

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

81. Änderung des Flächennutzungsplanes und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Brucher Talsperre";
modifizierter Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2021			
Haupt- und Finanzausschuss gem. § 60 Abs. 2 GO NRW	27.04.2021			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Die Brucher Talsperre übernimmt eine außerordentlich wichtige Funktion im Freizeit- und Erholungsangebot von Marienheide. Dabei wird die Brucher Talsperre vorwiegend von Freizeitnutzungen, insbesondere von Campingplatzanlagen aus den 1950er bis 1960er, geprägt. Aufgrund eines sich wandelnden Freizeitverhaltens der Menschen erfordern die in den Jahren errichteten Campingplatzanlagen eine strukturelle und infrastrukturelle Weiterentwicklung des Talsperrenraumes. Aktueller Trend, welcher sich durch die Corona-Pandemie deutlich verstärkt hat, ist die Errichtung von kleineren Wochenendhäusern mit gehobener Ausstattung und eigenem kleinen Garten. Ebenfalls werden auch die beiden

Talsperren im Gemeindegebiet zur Naherholung oder zu touristischen Zwecken verstärkt aufgesucht.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 22.11.2016 bereits einen Aufstellungsbeschluss (BV/125/16) zur Durchführung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans und der 11. Änderung des Bebauungsplans, für den Bereich unterhalb des Waldhotels an der Brucher Talsperre, gefasst.

Geplant war seinerzeit die Errichtung von ca. 25 Wochenendhäusern mit Wohnmobilstellplätzen sowie einem kleinen Kiosk mit öffentlicher Sanitäreinrichtung. Der damalige Antragsteller hat die Planung jedoch aufgegeben und das Grundstück verkauft. Die bisherige Campingplatznutzung des Grundstücks wurde in der Zwischenzeit auch aufgegeben.

Der neue Eigentümer und Investor plant nunmehr ebenfalls diese Fläche mit Wochenendhäusern zu bebauen. Weiter sehen die Planungen die Errichtung eines Gebäudes, welches als Kiosk, Café/Imbiss genutzt werden soll, vor.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplans, welcher dort ein Sondergebiet, die der „Erholung“ dient (§ 10 BauNVO), sowie eine landwirtschaftliche Fläche darstellt, erforderlich. Es ist geplant diese Fläche zukünftig als Sondergebiet, die der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kiosk/Café/Imbiss“ (§ 11 BauNVO) darzustellen. Die angestrebte 81. Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Vorentwurf) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt worden. Da die Rechtswirksamkeit des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll ein Einzeländerungsverfahren vorgezogen werden.

Mit der 30. Änderung des Regionalplans „Brucher Talsperre“ haben sich die Ziele der Raumordnung in dem nördlichen Bereich der Brucher Talsperre geändert. Da sich Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anpassen müssen, muss die Gemeinde erneut eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln stellen.

Parallel zur angestrebten 81. Flächennutzungsplanänderung ist es erforderlich für den Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ eine 11. Änderung durchzuführen.

Im Bebauungsplan sollen durch entsprechende Festsetzungen die Größe und die Lage der Wochenendhäuser gesichert werden und auf das absolut erforderliche Maß beschränkt bleiben. Ein dauerhaftes Wohnen ist im Wochenendhausgebiet unzulässig.

Es sollen insgesamt ca. neun Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 60 qm entstehen, die im Eigentum des Investors verbleiben und vermietet werden sollen. Sie sollen in eingeschossiger Bauweise mit Pultdach oder begrüntem Flachdach errichtet werden.

Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sollen grünordnerische Maßnahmen nach den Vorgaben eines im Verfahren noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages umgesetzt werden. Die Sichtachse zwischen Waldhotel mit der baulich noch nicht umgesetzten Seniorenwohnanlage und der Brucher Talsperre soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die beiden Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6.935 m² und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 102, Flurstücke 24, 25, 26 und Teil aus 58 sowie Flur 98, Flurstücke Teil aus 40 und Teil aus 48.

Der Investor hat ein externes Planungsbüro mit der Planung beauftragt. Darauf aufbauend wird das förmliche Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die mit der Planung entstehenden Kosten für den Bebauungsplan mit seinen Fachbeiträgen und Gutachten werden vollständig von dem Investor übernommen. Der Gemeinde Marienheide entstehen hierfür keine Kosten.

Die beabsichtigte Planung soll einen Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung des Talsperrenraums leisten und das Angebot für Naherholungssuchende erweitern. Die Verwaltung empfiehlt daher das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Weitere Einzelheiten der Planung werden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 24.03.2021 vorgestellt.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanungen
- Vorentwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplans
- Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Brucher Talsperre“, 11. Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Flächennutzungsplan ein 81. Änderungsverfahren und parallel hierzu für den Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ eine 11. Änderung durchzuführen. Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung eines Wochenendhausgebietes und eines Kiosks/Cafés/Imbiss planungsrechtlich zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne geht aus dem Lageplan, welcher dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, hervor.

Im Auftrag:

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 24.03.2021