Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre"

Ergebnis der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
T 1	Landesbetrieb Wald und Holz	29.11.2022	Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf Bedenken. Konkret richten sich die Bedenken gegen einen nur unzureichend bemessenen Sicherheitsabstand zwischen den beiden östlichen Baufenstern und angrenzendem Wald. Die Bedenken im Verfahren gelten erst dann als ausgeräumt, wenn der Sicherheitsabstand zwischen Baufenstern und Wald auf 20 Meter vergrößert wird.	Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine Ausgleichsmaßnahme in einer Tiefe von 15 m sowie eine Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), in einer Tiefe von 5 m angelegt. Der Sicherheitsabstand von 20 m vom Wald bis zu den Baugrenzen wird somit eingehalten.	Der Anregung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird zur Offenlage angepasst.
T 2	Geologischer Dienst NRW	30.11.2022	Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis unter Ziffer 2 „Boden“ aufgenommen worden, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden im Plangebiet verbleiben soll.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.
T 3	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie	12.12.2022	Bezüglich der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen. Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung wird mitgeteilt, dass sich die vorbezeichnete Planmaßnahme über einem erloschenen Bergwerksfeld befindet. Ausweislich der	Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen. Die Bearbeitungshinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

			<p>derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Es wurden noch Bearbeitungshinweis angefügt.</p>		
T 4	Oberbergischer Kreis Der Landrat	15.12.2022	<p>- Aus Sicht der Landschaftspflege und des Artenschutzes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird angeregt, dass der durchzuführende Ausgleich, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros HKR Landschaftsarchitekten ermittelt, vor Inkrafttreten der Satzung bzw. spätestens vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis zwischen Vorhabenträgern / Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu sichern ist.</p> <p>Die Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, vorgenommen werden. Die Eiche am südlichen Plangebietsrand ist zu erhalten und wie aufgeführt während der Bauarbeiten zu schützen.</p> <p>- Der Gewässerschutz ist nicht betroffen.</p> <p>- Die Kommunale Abwasserbeseitigung ist nicht betroffen Die Entwässerung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Sicherung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen in einem noch zu schließenden Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.</p> <p>Die Anregung zu den Gehölzrodungen ist bereits im Bebauungsplan als Hinweis berücksichtigt. Gleichermaßen ist die Eiche im südlichen Plangebietsrand durch die Festsetzung zum Erhalt des Baumes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>- keine Stellungnahme erforderlich</p> <p>- Es bestehen keine Bedenken. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde</p>	<p>- Den Hinweisen wird entsprochen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>

			<p>- Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen das Planverfahren keine Bedenken. Die beanspruchten Böden sind gemäß den Ausführungen im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ auszugleichen. Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK ist davon auszugehen, dass im Plangebiet für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüfbzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.</p> <p>- Aus Sicht des Immissionsschutzes wird dargelegt, dass in der Umgebung der Brucher Talsperre Planungen für Windkraftanlagen bestehen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Vorhaben sich gegenseitig beeinflussen und ein Konfliktpotential auslösen könnten.</p>	<p>- Es bestehen keine Bedenken. Der Ausgleich erfolgt gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“. Der Oberboden bleibt im Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Die Gemeinde Marienheide verfügt über keine Darstellung von Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund sind zunächst Windenergieanlagen im gesamten planungsrechtlichen Außenbereich privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen des § 2 BauGB-AG NRW (Länderöffnungsklausel nach § 249 Abs. 3 BauGB) wurde aus Akzeptanzgründen der Be-</p>	<p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	--	---

				<p>völkerung jedoch ein Mindestabstand für den Privilegierungsvorbehalt von Windenergieanlagen ein Vorsorgeabstand von mind. 1.000 m zu schutzbedürftigen Wohngebäuden vorgeschrieben.</p> <p>Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet nach §§ 10 u. 11 BauNVO. Daher wird ein allgemeines, zum dauernden Aufenthalt dienendes Wohnen im Plangebiet ausgeschlossen, sodass die Regelung zu den Mindestabständen von 1.000 m zu Wohngebäuden keinerlei Anwendung findet. Wohnen ist im planungsrechtlichen Sinne unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass es sich um einen dauerhaften ersten Wohnsitz handeln muss.</p> <p>Im direkten, näheren Planumfeld sind jedoch schutzbedürftige, dem dauerhaft dem Wohnen dienende Wohngebäude vorhanden, die dem geforderten Mindestabstand von 1.000 m für privilegierte Windenergieanlagen im Außenbereich unterliegen. Die erforderlichen Abstände zwischen den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen und der möglichen Errichtung von Windenergieanlagen im weiteren Planumfeld bestimmt sich somit nach den Grenzen des Immissionsschutzes. Vor diesem Hintergrund liegt das Plangebiet weit genug von etwaigen Windenergieplanungen im Gerveshagener Forst entfernt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch mögliche Windenergieplanungen im Umfeld der Brucher Talsperre werden durch die Planung somit nicht ausgelöst.</p>	
--	--	--	--	--	--

		<p>- Es wird angeregt, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wo nach Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig sind.</p> <p>- Aus Sicht des Amtes für Rettungsdienste, Brand- und Bevölkerungsschutz bestehen keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist: Sonstiges Sondergebiet SO: min. 800 l/min Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.</p> <p>Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.</p> <p>- Aus Sicht der Polizei, des Oberbergische Kreises und der Direktion Verkehr bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass wie bereits in der Stellungnahme des Oberbergischen Kreises vom 02.02.2022</p>	<p>Es wird eine Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig sind.</p> <p>- Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert. In dem Bereich der Straße Brucher Straße unterhalb des Waldhotels kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über 2 Stunden an dem Hydranten 05HY0272 bereitgestellt werden.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken gem. § 5 BauO NRW müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und anschließend bei der Bauausführung umgesetzt werden.</p> <p>- Im Plangebiet ist die Anlage einer ausreichenden Anzahl von 14 Stellplätzen vorgesehen.</p>	<p>- Der Anregung wird entsprochen. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 b Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze im Bebauungsplan.</p> <p>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>
--	--	--	---	---

			angemerkt, ausreichend Parkraum für diese Planung vorgesehen werden muss.		
T 5	Gemeinde Marienheide: VII technische Dienste – Tiefbau	12.12.2022	<p>Die anzupflanzende Hecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist so anzulegen und zu unterhalten, dass ein Hineinwachsen in das Lichtprofil der Straße ausgeschlossen werden kann. Die neu angepflanzte Hecke sollte durch zusätzliche Maßnahmen (Durchlaufschutz o.ä.) ergänzt werden.</p> <p>Die Einmündungsbereiche auf die öffentliche Erschließungsstraße sind so anzulegen, dass zumindest kleinere Wohnmobile an- und abfahren können. Für die Einmündungsbereiche ist eine entsprechende private Beleuchtung zu sorgen und für deren dauerhafte Unterhaltung und halbnächtigen Betrieb zu sorgen.</p> <p>Der Imbissbereich des Cafés ist eindeutig von der öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. Eine Ausbreitung der Bestuhlung/Möblierung in den öffentlichen Verkehrsraum ist in jedem Fall auszuschließen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine ergänzende Festsetzung getroffen, dass die Hecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche so angelegt werden muss, dass ein Hineinwachsen in den Straßenraum unzulässig ist. Ferner muss diese Hecke auch einen Durchlaufschutz erhalten.</p> <p>- Der Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so angelegt, dass auch Wohnmobile ordnungsgemäß an- und abfahren können. Flankierend zu den v.g. Anpassungen der textlichen Festsetzungen wird es auch eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geben. Unter anderem werden neben der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auch vertragliche Regelungen zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen getroffen. Eine private Beleuchtung wird erstellt.</p> <p>- Der Cafébereich ist im Bebauungsplan von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt. Eine Bestuhlung und Möblierung hinein in die öff. Verkehrsfläche ist unzulässig. Die Sicherstellung und</p>	<p>- Der Anregung wird entsprochen. Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Nr. 7c Heckenpflanzung im Bebauungsplan und einer vertraglichen Regelung im Durchführungsvertrag.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bedürfen keiner Änderung des Bebauungsplans.</p>

				Überwachung ist sodann eine ordnungsbehördliche Aufgabe der Gemeinde und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	
T 6	Gemeinde Marienheide: VII technische Dienste – Abwasser	28.12.2022	Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück immer zu bevorzugen. Sollte dies nachweislich durch ein hydrogeologisches Gutachten nicht schadfrei möglich sein, so hat der Vorhabenträger die zentrale Ableitung und Einleitung des Niederschlagswassers in die Brucher Talsperre herzustellen. Die Festsetzung bzgl. Dachbegrünung ist zu begrüßen.	In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld, Nümbrecht nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise (Rohr-Rigole) versickert werden kann. Es wird nicht der Brucher Talsperre zugeführt.	- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Die Begründung wird in Bezug auf die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens angepasst.
T 7	Wupperverband	18.11.2022	Es bestehen keine Bedenken gegen die dargestellte Planung. Ausgeschlossen ist, dass das Niederschlagswassers durch einen Kanal der Brucher Talsperre zugeführt wird. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung sollte eine ortsnahe Versickerung in Form einer natürlichen Versickerung auf dem Baugrundstück eingeplant werden. 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.	In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein Gutachten des Büros Dr. Frankenfeld, Nümbrecht nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise (Rohr-Rigole) versickert werden kann. Es wird nicht der Brucher Talsperre zugeführt. Gründächer werden bei Neigungen von 0-10° eingeplant. Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen und die Ausführungen zur Lagerung von Kraftstoffen etc. werden berücksichtigt. Der Wupperverband wird bei allen weiteren Verfahren frühzeitig beteiligt	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Die Begründung wird in Bezug auf die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens angepasst.

			<p>Gründächer werden zur Rückhaltung befürwortet</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>Ich bitte Sie, den Wupperverband bei allen weiteren Verfahren frühzeitig zu beteiligen und uns über getroffene Entscheidungen zu informieren.</p>		
--	--	--	---	--	--

Folgende beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise:

	Aggerverband
	Amprion
	BARBARA Rohstoffe (Bergbau)
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz Bundeswehr
	Deutsche Flugsicherung
	Industrie und Handelskammer zu Köln Zweigstelle Oberberg
	Arbeitskreis der Naturschutzverbände im OBK Walter Schröder
	Pledoc

	Stadt Kierspe
	Vodafone - Unitymedia NRW GmbH
Folgende beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben <u>keine Stellungnahme</u> abgegeben:	
	Abwasser
	AggerEnergie
	Bau-und Liegenschaftsbetrieb NRW
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
	Corpus Siero
	DB-Services GmbH
	Deutsche Telekom Netzproduktion
	Deutscher Wetterdienst
	Erzbistum Koeln Generalvikariat
	Ev. Kirche im Rheinland
	Ev. Kirche Kotthausen
	Ev. Kirche Müllenbach
	FB II-32 Feuerwehr
	FB-II-32- Kampfmittel
	FB III61-Denkmalschutz
	FB III 60 Liegenschaften
	FB III-66 Tiefbau
	Finanzamt Gummersbach
	Gemeinde Lindlar'
	Geologischer Dienst NRW
	Gleichstellungsbeauftragte
	Handelsverband NRW Rheinland
	Handwerkskammer Köln
	Kath. Pfarrgemeinde Marienheide
	Kreishandwerkerschaft Bergisches Land
	Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Landwirtschaftskammer Rheinland
LVR_Amt für Bodendenkmalpflege
LVR_Amt für Denkmalpflege
LVR_Amt für Liegenschaften
Nahverkehr Rheinland
OVAG Niedersessmar
Stadt Gummersbach
Stadt Meinerzhagen
Stadt Wipperfürth
Verkehrsverbund Rhein Sieg
Westnetz GmbH Regionalservice
Bezirksregierung Koeln Dez. 25 Verkehr
Bezirksregierung Koeln Dez. 32 Regionalplanung
Bezirksregierung Koeln Dez. 33 Ländliche Entwicklung
Bezirksregierung Koeln Dez. 35 Städtebau
Bezirksregierung Koeln Dez. 51 Natur- und Landschaftsschutz

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 1 Stellungnahme/Anregung/Bedenken eingebracht.

Ifd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
Ö 1	Bürger 1	25.11.2022	Es wird dargelegt, dass im nahen Umfeld bereits mehrere Gastronomiebetriebe bestehen und es keine weiteren entstehen sollen. Es liegt keine gute Referenz des Eigentümers des Waldhotels vor.	Die Brucher Talsperre ist ein beliebtes Ziel für Naherholungssuchende sowohl aus Marienheide als auch aus der Region. Das geplante Gastronomiegebäude befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Rundwanderweg der Brucher Talsperre, welcher jüngst durch das EFRE-Förderprojekt „Bergischer See -Alle inklusive“ barrierefrei und seniorengerecht umgebaut wurde.	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

			<p>Es sollte im Gespräch mit allen Anliegern, insbesondere mit dem Eigentümer des Waldhotels, ein Konzept erarbeitet werden um weiteren Leerstand künftig zu verhindern. Es sollte eine Auflage versehen sein, den Brandschaden am Gebäude zu beheben bevor eine Vergabe erfolgt.</p>	<p>Mit der Planung sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches gastronomisches Angebot für Besucherinnen und Besucher der Brucher Talsperre geschaffen werden, die es bislang in diesem Bereich kaum gibt.</p> <p>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 Bauleitplanverfahren nicht getroffen werden können.</p>	
--	--	--	---	---	--