Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Nordwestlich der Brucher Talsperre befand sich in Verbindung mit dem Waldhotel eine Erholungseinrichtung des Verbandes der Heimkehrer, Kriegsgefangenen und vermissten Angehörigen Deutschlands e.V. (VdH). Der Betrieb dieses Erholungsheimes wurde eingestellt, das Waldhotel jedoch fortgeführt. Die Immobilie hat zwischenzeitlich einen neuen Eigentümer erhalten. Die LINDER - SCHUMANN GbR „Waldhotel“, 51674 Wiehl, möchte an der Stelle des ehem. Erholungsheimes eine Seniorenwohnanlage in Verbindung mit dem Waldhotel, dass zurzeit von dem Vorhabensträger renoviert und um einen Anbau mit Wellnessbereich und Schwimmbad erweitert wird, betreiben.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient. Die ursprüngliche Zweckbestimmung „Erholungsheim“ wird in „Hotel- und Seniorenwohnanlage“ geändert. Die max. überbaubare Grundstücksfläche wird an den geplanten Bedarf angepasst. Die Seniorenwohnanlage wird an das Waldhotel in U-förmiger Form angebaut. Die Bestandsgebäude des ehem. Erholungsheimes werden abgerissen. Es soll ein max. 3-geschossiges Gebäude mit sehr flach geneigten Dächern und einer stark gegliederten Fassade entstehen. Die Firsthöhe der heutigen Unterkunftsgebäude darf nicht überschritten werden und wird mit 399,20 m ü.NN u.a. auch zur Schonung des Landschaftsbildes festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 1,0 festgesetzt.

Gegenüber der Festsetzung im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 42, Stand: 6. Änderung ergibt sich in der Summe keine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern die Baugrenzen werden den Erfordernissen der geplanten Bebauung (ein U-förmiger Gebäuderiegel) angepasst und im Nord-Osten verschoben.

Südöstlich der geplanten Seniorenwohnanlage wird eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 300 m² für die geplante Errichtung einer Kapelle festgesetzt.

2. Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat am 19.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) erfolgte in der Zeit vom 08.07.2010 bis 23.07.2010 durch Planaushang und einen Erörterungstermin (Bürgerinformation) am 13.07.2010. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2009 an der Planung beteiligt

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 07.12.2010 im Rat der Gemeinde Marienheide nach Empfehlung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2010 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Zur öffentlichen Auslegung erfolgte eine Änderung der Planinhalte durch eine veränderte Erschließung des Waldhotels und der geplanten Seniorenwohnanlage im südwestlichen Planbereich. Die Änderung des räumli-

chen Geltungsbereiches ist hiermit nicht verbunden, da die erforderlichen Flächen für die neue Erschließungsstraße bereits Bestandteil des alten Geltungsbereiches waren.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 28.08.2014 wurde die Offenlegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Aushang vom 07.11. bis 14.11.2014. Den Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2014 die Unterlagen zugesandt. Die Offenlegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 25.11.2014 bis 30.12.2014 statt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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. Hierzu wurde ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit den Inhalten nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

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.

Beim Schutzgut Boden verbleiben trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen infolge der Bodenversiegelung teilweise beeinträchtigte Bodenfunktionen, so dass nur eine Teilkompensation möglich ist.

Für das Planvorhaben wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Bei Umsetzung der festgelegen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vom Planvorhaben betroffenen besonders geschützten Arten (nationale Schutzkategorie), streng geschützten Arten (national) einschl. der FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten eintritt bzw. artenschutzrechtliche relevante Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten können.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass es keine alternativen Planungen gibt, die der Planung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes vorzuziehen sind. Die bestehenden Zwangspunkte am Standort stellten ungünstige Rahmenbedingungen für andere Varianten (z.B. der Erschließung) bzw. alternative Gebäudestellungen dar. Die vorliegende Planung stellt den optimierten Lösungsansatz im Vergleich zu Alternativplanungen dar und ist aus umweltfachlicher Sicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft, Land-

schaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie erhebliche Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Alle gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfenden und abzuwägenden Belange des Umweltschutzes können in zusammenfassender und ausgewerteter Form dem Umweltbericht entnommen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der Offenlegung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Abwägungsunterlagen zu den beiden durchgeführten Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Grundsätzliche Anregungen, die sich gegen die Grundkonzeption der 7. Änderung des Bebauungsplanes wandten, wurden nicht eingebracht. Die im Regionalplan Teilabschnitt Köln erfolgte Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ steht der beabsichtigten zukünftigen Nutzung, die teilweise auch das Seniorenwohnen beinhaltet, zurzeit zwar entgegen. Im Rahmen der geplanten 68. Änderung des Flächennutzungsplanes, das im Parallelverfahren durchgeführt wird, sollen allerdings die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt des Waldhotels in Verbindung mit dem Neubau einer Seniorenwohnanlage geschaffen werden, um die Anpassungsbestätigung gem. § 32 Landesplanungsgesetz NRW zu erhalten.

Die veränderte Erschließungsplanung dient insbesondere dem Schutz der Anwohner vor nachteiligen Auswirkungen durch den zunehmenden Verkehr bei Inbetriebnahme der Einrichtungen.

Aufgrund eines nur unzureichend dokumentierten älteren Ölschadens, der bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises aktenkundig ist, soll die Untere Boden- und Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Bedarfsfall beteiligt werden.

4. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten, die mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden sind, aufgrund der vorhandenen Erschließungs- und Gebäudesituation (Umbau und Renovierung von bestehenden Gebäudekomplexen) am Standort nicht auf.