

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Bebauungsplan IV-11**  
**Klinkum - Ferienhaussiedlung**



**Stadt Wegberg – Ortslage Klinkum**

**Vorentwurf**  
**Zur Frühzeitigen Beteiligung**



## Impressum

August 2018

### Auftraggeber:

Josef Jansen  
Fußnachstraße 29  
41844 Wegberg

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### Sachbearbeiter:

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt  
i.A. B.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	5
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungsplan .....	7
3.4	Landschaftsplan .....	7
3.5	Schutzgebiete .....	8
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTAUSWIRKUNGEN).....	9
5	PLANKONZEPT.....	10
5.1	Planungsintention.....	10
5.2	Städtebauliches Konzept.....	10
5.3	Freiraumkonzept .....	10
5.4	Erschließungskonzept.....	11
5.5	Ver- und Entsorgung .....	11
5.6	Alllasten .....	11
5.7	Immissionsschutz.....	11
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	12
6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.4	Bauweise.....	15
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	15
6.6	Zulässige Zahl der Wohnungen .....	15
6.7	Verkehrsflächen .....	16
6.8	Private Grünflächen .....	16
6.9	Wasserflächen .....	16
6.10	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	17
7	HINWEISE .....	17
8	ZUSAMMENFASSUNG .....	17
9	KOSTEN .....	18
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN / BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN.....	18

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Stadt Wegberg verfolgt das Ziel, ihre touristische Bedeutung zu stärken. Die Lage im Naturpark Schwalm-Nette und in der Nationalparkregion „MeinWeg“ soll als Potenzial stärker genutzt werden. Die Entwicklung eines Ferienhausgebietes unterstützt dieses Ziel. Die Verortung am Ortsrand von Klinkum, der bereits durch Freizeitnutzung, z.B. Angelsport vorgeprägt ist, bietet sich für die geplante Nutzung als Ferienhausgebiet an. 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 Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet teilweise „Wasserflächen“ und teilweise „Grünflächen“ dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

**In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Ferienhausgebietes auf der geplanten Fläche. 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 zudem der naturgebundenen Erholung und einem qualitativ hochwertigen Freizeitwohnen dienen.

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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Dies setzt die Darstellung bzw. Festsetzung von Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO voraus.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit der des Bebauungsplans.

## 2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

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, 161 und 164. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt ca. 40.352 m<sup>2</sup>.

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, welcher im Wesentlichen aus dem Abgrabungssee besteht. Im Anschluss daran gliedern sich die Friedhofsstraße sowie der Friedhof der Stadt Wegberg an.



sondere einen See geprägt wird. Weitere Seeflächen sind im Umfeld von Wegberg vorhanden, liegen jedoch in Waldflächen, wodurch der Bau eines Ferienhausgebietes mit erheblichen Eingriffen verbunden wäre.

Bei der vorhandenen Abgrabung handelt es sich um eine Nutzung, die mit Ablauf der vorliegenden Genehmigung beendet wird. Zudem werden die hier vorhandenen Sand- und Kiesvorräte unwiderruflich und endgültig erschöpft sein. Rekultivierungsmaßnahmen sind nur für die Randbereiche des Plangebietes vorgesehen. Gemäß dem Grundsatz 6.1-8 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen sollen Brachflächen durch Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden, sofern diese Brachflächen nicht isoliert im Freiraum gelegen sind. Eine isolierte Lage im Freiraum ist vorliegend nicht erkennbar. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen an.

Vor dem Hintergrund, dass für die Plangebietsfläche eine Folgenutzung zu finden ist, sich das Plangebiet durch eine besondere Lage auszeichnet und die bestehenden Planungsalternativen mit höheren Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter verbunden wären, sind keine gleich geeigneten Standortalternativen vorhanden.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Regionalplan

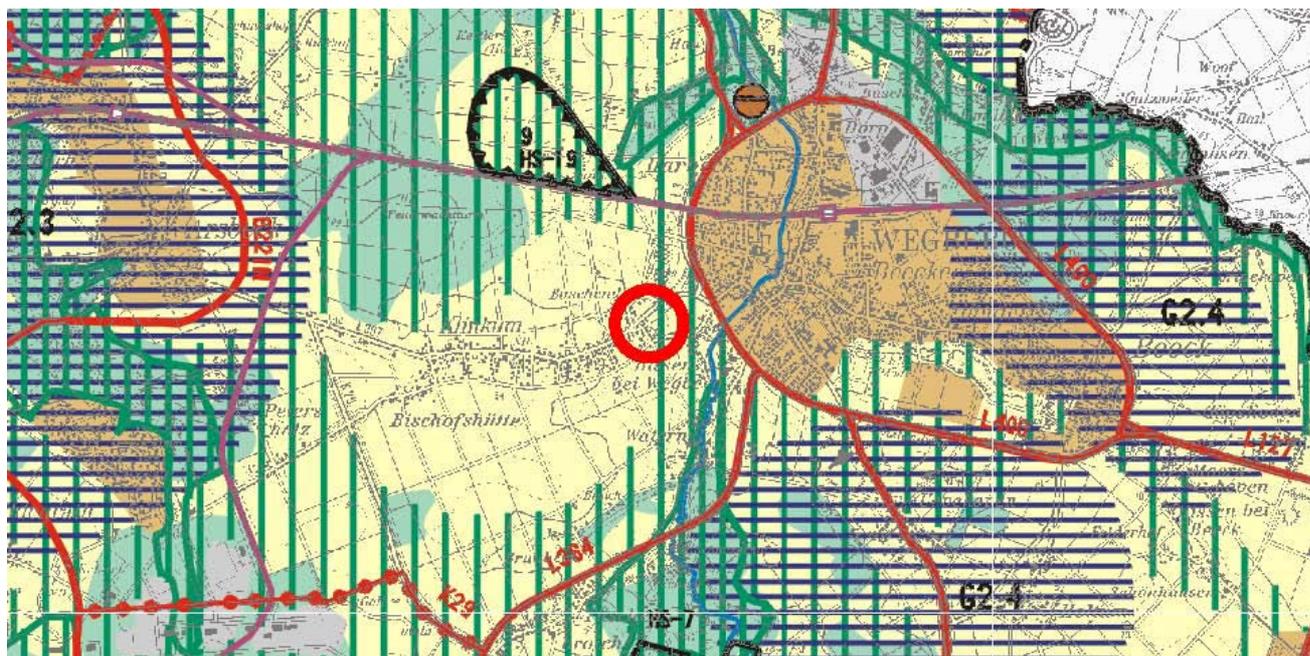


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Er grenzt an einen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE). 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<sup>1</sup>.

Die geplanten baulichen Strukturen bzw. das geplante Sondergebiet befindet sich im unmittelbaren Übergang zum 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. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg; Quelle: Stadt Wegberg

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 ist im Rahmen des Änderungsverfahrens die antragsgegenständliche Fläche in ein „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ 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.

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

### 3.3 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

### 3.4 Landschaftsplan

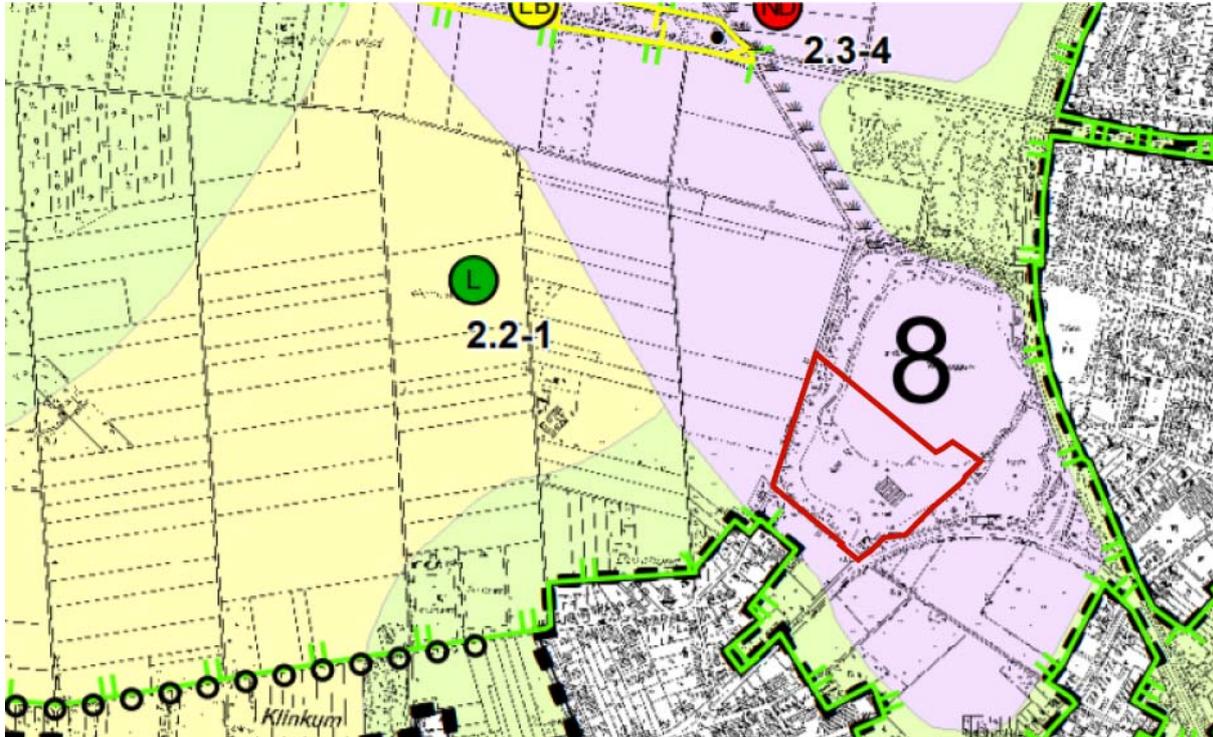


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“; Quelle: Kreis Heinsberg

Der für das Plangebiet gültige Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“ des Kreises Heinsberg stellt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Schwalmplatte“ dar. Dieses wurde gemäß § 21 Buchst. a – c LG NRW (Landesplanungsgesetz NRW) insbesondere festgesetzt zur:

- Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen.
- Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen.
- Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse insbesondere der Motten<sup>2</sup>, Grabenanlagen und Flachsrost<sup>3</sup>.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, für den der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 8 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und ihr Ausbau für die Erholung“ trifft.

<sup>2</sup> Bei einer Motte handelt es sich um eine bestimmte Art der Burg. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Verteidigungsanlage aus. In der Regel wurde ein künstlicher Hügel aufgeschüttet und von einem Wassergraben eingefasst. Umgangssprachlich werden oft auch einfache Wassergräben um ein zu schützendes Gebäude mit diesem Begriff bezeichnet. Heute bestehen sie als kulturhistorische Zeugnisse. Quelle: <http://www.regionalgeschichte.net/bibliothek/glossar/alphabet/m/motten.html>, abgerufen am 20.09.2017

<sup>3</sup> Flachsrost ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für Flachsrotte. Es handelt sich um Gewässer, die der Gewinnung von Flachsfasern genutzt wurden. Mehrere Flachsstängel wurden faustdick zusammengebunden und mit Steinen oder Brettern unter der Oberfläche von sommerwarmen Gewässern gehalten. Durch den einsetzenden Fäulnisprozess konnten die Fasern gelöst werden. Nachdem sie im 19. Jh. durch die aufstrebende Landwirtschaft und die Industrialisierung ihre Bedeutung verloren, bestehen sie heute nur noch als Kulturzeugnisse. Quelle: HERMANN, K.: Flachsrotten – Kulturhistorische Elemente der Kulturlandschaft. Braunschweigische Landschaft e.V., Braunschweig, 1998. Abrufbar im Internet: [http://www.natur.bsl-ag.de/fileadmin/user\\_upload/bl/news/Flachsrottenbrosch\\_re1.pdf](http://www.natur.bsl-ag.de/fileadmin/user_upload/bl/news/Flachsrottenbrosch_re1.pdf), abgerufen am 20.09.2017

Der Erhalt bestehender Bepflanzungen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch diesbezügliche Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Der Ausbau der bestehenden Landschaft für die Zwecke der Erholung ist eines der Ziele dieses Bebauungsplanes. Demnach sind keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und dem Bebauungsplan IV-11 „Klinkum – Ferienhaussiedlung“ erkennbar.

### 3.5 Schutzgebiete



Abbildung 5: Lage der im Biotopkataster aufgeführten Biotope und Alleien; Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Insgesamt liegt das Plangebiet im Naturpark NTP-011 „Maas-Schwalm-Nette“. Als potenzielle natürliche Vegetation der trockenen Bereiche sind hier ausgedehnte Eichen- und Kiefernwaldungen anzutreffen. In Kombination mit den Erlenbruchwäldern, Mooren und Seen der feuchten Teilgebiete stellen sie das typische Erscheinungsbild dieser Landschaft dar.<sup>4</sup> Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsflächen. Die im Rahmen einer Abgrabungserweiterung durchgeführten Untersuchungen konnten nachweisen, dass für den Naturpark typische Strukturen vor allem auf die südlichen und westlichen Teilbereiche des Plangebietes beschränkt und zum Teil mit nicht heimischen Gehölzen durchmischt sind. Der Erhalt dieser Bereiche wird durch textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. In diesem Zusammenhang ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Eine weitere Zugehörigkeit besteht zur Nationalparkregion „MeinWeg“. Hierbei handelt es sich um eine grenzübergreifende Region, zusammengesetzt aus der niederländischen Provinz Limburg und den deutschen Kreisen Heinsberg und Viersen. Der Park weist eine eiszeitlich geprägte Terrassenlandschaft auf, die von anthropogen geprägten Kulturlandschaften überlagert wird. Charakteristische Elemente sind weitreichende Moore, Wälder und Heideflächen. Sie bieten

<sup>4</sup> PAFFEN, Karlheinz; SCHÜTTLER, Adolf; MÜLLER-MINY, Heinrich: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108 / 109 Düsseldorf-Erkelenz, 1. Aufl. Bad Godesburg: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Selbstverlag, 1963, S. 40

einen Lebensraum für viele gefährdete Tier und Pflanzenarten.<sup>5</sup> Da entsprechende Strukturen nicht auf der Plangebietsfläche vorhanden sind, ist diesbezüglich ebenfalls von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Zudem ist in südlicher Richtung die Allee AL-HS-0045 „Berg-Ahornallee an der Alte Landstraße“ vorhanden, die nach § 41 LNatSchG NRW als Bestandteil des Naturparks gem. § 38 LNatSchG NRW i.V.m. § 27 BNatSchG zu schützen ist. Die Allee befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der Erhalt wird durch die Umsetzung der Planungsziele folglich nicht gefährdet.

In östlicher Richtung grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet das Biotop BK-4803-081 „Teil eines Abgrabungskomplexes westlich Wegberg“ sowie, unterbrochen vom Grenzlandring, das Biotop BK-4803-111 „Teil eines Abgrabungskomplexes westlich Wegberg“.<sup>6</sup> Vor dem Hintergrund eines Mangels an Stillgewässern in der Umgebung von Wegberg, wird als Schutzziel die Erhaltung von Ersatzlebensräumen für unterschiedliche Vögel, Insekten und Amphibien formuliert. Zum Teil ragen die Biotope bis in das Plangebiet hinein. Eine Beanspruchung dieser Flächen durch bauliche Nutzung ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich und nicht geplant. Beeinträchtigungen sind somit unwahrscheinlich.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind somit durch die Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet von europäischer Bedeutung (DE-4603-401 „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“) liegt ca. 1,0 km nördlich und ein weiterer Teil des Schutzgebietes ca. 5,3 km nordwestlich des Plangebietes. Die FFH-Gebiete DE-4803-301 „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“, DE-4803-302 „Schaagbachtal“ und DE-4803-303 „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ befinden sich in einem Abstand von ca. 1,0 km nördlich, ca. 5,5 km südwestlich bzw. ca. 3,7 km westlich des Plangebietes. Die Planung bereitet jedoch keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Vogelarten führen könnten. Im Plangebiet vorhandene, ggf. essenzielle Habitate planungsrelevanter Arten, beispielsweise Wasserflächen und Gehölzbestände könne im Rahmen der Planung grundsätzlich erhalten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete ist damit nicht zu erwarten.

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (UMWELTAUSWIRKUNGEN)

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu leisten.

<sup>5</sup> <http://www.npr-meinweg.eu/Natur%20und%20Landschaft/Natur%20und%20Landschaft.html>, abgerufen am 20.09.2017

<sup>6</sup> <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, abgerufen am Zugriff am 20.09.2017

## 5 PLANKONZEPT

### 5.1 Planungsintention

Das Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Ferienhausgebietes auf der verfahrensgegenständlichen Fläche. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Dies setzt die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO voraus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem der 11. Flächennutzungsplanänderung.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 40.352 m<sup>2</sup>. 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 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. 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.

### 5.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept konzentriert sich auf den Erhalt der bestehenden Vegetation. Aus diesem Grund werden Bebauungen auf die Flächen beschränkt, welche 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 Abgrabung 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.

#### 5.4 Erschließungskonzept

Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Einfahrt an der „Alten Landstraße“ (L 367) erschlossen. Von dieser Stelle ausgehend ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sowie entlang des südlichen Ufers des Abgrabungssees verläuft und in einem Wendehammer endet. Ein weiterer Stich ist entlang der südwestlichen Grenze des Sondergebietes geplant. Die Erschließungs- und Wendeanlagen sind ausreichend dimensioniert, um mindestens den Begegnungsfall PKW-PKW sowie die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen. Eine Befahrbarkeit mit LKW ist aufgrund der geplanten Nutzung als Ferienhaussiedlung nicht erforderlich. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle soll über einen Müllsammelplatz in dem Einfahrtbereich erfolgen. Bis zu diesem Punkt wird auch der Begegnungsfall PKW-LKW gewährleistet.

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. Im Gestaltungsplan sind 35 Grundstücke von 170 bis 440 m<sup>2</sup> für Ferienhäuser dargestellt, deren ruhender Verkehr auf ca. 39 Stellplätzen bewältigt werden kann. 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.

#### 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Beseitigung des Schmutzwassers sollen über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Eine Abstimmung erfolgt in dem weiteren Verlauf des Verfahrens.

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 ortsnahes 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. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den Abgrabungssee eingeleitet werden. Ob die geplante Entwässerung möglich ist oder ob eine Anpassung der Konzeption erfolgen muss, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle soll über einen Müllsammelplatz in dem Einfahrtbereich erfolgen.

#### 5.6 Altlasten

Bedingt durch die Nutzung als Abgrabungsfläche sowie den vorhandenen LKW-Verkehr können Einträge durch Betriebsmittel nicht ausgeschlossen werden. In Teilbereichen des Plangebietes sind die Böden mit Bauschutt durchmischt. Das Wasser des Abgrabungssees weist eine herabgesetzte Qualitätsgüte auf.

#### 5.7 Immissionsschutz

Durch die Erholungssuchenden und den durch diese verursachten PKW-Verkehr kann es zu Schallauswirkungen kommen, die im Wesentlichen wohngebietstypischen Immissionen entsprechen. Zur Reduzierung der entstehenden Belastungen werden die Hänge entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen erhalten und wirken auf diese Weise vergleichbar zu einem Schallschutzwall. Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar.

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-11 orientiert sich weitestgehend an bestehenden Flurstücksgrenzen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird von dieser Systematik abgewichen. Von den Flächen Gemarkung Wegberg, Flur 35, Flurstücke 151 und 161 werden nur die südlichen Teile in das Plangebiet aufgenommen.

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 Potentiale dar, die bei der geplanten, naturgebundenen Nutzung zu berücksichtigen sind. Durch die Berücksichtigung in dem Bebauungsplan können sie planungsrechtlich abgesichert werden.

### 6.2 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 Potentiale 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.

Zur Förderung der Erholungsnutzung soll das Ferienhausgebiet von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden. Weiterhin soll das Anfahren der Ferienhäuser nur zu Be- und Entladezwecken zulässig sein. Zu diesem Zweck wird in dem Einfahrtsbereich des Plangebietes ein Sammelstellplatz vorgesehen. Um die Entstehung von Stellplätzen, Garagen und Carports an anderer Stelle zu vermeiden, werden diese in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

*1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind Ferienhäuser zulässig, die auf Grund 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, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.*

In dem 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<sup>7</sup>, 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.*

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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 Potentiale 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 Topographie 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.

<sup>7</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO). München, November 2015. Rn. 15

Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen, sind auch unter Berücksichtigung der besonderen Topografie des Plangebietes, welche 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 höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.*

### Grundfläche

Aufgrund der Abschirmung von der angrenzenden Landschaft erscheint eine Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> für die einzelnen Gebäude angemessen. Zudem gehen die baulich-technischen Anforderungen und Mindeststandards eines Ferienhauses regelmäßig über die eines Wochenendhauses hinaus, da Ferienhäuser ggf. ganzjährig und auch zu einem längeren Aufenthalt genutzt werden.<sup>8</sup> Somit wird ein geringfügiger Zuschlag gegenüber der in § 2 Abs. 4 CW VO als Orientierungswert hinzugezogener Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> gewährt. 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 Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser 65 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

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 in dem 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

<sup>8</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO). München, November 2015. Rn. 29

geboten sein kann.<sup>9</sup> 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.

#### 6.4 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 wird gefolgt.

#### 6.5 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 in dem 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 wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*3.1 Ferienhäuser, Sportplätze und -flächen sind nur innerhalb 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.

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

#### 6.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

<sup>9</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO). München, November 2015. Rn. 26

## 6.7 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. Von dieser Stelle ausgehend ist eine private Erschließungsstraße vorgesehen, die entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft und an einem Parkplatz mit Müllsammelplatz vorerst endet. Bis zu dieser Stelle werden die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um den Begegnungsfall PKW-LKW gem. RAST 06 zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen, die zu den Ferienhäusern führen, für den Begegnungsfall PKW-PKW ausreichend dimensioniert. Ferner werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „private Parkflächen“ im Einfahrtbereich zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs festgesetzt, da Stellplätze und Garagen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ nicht zulässig sind. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Müllsammelplatz festgesetzt, da im Parkplatzbereich die Anfahrbarkeit und ein sicheres Wenden von Müllfahrzeugen in einem Zug möglich sind und Verkehr im Ferienhausgebiet reduziert werden soll.

Die Verkehrsflächen verlaufen – vom Parkplatz ausgehend – entlang der östlichen Plangebietsgrenze und entlang des südlichen Seeufers bzw. entlang der südlichen Grenze des Sondergebietes und enden schließlich in Wendehämmern. Innerhalb dieser Abschnitte wird die Dimensionierung der Verkehrsflächen reduziert, sodass maximal der Begegnungsfall PKW-PKW möglich sein wird. Die Erschließungsstraßen und die Wendeanlagen wurden ausreichend groß dimensioniert, dass Not- und Rettungsfahrzeuge diese befahren können. Da diese Erschließungsflächen ausschließlich für den Be- und Entladeverkehr genutzt werden sollen erscheint eine solche Dimensionierung angemessen. Sie fördert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zugleich erfüllt sie die Anforderungen an einen beruhigten und sicheren Verkehrsfluss.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird auf den Erschließungsflächen weitestgehend kein öffentlicher Verkehr stattfinden. Aus diesem Grund werden diese als „Private Verkehrsflächen“ festgesetzt. Lediglich der Einmündungsbereich von der „Alten Landstraße“ (L 367) zum Ferienhausgebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 6.8 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.

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

## 6.9 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Da es sich bei der Fläche des Abgrabungssees um eines der wesentlichen, natürlichen Potentiale 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“.

## 6.10 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Bewuchs der als private Grünfläche festgesetzten Fläche soll 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.

6. 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.

## 6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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:

- 7.1 Die Baufelddräumung 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.
- 7.2 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.

## 7 HINWEISE

Sollten in dem Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage Hinweise in das Verfahren eingebracht werden, so werden diese in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienhaussiedlung Klinkum“ und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV-11, Klinkum – Ferienhaussiedlung sollen die Grundstücke Gemarkung Wegberg, Flur 35, Flurstücke 5, 6 und 7 sowie Teile der Flurstücke 151, 161 und 164 als Ferienhausgebiet entwickelt werden. Das Ziel der Planung ist die Stärkung der touristischen Bedeutung der Stadt Wegberg. Die Lage am Ortsrand von Klinkum, die bereits durch Freizeitnutzungen vorgeprägt ist, bietet sich für die geplante Nutzung des Freizeitwohnens an.

Zu diesem Zweck sollen an der Stelle einer bestehenden Nassabgrabung Ferienhäuser in unterschiedlichen Gebäudetypologien mit den dazugehörigen Flächen für die Infrastruktur errichtet werden. Die Ferienhäuser sollen als Einzelhäuser mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 7,50 m sowie maximal mit einem Vollgeschoss ausgebaut werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> je Ferienhaus und eine maximale Versiegelung von 60 % im Plangebiet begrenzt. Gesunde Wohnverhältnisse sollen trotz der eingeschränkten Grundfläche gewahrt werden, sodass nur eine Wohnung je Ferienhaus zulässig ist. Insgesamt dient die Planung der naturgebundenen Erholung.

Durch den weitgehenden Erhalt von Topografie und Vegetation können schädliche Umweltauswirkungen begrenzt und die Planung in das Umfeld eingebunden werden.

## 9 KOSTEN

Der Vorhabenträger trägt alle mit dem Planverfahren verbundenen Kosten. Für die Stadt Wegberg entstehen durch die Festsetzungen und Umsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN / BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Plangebiet.....	ca.	40.363 m <sup>2</sup>
Sondergebiete .....	ca.	12.666 m <sup>2</sup>
davon SO Ferienhausgebiet.....	ca.	12.191 m <sup>2</sup>
davon SO Telekommunikation .....	ca.	475 m <sup>2</sup>
Wasserfläche .....	ca.	8.856 m <sup>2</sup>
Grünfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	ca.	15.067 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen.....	ca.	3.774 m <sup>2</sup>
davon Fußgängerbereich .....	ca.	487 m <sup>2</sup>
davon private Parkfläche.....	ca.	906 m <sup>2</sup>
davon private Verkehrsfläche.....	ca.	2.102 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsfläche .....	ca.	213 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Müllsammelplatz .....	ca.	66 m <sup>2</sup>

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