

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

81. Änderung des Flächennutzungsplans „Brucher Talsperre„ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet – Brucher Talsperre“; Beratung über die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Ausschuss für Klima und Umwelt	29.03.2023			

Finanzielle Auswirkungen: Nein Ja

Ergebnisplan Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

I Städtebauliche Planung

In der Ortslage Eberg an der Brucher Talsperre soll in einem Teilbereich unterhalb des Waldhotels ein Wochenendhausgebiet mit elf freistehenden Wochenendhäuser entstehen. Die Wochenendhäuser sollen als kleingliedrige Gebäude mit flach geneigten Dächern angeordnet werden, so dass sich die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dem hängigen Gelände anpasst. In Verbindung mit den geplanten Wochenendhäusern soll unmittelbar angrenzend an die dortige Gemeindestraße ein Gastronomiegebäude errichtet werden.

Für die v.g. Planungsabsichten ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet (private Flächen) hat eine Gesamtgröße von 6.295 m² und ist durch die Wiesen- und teilweise Lagerplatznutzung geprägt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als „Sondergebiet – Campingplatz“ dargestellt. Der FNP soll in Bezug auf die Ziele des Bebauungsplanes im Parallelverfahren in „Sondergebiet – Wochenendhausgebiet“ und „Sonstiges Sondergebiet Café/Imbiss“ geändert werden.

Die städtebauliche Gestaltung der Gebäude soll die Belange des Klimaschutzes im Plangebiet besonders berücksichtigen. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gestaltung in die sensible naturräumliche Umgebung an der Brucher Talsperre einfügen. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende örtliche Verkehrsnetz. Im Plangebiet selbst sollen die Wochenendhäuser und das Gastronomiegebäude über private Wegeflächen erschlossen werden. Die Anlegung einer zentralen Stellplatzanlage ist geplant, sodass zur Vermeidung von Verkehren die Wochenendhäuser im Regelfall nur fußläufig erreicht werden sollen.

II Belange des Umweltschutzes

Um die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen, wird bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand ermittelt und bewertet werden (§ 2 BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter, die aufgrund der beabsichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, werden in den jeweiligen Umweltberichten gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet (Teil B der Begründung).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenfunktionen führen können. Die Eingriffe unterliegen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die planerische Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) ermittelt. Im LFB ist zudem ein Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG integriert. Es wird sodann geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt und zur Kompensation wurden folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, um die Planung umwelt- und klimaverträglich auszugestalten:

- Mindestens zwei Baumpflanzungen je Wochenendhaus (Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume gem. LFB),
- Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen,
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (Vegetationsflächen),
- Gärten nur als Vegetationsflächen zulässig (Verbot von sog. „Steingärten“),
- Pflanzungen von Landschaftshecken,
- Gestaltung von Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen (Schotterrasen),
- Flachdachbegrünung,
- Energiestandard der Gebäude ist einzuhalten.

Der verbleibende ökologische Ausgleichsbedarf, welcher nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann, soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Marienheide sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurde für die Planung ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet über die belebte Bodenzone versickern.

III Öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11 bis 05.12.2022 durch Aushang des Planvorentwurfs und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Marienheide. Ein öffentlicher Erörterungstermin fand am 28.11.2022 statt. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls an der Planung beteiligt. Über die während dieser Verfahrensschritte eingegangenen Anregungen hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2023 abgewogen und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne findet im Zeitraum vom 15.03 bis 17.04.2023 statt.

Der Ausschuss für Klima und Umwelt (AKU) wird hiermit entsprechend der Zuständigkeitsordnung an der Planung beteiligt. Einzelheiten bitte ich den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen. Die Stellungnahme des AKU wird mit den Eingaben, die während des Verfahrens eingegangen sind, behandelt. Über alle Anregungen wird vom Bau- und Planungsausschuss bzw. Rat der Gemeinde abschließend beraten, abgewogen und anschließend der Planfeststellungs- bzw. Satzungsbeschluss für die Bauleitpläne gefasst.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit räumlichen Geltungsbereich
- Fotokopien der Originaleingaben
- Abwägungsliste mit Beschlussvorschlägen
- Planzeichnungen der 81. Änderung des FNP und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
- Begründungen und Umweltberichte
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung
- hydrogeologisches Gutachten

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Klima und Umwelt nimmt den Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet – Brucher Talsperre“ zustimmend zur Kenntnis und trägt keine weiteren Belange zum Umweltschutz nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch vor.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 08.03.2023