebene Hotel- und Campingplatznutzung mit gärtnerischer Freiflächengestaltung geprägt. Das Gebiet ist durch die Wiesen- und tlw. Lagerplatznutzung geprägt. Im Westen grenzt eine Minigolfanlage an das Gebiet an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldbereiche. Im Süden ist das Gebiet durch die „Brucher Talsperre“ umgebenden Wegeflächen begrenzt. Südwestlich gelegen befinden sich Flächen eines Dauercampingplatzes.

Das Plangebiet ist über die innergebietlichen Wegeführungen der „Brucher Talsperre“ bereits wegemäßig überörtlich erschlossen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

2 Ziel der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2021 die Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) Nr. 7 „Wochenendhausgebiet – Brucher Talsperre“ mit „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) beschlossen.

An der „Brucher Talsperre“ im Bereich unterhalb des Waldhotels in Marienheide-Eberg soll in einem Teilbereich eingeplant werden, Wochenendhäuser zu errichten. Der überwiegende Teil des Grundstückskomplexes soll aber grünordnerische Festsetzungen erhalten, die auf Dauer die Sichtachse zwischen dem Hotel und dem Talsperrenbereich freihalten und eine parkähnliche Gestaltung als fußläufige Zugangssituation ermöglichen.

Die Wochenendhäuser sollen als kleingliedrige Gebäude mit flachen Dächern angeordnet werden, so-
dass sich die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dem hängigen Gelände anpasst. In Verbindung
mit den Wochenendhauswohnungen soll unmittelbar angrenzend an die dortige Gemeindestraße ein
Café/Imbiss mit Toilettenanlage entstehen.

3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss des Rates der Gemeinde	14.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung	15.09.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung	vom	10.11.2022
Öffentliche Unterrichtung:	vom	21.11. bis 05.12.2022 und Erörterungstermin am 28.11.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentli- cher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Unterrichtung mit Schreiben	vom	18.11.2022
Stellungnahme	bis	22.12.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss: Bau- und Planungsausschuss		22.02.2023
Öffentliche Bekanntmachung	vom	27.02.2023
Offenlage	vom	15.03.2023 bis 17.04.2023
Benachrichtigung der TöBs		15.03.2023

Abwägungsbeschluss zum Entwurf

Beschluss des Rates der Gemeinde am	29.08.2023
-------------------------------------	------------

Satzungsbeschluss/Inkrafttreten gem. § 10 BauGB

Beschluss des Rates der Gemeinde am	29.08.2023
Öffentliche Bekanntmachung	am 26.10.2023
Rechtsverbindlichkeit	am 03.11.2023

4 Beurteilung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB wurde für den Vorhabenbezogenen Be-
bauungsplan Nr. 7 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Um-
weltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden (§ 2 BauGB).

Die Auswirkung der Planung auf die relevanten Schutzgüter wurden im Umweltbericht behandelt. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter, dies insbesondere auch unter dem Aspekt von kumulierenden Wirkungen mit anderen Planungen im Gebiet der Gemeinde Marienheide. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf der Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend entsprechend dem heutigen Planungsstand des Bebauungsplanes beurteilt.

Die planerische Konfliktbewältigung aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich dokumentiert.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB dargelegten durchzuführenden Umweltprüfung sind die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter unter Berücksichtigung von formulierten Vermeidungs-, Schutz-, Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zum den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 aufgeführt.

SCHUTZGÜTER

Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" kommt es für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt“ zu **erheblichen Umweltauswirkungen**.

Fläche

Für das Schutzgut „Fläche“ sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" **unerhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Boden

Für das Schutzgut „Boden“ sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" **erhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“, sowohl bezüglich des Oberflächen- als auch des Grundwassers, sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" **unerhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Verhältnisse im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ unverändert. Das Schutzgut bleibt **unbeeinträchtigt**.

Landschaft

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" sind **unerhebliche Umweltauswirkungen** auf das Teilschutzgut „Landschaft“ und das Teilschutzgut „Erholungsfunktion“ zu erwarten.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" sind **unerhebliche Umweltauswirkungen** auf das Teilschutzgut „Mensch (Erholung im Wohnumfeld)“ sowie das Teilschutzgut „Mensch, Menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ zu erwarten.

Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" sind **unerheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut „Kulturgüter, Kulturelles Erbe und Sachgüter“ zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" bei den Schutzgütern „Biotop - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter („Fläche“, „Wasser“, „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“, „Landschaft“, „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ und „Kulturgüter, Kulturelles Erbe, Sachgüter“) wurden nach jetzigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als unerheblich eingestuft.

Erhebliche zusätzliche Wechsel- oder Akkumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Erhalt, Schutz, zur Vermeidung, Minderung und Kompensation und ggf. Überwachung

Vermeidungs-, Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilanziert, erläutert und festgelegt. Durch folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können die Auswirkungen des Planvorhabens in ihrer Intensität auf die o.g. jeweiligen Schutzgüter sowie in ihrer Wechselwirkung untereinander minimiert werden:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Fällzeitbeschränkung**
- V 2 Beleuchtung**

Erhaltungsmaßnahmen

- E 1 Erhaltung einer Eiche**
- S 1 Baumschutz**

Begrünungsmaßnahmen

- B 1 Begrünung der nicht überbaubaren Flächen / Gärten (Pflanzgebot)**
- B 2 Begrünung der Freiflächen**
- B 3 Heckenpflanzung**

Gestaltungsmaßnahmen

- G 1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen - Schotterrassen**
- G 2 Flachdachbegrünung**

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Erwerb von Ökopunkten / Bodenpunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion von **27.408 ÖW** soll über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Marienheide ausgeglichen werden. Im weiteren Verfahren erfolgt die Zuordnung einer Ökokonto-Maßnahme.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Bodenfunktion von **6.552 Bodenwertpunkten** soll komplementär aus dem entsprechenden Bodenkonto abgebucht werden.

5 Abwägungsvorgang

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und wie folgt berücksichtigt:

Stellungnahmen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB (Träger öffentlicher Belange)

Forstliche Belange

Seitens des Landesbetrieb Wald und Holz (Schreiben vom 29.11.2022) wurde auf den unzureichend bemessenen Sicherheitsabstand zwischen den beiden östlichen Baufenstern und angrenzendem Wald hingewiesen. Es wird ein Sicherheitsabstand zwischen Baufenstern und Wald von 20 Meter gefordert.

Zur Offenlage des Planes wurde im östlichen Bereich des Plangebiets eine Ausgleichsmaßnahme in einer Tiefe von 20 m angelegt. Der Sicherheitsabstand von 20 m vom Wald bis zu den Baugrenzen wird somit eingehalten.

Der Anregung wurde entsprochen.

Windenergieplanungen im Umfeld

Der Oberbergische Kreis (Schreiben vom 15.12.2022) hat darauf hingewiesen, dass bestehen Planungen für Windenergieanlagen in der Umgebung der Brucher Talsperre zu möglichen Konflikten mit der Planung führen könnten.

Die erforderlichen Abstände zwischen den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen und der möglichen Errichtung von Windenergieanlagen im weiteren Planumfeld bestimmt sich nach den Grenzen des Immissionsschutzes. Vor diesem Hintergrund liegt das Plangebiet weit genug von etwaigen Windenergieplanungen im Gerveshagener Forst entfernt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch mögliche Windenergieplanungen im Umfeld der Brucher Talsperre werden durch die Planung somit nicht ausgelöst.

Garagen und überdachte Stellplätze

Der Oberbergische Kreis (Schreiben vom 15.12.2022) hat angeregt, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig sind.

Der Anregung wurde entsprochen. Es erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 b Nebenanlagen und überdachte Stellplätze im Bebauungsplan zur Offenlage.

Heckenpflanzung und Einmündungsbereich Straße

Seitens der Gemeinde Marienheide, VII technische Dienste – Tiefbau (Schreiben vom 28.12.2022) wurde angeregt, die anzupflanzende Hecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche so anzulegen und zu unterhalten, dass ein Hineinwachsen in das Lichtraumprofil der Straße ausgeschlossen werden kann. Die neu angepflanzte Hecke sollte durch zusätzliche Maßnahmen (Durchlaufschutz o.ä.) ergänzt werden.

Weiter wurde angeregt, dass die Einmündungsbereiche der beiden auf die öffentliche Erschließungsstraße mündenden privaten Erschließungswege so anzulegen sind, dass zumindest kleinere Wohnmobile, unproblematisch aus beiden/in beide Richtungen der Erschließungsstraße an- und abfahren können.

Es erfolgte Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Nr. 7c Heckenpflanzung im Bebauungsplan und einer vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag.

Der Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Bebauungsplan so angelegt, dass auch z.B. Wohnmobile ordnungsgemäß an- und abfahren können.

Der Anregung wurde entsprochen.

Einmündungsbereich Straße

Seitens der Gemeinde Marienheide, VII technische Dienste – Tiefbau (Schreiben vom 05.04.2023) wurde angeregt, dass unter dem Aspekt, dass die vorhandene öffentliche Straße in Richtung Waldhotel möglicherweise im Zuge der Umsetzung des Verkehrskonzeptes zur Einbahnstraße wird, sollte der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Einmündungsbereichen der beiden auf diese Straße mündenden privaten Erschließungswege noch einmal geprüft werden.

Insbesondere der westlich gelegene Privatweg könnte hier Probleme bereiten.

Der Einmündungsbereich der beiden privaten Verkehrsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so angelegt, dass auch Wohnmobile ordnungsgemäß an- und abfahren können. Der westliche Einmündungsbereich kann im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auch noch weiter aufgeweitet werden. Dieses Teilstück, welches gleichermaßen aktuell auch als Baustraße für die Errichtung der nördlich angrenzenden Kapelle dient und auch im Eigentum des Vorhabenträgers ist, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Anregung wurde entsprochen.

Niederschlagswasser

Seitens des Wupperverbandes (Schreiben vom 18.11.2022) wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung eine ortsnahe Versickerung in Form einer natürlichen Versickerung auf dem Baugrundstück eingeplant werden sollte. Auch kann eine Grünachse als multifunktionale Fläche eingeplant werden (temporäre Überflutung bei Starkregen). Das Wasser kann bei Bedarf zusätzlich in nachfolgenden Rückhaltesystemen z.B. Rigolen aufgefangen werden.

Gründächer werden zur Rückhaltung befürwortet.

Wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist und keine Gefährdung der umgebenden Liegenschaften dadurch entsteht ist diese vorzuziehen. Eine Einleitung in die Brucher Talsperre ist nicht möglich.

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen

In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld, Nümbrecht nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise versickert werden kann. Es wird nicht der Talsperre zugeführt.

Das Ergebnis ist in die weitere Planung zur Offenlage eingeflossen. Gründächer wurden bei Neigungen von 0-10° eingeplant. Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen und die Ausführungen zur Lagerung von Kraftstoffen etc. wurden berücksichtigt.

Der Wupperverband wird bei allen weiteren Verfahren frühzeitig beteiligt.

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Bürgeranregung Peron ID 23518 (Schreiben vom 25.11.202)

Es wird dargelegt, dass im nahen Umfeld bestehen bereits mehrere Gastronomiebetriebe. Es sollte daher kein weiterer entstehen. Zudem ist das Waldhotel in unmittelbarer Nähe des geplanten Wochenendgebiets. Eine stärkere Einbindung der bereits vorhandenen Betriebe wird für sinnvoller erachtet. In diesem Zusammenhang wurde im Vorfeld bereits gelesen, dass der Eigentümer des Waldhotels Interesse an dem Bau des Wochenendhausgebiets bekundet hat und dieser mit dem Waldhotel keine gute Referenz vorweisen kann. Man sollte im Gespräch mit allen Anliegern, insbesondere mit dem Eigentümer des Waldhotels, ein Konzept erarbeiten um weiteren Leerstand künftig zu verhindern. Und, sollte das Wochenendgebiet durch den Eigentümer des Waldhotels erstellt werden, dann sollte dieses mit einer Auflage versehen sein, den Brandschaden am Gebäude zu beheben bevor eine Vergabe erfolgt, falls dieses rechtlich möglich ist.

Mit der Planung sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches gastronomisches Angebot für Besucherinnen und Besucher der Talsperre geschaffen werden, die es bislang in diesem Bereich kaum gibt. Die Darlegungen beziehen sich auf subjektiv empfundene Meinungsäußerungen, die im Bebauungsplanverfahren nicht abgewogen werden können und somit nicht Inhalt dieses Bauleitplanverfahrens sind. Das Waldhotel ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sodass Auflagen, etc. zum Waldhotel in diesem Verfahren nicht getroffen werden können. Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Bürgeranregung Peron ID 24854 (Schreiben vom 06.04.2023)

Punkt 1:

Es wird dargelegt, dass die geplante Bebauung ist in seiner Gestaltung als sehr verdichtende Bebauung vorgesehen ist. Die Baufelder sind mit einer Grundfläche von 11m x 10m überdimensioniert. Die für eine übliche Wochenendhausbebauung vorgesehenen Baufelder (max. 50 m²) sind üblicherweise deutlich geringer. Auch die vorgesehenen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Häusern lassen den Charakter einer "aufgelockerten Wochendhausbebauung" vermissen (5m Grenzabstand).

Es ist somit eine für diese Region zu dichte Bebauung eines Erholungsgebietes und fügt sich keineswegs in das übrige Bebauungsgebiet ein.

Als Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Festsetzungen getroffen worden: Im Wochenendhausgebiet -WHG- beträgt die Grundfläche maximal 67,5 m². Die Grundfläche (GR) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Gebäude zulässig sind. Die Größe (Grundfläche) für ein Wochenendhaus muss für ein vorübergehendes Wohnen ausreichend groß sein, darf aber kein dauerhaftes Wohnen ermöglichen, da die Nutzung der Wochenendhäuser nicht im Alltag zulässig ist. Der Inanspruchnahme der Wochenendhäuser für das Dauerwohnen wird durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der zulässigen Grundfläche von max. 67,5 m² entgegengewirkt. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten im Einklang mit § 10 Abs. 3 BauNVO angemessen erfolgt.

Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wochenendhäuser machen auch von außen den Eindruck einer beschränkten Nutzung (Freizeitwohnen).

Die angeführte übliche Größenordnung von max. 50 m² unterliegt den Vorschriften der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) NRW von Wochenendhäusern auf Wochenendplätzen. Nach der bundesgesetzlichen Regelung aus § 10 Abs. 3 BauNVO kann jedoch in Wochenendhausgebieten auch eine andere Grundfläche der Wochenendhäuser als die nach § 2 Abs. 4 CW VO zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von höchstens 50 m² festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Grundfläche von mehr als 50 m² für die Wochenendhäuser führt dazu, dass es sich bei dem betreffenden Wochenendhausgebiet dann nicht mehr um ein Gebiet mit Wochenendplätzen, das in den Anwendungsbereich

der landesgesetzlichen Camping- und Wochenendplatzverordnung fällt, da diese Verordnung nach § 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 CW VO nur für Wochenendplätze zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² gilt, sondern um ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO handelt.

Bei der angeführten Grundfläche von 11m x 10m handelt es sich um die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen und nicht um die maximal zulässige Grundfläche.

Innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten v.g. Grundflächen errichtet werden.

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Anforderungen der Bauordnung NRW und bestimmen sich nach der Wandhöhe eines Gebäudes. Diese betragen mindestens 3 m.

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 6.300 m² mit insgesamt 11 Wochenendhäusern sowie einem Gastronomiegebäude (Café/Imbiss) kann von einer zu dichten Bebauung nicht gesprochen werden.

Den Anregungen zu Punkt 1 wurde nicht gefolgt.

Punkt 2:

Es ist nicht erkenntlich, ob in den vorgesehenen Baufeldern ein Carport unzulässig ist. Dies ist einzubeziehen und festzuschreiben.

Gemäß Ziffer 4b. der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ausschließlich offene Stellplätze auf der hierfür separat festgesetzten Fläche -GSt- zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Den Anregungen zu Punkt 2 wurde bereits gefolgt.

Punkt 3:

Die für dieses Gebiet vorgesehene 1 1/2 bis 2-geschossige Bebauung spiegelt keineswegs eine für ein Erholungsgebiet übliche Wochenendhausbebauung wieder. Es ist maximal eine eingeschossige Bebauung zuzulassen. Die bisher vorgetragene Planung lässt die Vermutung zu, dass die Häuser für eine längere Verweildauer geplant werden (Dauervermietung).

Die angeführten Angaben zur Geschossigkeit und der Vermutung einer längeren Verweildauer sind subjektive Einschätzungen. Gemäß Ziffer 2.2. der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Gebäudehöhen in begrenzter Höhe zulässig:

Gebäudetyp 1 = max. 6,00 m,

Gebäudetyp 2 = max. 5,50 m,

Café/Imbiss = max. 7.00 m

Die v.g. Festsetzungen begrenzen bereits eine bauliche Überhöhung und lassen auch kein Dauerwohnen zu. Den Anregungen zu Punkt 3 wurde bereits gefolgt.

Punkt 4:

Fehlendes Verkehrskonzept zum geplanten Baugebiet. Es ist nicht ersichtlich, wie und in welcher Form der neu erzeugte Verkehr geführt und entlastet wird. Die vorhandene verkehrliche Erschließung erfolgt über die "Brucher Str." in den "Eberg". Es findet sich kein Hinweis darauf, wie der Verkehr in die schmale Straße "Eberg" ohne Gefahren geführt werden soll. Auch sind keine Hinweise erkenntlich, wie die dann entstehenden Gefahren entschärft werden sollen. Dies insbesondere im Kreuzungsbereich Höhe dem angedachten "Café/Imbiss". Es ist für uns Anwohner nicht erkenntlich, mit welchen Mitteln der zusätzliche Verkehr gesteuert werden soll und wie Parkverbotszonen geschaffen werden.

Die Gemeinde lässt für den Bereich der Brucher Talsperre ein Verkehrskonzept erstellen, dem alle möglichen Probleme, Gefahren und Verkehrslenkungsmaßnahmen behandelt werden. In dem Verkehrskonzept sind die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits mit eingeflossen.

Es beinhaltet somit auch die zusätzlichen Verkehre, die durch das Wochenendhausgebiet und das Gastronomiegebäude entstehen werden.

„Die Zunahme des Neuverkehrs beträgt rund 15 %. Die zu benutzenden Straßen haben folgenden Querschnitt:

Gummersbacher Straße (von der B 256 – Brucher Talsperre) b = 5,00 m, Brucher Straße b = 4,20 m – 5,60 m, Straße Eberg (bis Einmündung Wochenendhaussiedlung) b = > 6,40 m.

Die Brucher Straße wird gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in eine Wohnstraße eingegliedert. (...).

Die Wege innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit 4,50 m bzw. 5,50 m und in den übrigen Zufahrten in einer Breite von 3,50 m vorgesehen (s. Lageskizze, Seite 3). Dies ist für die Größe des Gebietes ausreichend dimensioniert.

Des Weiteren sind auf dem Gelände 14 Gemeinschaftsstellplätze geplant.

Zu erwähnen ist noch, dass östlich zum Café/Imbiss eine öffentliche Parkplatzanlage vorhanden ist.

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt zentral an einer Seite auf die Straße E-berg-Nord. Der nord-westliche Erschließungsweg ist zwischen Straße Eberg abgesperrt und wird bei Notsituationen geöffnet. (...). Die derzeit vorhandenen Verkehrsdefizite kommen ausschließlich durch den nicht ordnungsgemäßen ruhenden Verkehr, bei guter Wetterlage und in den Sommermonaten.

Das nicht ausreichende Parkplatzangebot ist bei der Verkehrsentwicklung Brucher Talsperre berücksichtigt (...).

Der zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehr aus dem geplanten Wochenendgebiet ist problemlos verkraftbar. Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der Verkehrsentwicklung Brucher Talsperre sind weitere Verbesserungen zu erwarten.“ (vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet-Brucher Talsperre" - Verkehrstechnische Beurteilung, Ing.- Büro Donner & Marenbach, Wiehl, 07.08.2023).

Den Anregungen zu Punkt 4 wurden in der Planung berücksichtigt.

Punkt 5:

Unzureichender Stellplatznachweis. Die für das Gebiet definierten Bauplätze weisen keinen eigenen Stellplatz pro Haus aus. Es sind lediglich 14! Einzelstellplätze, welche im Süd-Osten des Plangebietes verortet sind, zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen. In Anbetracht von 11 Einzelbauplätzen ist ein zugeordneter Stellplatz pro Haus auszuweisen. Des Weiteren sind keine Stellplätze für das geplante Café/Imbiss vorgesehen. Auch hier sind mind. 10 Stellplätze für Besucher des Café/Imbiss vorzusehen. Dies begründet durch die im Café/Imbiss vorgesehenen Sitz- und Stehplätze. Ein Versammlungsverbot ist auszusprechen.

Grundlage der Planung ist es, dass im Plangebiet keine Parkplätze angrenzend an den Wochenendhäusern errichtet werden sollen, damit Verkehre im Plangebiet an einer Stelle (Gemeinschaftsstellplätze) gebündelt angelegt werden, um Verkehre im Plangebiet zu minimieren und somit eine ungestörte Freizeitanlage mit Gartengestaltung ausgebildet werden kann.

Für die Wochenendhäuser ist 1 Stellplatz pro Haus anzusetzen und bauordnungsrechtlich maximal für eine Freizeitnutzung erforderlich (insgesamt 11).

Für den Gastronomiebetrieb sind insgesamt drei Stellplätze nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde vorgesehen. Sollten zusätzliche Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein, so werden diese per Baulast auf dem angrenzenden Grundstück des Waldhotels vorgehalten und gesichert. Hinzu kommen öffentliche Stellplätze in direkter Umgebung, die auch zusätzlich genutzt werden können, da eine klare Trennung von Besuchern/Naherholungssuchenden der Brucher Talsperre und Gästen der Gastronomie nicht möglich ist. Eine genaue Zuordnung der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Der Aspekt der Aussprechung eines Versammlungsverbotes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierzu gibt das Baugesetzbuch keinerlei Ermächtigung.

Den Anregungen zu Punkt 5 wurde nicht gefolgt.

Punkt 6:

Die Ausweisung von Besucherstellplätzen ist in der Planung nicht ersichtlich. Es sind mind. pro Haus ein Besucherstellplatz nachzuweisen. Es ist sonst zu vermuten, dass Besucher des Gebiets außerhalb, in den schon ohnehin stark ausgelasteten Stellplätzen, ausweichen müssen oder gar als "Falschparker" entlang des Eberg parken werden.

Dies gilt es in jeder Form zu unterbinden. Des Weiteren stellt sich für uns die Frage, wo Besucher der "Kapelle" in diesem Gebiet parken sollen. Die Zuwegung erscheint zur Kapelle über die nördliche Zufahrtsstraße beabsichtigt zu sein.

Die aktuelle Stellplatzverordnung sieht für Wochenendhäuser 1 Stellplatz vor. Es handelt sich um ein Wochenendhausgebiet. Die Nutzung ist nicht auf den Alltag ausgelegt, sondern dient ausschließlich der Freizeitnutzung. Zusätzliche Stellplätze für Besucher der Wochenendhäuser sind daher nicht erforderlich.

Die Aspekte der Falschparker sind subjektive Vermutungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Stellplätze für die Kapelle liegen auf dem Hotelgrundstück und somit außerhalb des Plangebietes. Den Anregungen zu Punkt 6 wurde nicht gefolgt.

Punkt 7:

Ein Rettungswegekonzept ist für dieses Gebiet nicht ersichtlich. Es ist nicht erkenntlich wie im Notfall die Rettungswege frei und ohne Einschränkung gewährleistet werden können. Es sind keine Abstellmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Dies ist zwingend vorzusehen.

Es bestehen vom Amt des Rettungsdienstes, Brand- und Bevölkerungsschutz des Oberbergischen Kreises keine Bedenken gegen die Planung. Alle Erschließungswege sind ausreichend für einen Rettungseinsatz dimensioniert. Ein Rettungswegekonzept ist auch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Dies wird erst im Bauantragsverfahren erforderlich.

Änderungen des Bebauungsplanes waren nicht erforderlich

Punkt 8:

Der geplante "Kiosk" ist eine Betriebsform des Einzelhandels, welche zentrumsrelevante Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen; Lebensmittel, häufig kombiniert mit Getränkeausschank oder Eisverkauf) aufweist. Dies widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Marienheide. Für dieses Plangebiet ist jede Form des Einzelhandels nicht zulässig.

Für den Gastronomiebetrieb (Café/Imbiss) ist eine Grundfläche GR von max. 120 m² festgesetzt. Der Schwerpunkt der Nutzung, wie im Grundriss des Gebäudes aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, wird auf den gastronomischen Betrieb liegen, welcher um ein kioskähnliches, kleinteiliges Sortiment zum außer Hausverkauf (bspw. Getränke, Eis, Süßigkeiten, etc.) für Besuchende der Talsperre ergänzt wird. Hier kann nicht von einem Einzelhandelsbetrieb mit zentrumsrelevanten Artikeln gesprochen werden, welcher außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lebensmittel anbietet. Die Planung hat daher keinerlei negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Marienheide und ist mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Marienheide vereinbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Den Anregungen zu Punkt 8 wurde nicht gefolgt.

Punkt 9:

Nachweis der Entwässerung der Bebauung. Es ist nicht ersichtlich wie und in welcher Form die Entwässerung des Gebietes erfolgen soll. Es ist zwingend zu prüfen, ob die bestehende Entwässerung weitere Anschlussmöglichkeiten zulässt.

Gerade im Hinblick auf die bereits erteilten Baugenehmigungen für das geplante "seniorengerechte Wohnen" oberhalb des geplanten Gebietes! Es ist zu vermuten, dass der Anschluss eine Überlastung darstellen wird und die Entwässerung des übrigen Gebietes nicht mehr gewährleistet werden kann.

Gemäß Ziffer 7.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Behandlung des Schmutzwassers durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld, Nümbrecht vom 31.01.2023 nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise (Rohr-Rigole) versickert werden kann. Es wird nicht der Brucher Talsperre zugeführt.

Mit einer Überlastung des Kanalnetzes ist daher nicht zu rechnen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich

Den Anregungen zu Punkt 9 wurde entsprochen.

Punkt 10:

Durch die Ausweitung des Plangebietes und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans ist darauf zu achten, dass eine mögliche Erweiterung des Baugebietes auf benachbarte Flurstücke unterbunden wird.

Eine Ausweitung des Plangebiets ist nicht geplant und auch nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide, welcher als sog. vorbreitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen aufzeigt, stellt keine weiteren Bauflächendarstellungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf.

Es handelt sich um Waldflächen. Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht ebenfalls eine Darstellung von Waldflächen vor.

Der Anregung zu Punkt 10 wurde entsprochen.

Absatz ohne Ziffer:

Wir fordern Sie aus vorgenannten Gründen auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen, die Änderung am Bebauungsplan nicht in dieser Form vorzunehmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dieser geplanten Fassung nicht zuzulassen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 8 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist unter Berücksichtigung aller Belange des Baugesetzbuches erfolgt.

7 Alternativenprüfung

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von bisherigen Teilflächen der Freizeitnutzung (Campingplatz) für eine künftige Umnutzung in ein Wochenendhausgebiet hat sich die Gemeinde Marienheide gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Andere erschließbare Gebiete sind derzeit im Umfeld nicht vorhanden.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Der Flächenbedarf für die angestrebte Erholungsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld abgedeckt werden, da das Vorhaben an die attraktive und unmittelbare Lage an der Brucher Talsperre als Naherholungsgebiet gebunden ist.

Teilflächen liegen bereits innerhalb eines Bebauungsplanes. In Bezug auf die Neuplanung ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Freizeitnutzung vorgesehen. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die Umgebung bebaut und durch eine Erholungsnutzung geprägt, sodass sich die geplante Wochenendhausnutzung in das Umfeld einfügt.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben.

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – **BauO NRW 2018**) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (V. NRW. S. 1086).

Siegen, den 30.10.2023

gez. Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

HKS STADT - UMWELT
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Städtebauer