



GEMEINDE MARIENHEIDE

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

81. Änderung des Flächennutzungsplanes "Brucher Talsperre"

TEIL 1: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 07.02.2023

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Historie / Planungsanlass / Planbearbeitung.....	1
2.	Geltungsbereich.....	1
3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
4.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume	3
4.3	Bebauungsplan.....	4
5.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
6.	Flächennutzungsplanänderung.....	6
7.	Erschließung.....	7
8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
8.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	8
8.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	8
8.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	8
9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
10.	Bodenschutz.....	8
11.	Denkmalschutz.....	9
12.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes	9
13.	Abwägungsmaterial	9
14.	Vermerk zur Begründung.....	9

Planzeichnung: 81. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brucher Talsperre“

1. Verfahren / Historie / Planungsanlass / Planbearbeitung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2016 die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans „Brucher Talsperre“ beschlossen. In den Sitzungen am 27.04.2021 und 14.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss modifiziert.

An der „Brucher Talsperre“ im Bereich unterhalb des Waldhotels in Marienheide-Eberg soll ein Wochenendhausgebiet mit insgesamt 11 Wochenendhäusern entstehen und ein Gastronomiegebäude für Naherholungssuchende der Brucher Talsperre errichtet werden.

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2022), ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsziel bereits mit einer Darstellung von Sondergebieten (§§ 10 und 11 BauNVO) berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als Sondergebiet, die der Erholung dient, nach § 10 BauNVO dargestellt. In Bezug auf die Ziele der FNP-Änderung wird in einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren in „Sondergebiet – mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“ (§ 10 BauNVO) sowie in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Café/Imbiss“ (§ 11 BauNVO) geändert werden.

Mit Schreiben vom 21.07.2022 hat die Gemeinde Marienheide eine landesplanerische Anfrage im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bei der Bezirksregierung Köln für v.g. Planungsabsicht gestellt. Gegen die gemeindlichen Planungsabsichten bestehen keine raumordnerischen Bedenken. Die Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung wurde der Gemeinde Marienheide mit Schreiben vom 16.09.2022 mitgeteilt.

Das Planungsbüro **HKR/HKS** wurde im September 2020 mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) mit „Umweltbericht“ (UB), „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) und „Artenschutzrechtlicher Prüfung“ (ASP) einschließlich der Flächennutzungsplanänderung (FNP) beauftragt.

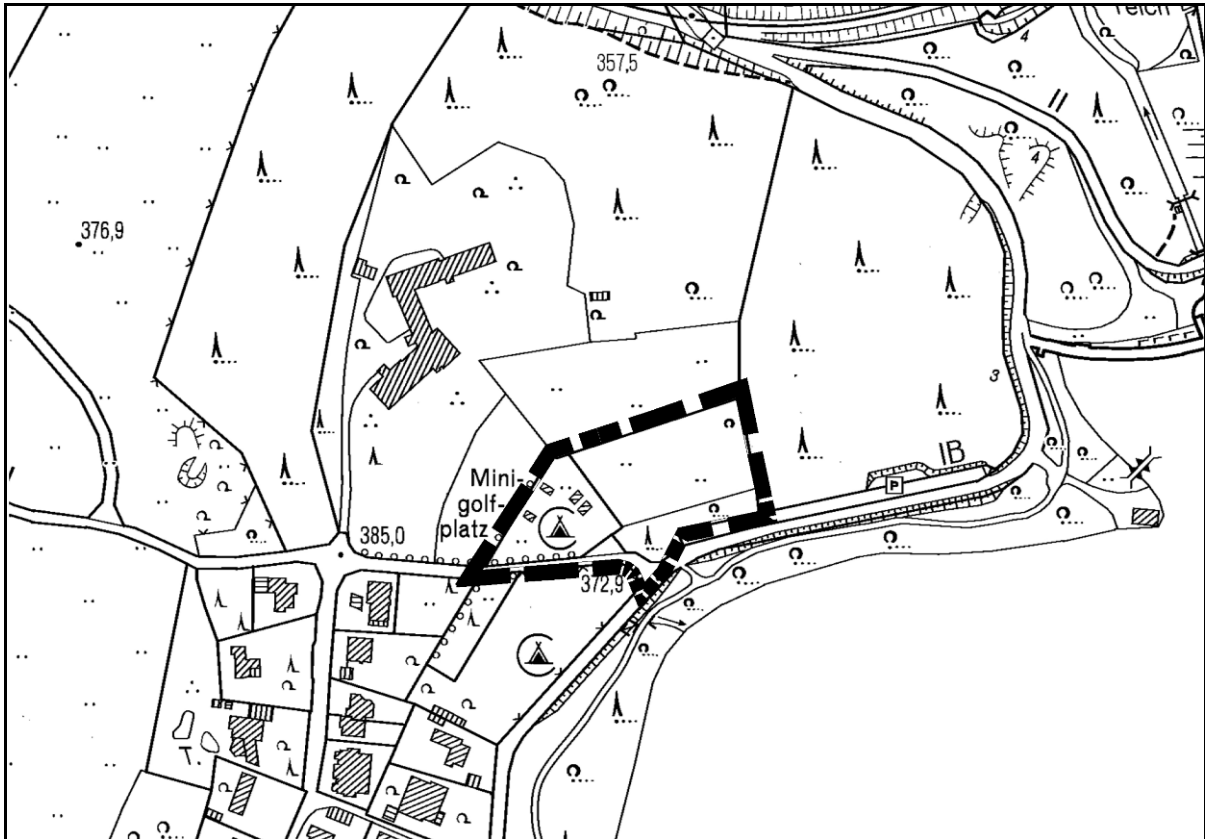
2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 81 FNP-Änderung umfasst in der Gemarkung Marienheide, Flur 102, die Flurstücke Nrn. 24, 25, 26, 58 tlw. und in der Flur 98 die Flurstücke 40 tlw. und 48 tlw..

3. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Brucher Talsperre. Das Gebiet ist durch die umgebene Hotel- und Campingplatznutzung mit gärtnerischer Freiflächengestaltung sowie durch die angrenzende Wohnbebauung der Ortslage Eberg geprägt. Das Plangebiet ist durch die Wiesen- und tlw. Lagerplatznutzung geprägt. Im Westen grenzt eine Minigolfanlage an das Gebiet an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldbereiche. Im Süden ist das Gebiet durch die „Brucher Talsperre“ umgebenden Wegeflächen begrenzt. Südwestlich gelegen befinden sich Flächen eines Dauercampingplatzes.

Das Plangebiet ist über die innergebietlichen Wegeführungen der „Brucher Talsperre“ bereits wegemäßig überörtlich erschlossen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

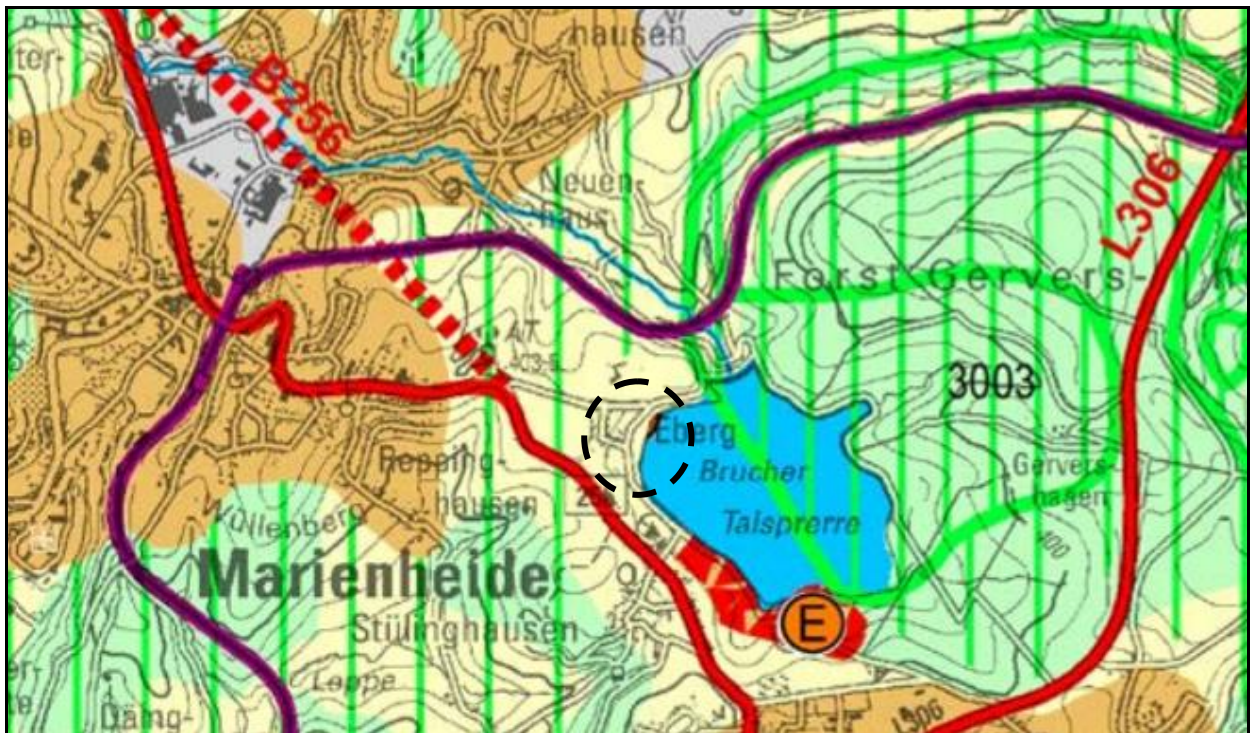


Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2022) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Ausnahmsweise dürfen nach LEP NRW Ziel 2-3, dritter Spiegelstrich, Bauflächen und -gebiete im Freiraum dargestellt und festgesetzt werden, sofern es sich um eine angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standort von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich Ferien- und Wochenendhausgebiete für diesen Zweck handelt. Mit der geplanten Bauleitplanung wird die bisherige Freizeitnutzung (im direkten Planumfeld befindet sich eine Hotelanlage sowie ein Campingplatz) mit einem neuen Angebot an der Brucher Talsperre weiterentwickelt. Teile des bestehenden Campingplatzes im Plangebiet wurden zugunsten der geplanten Wochenendhausnutzung bereits aufgegeben. Das Gastronomiegebäude soll als zusätzliches Angebot für Naherholungssuchende der Talsperre geschaffen werden. Es befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Rundwanderweg der Brucher Talsperre.



Ausschnitt Regionalplan, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: bezreg-koeln.nrw.de

4.2 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“

Der Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide – Lieberhausen“ stellt das Gebiet als „Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches“ dar.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG NW sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

4.3 Bebauungsplan

Im seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brucher Talsperre“ (Urplan) (Stand 4. Änderung, Rechtskraft 06.12.2001) sind die östlich gelegenen Flächen überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Der westliche Bereich ist als „Sondergebiet – Campingplatz“ festgesetzt. Die vorhandene Erschließung ist als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO „Campingplatz“ ist die maximale Eingeschossigkeit (I), die Grundflächenzahl GRZ= 0,2 und die Geschossflächenzahl GFZ = 0,2 einschließlich der offenen Bauweise (o) festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Marienheide, ohne Maßstab

© Gemeinde Marienheide

Für die Flächen der FNP-Änderung wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt, in dem die Bauflächen als „SO-Sondergebiete die der Erholung dienen; Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG-“ und „SO-Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Café/Imbiss -CI-“ festgesetzt werden.

5. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzter Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrundeliegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperre überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- a) Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um die Überplanung von Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- b) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden über den Ökokonto der Gemeinde Marienheide ausgeglichen.
- c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

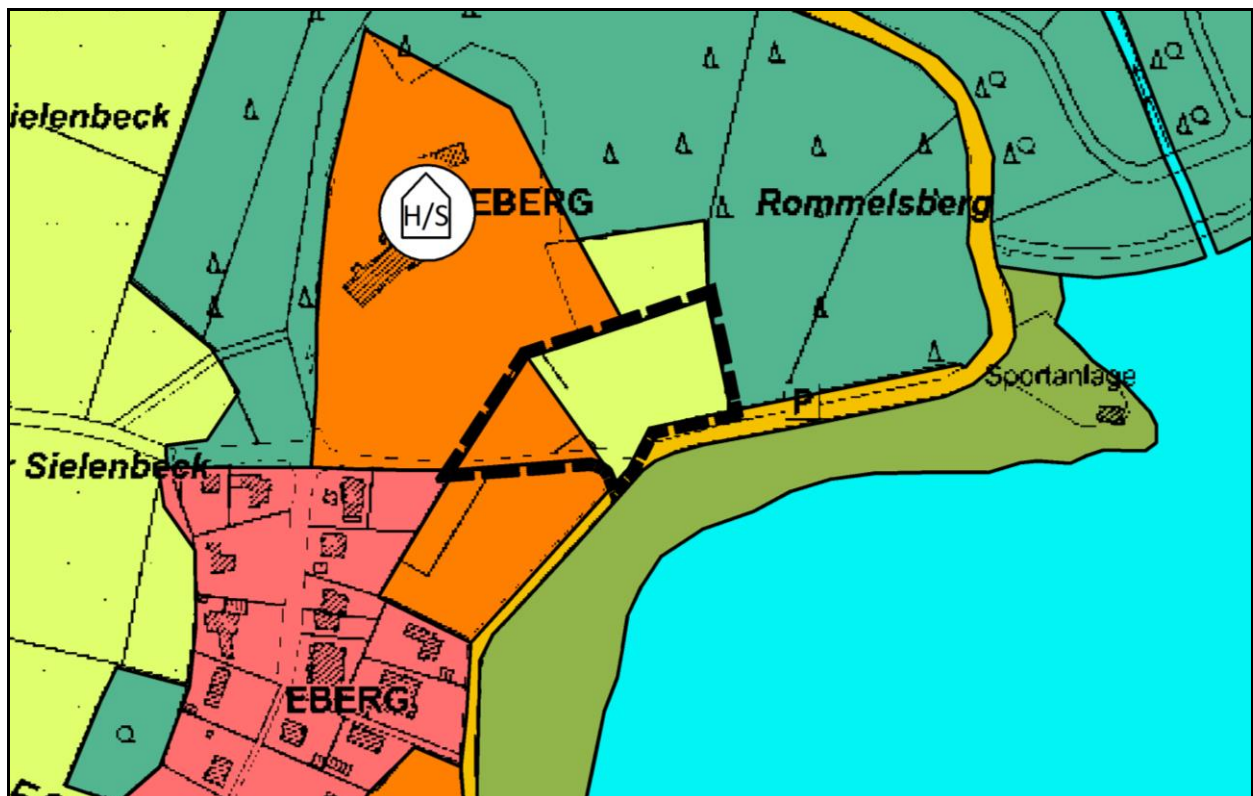
- d) Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wird der Versiegelungsgrad im Bebauungsplanverfahren mit einer Grundfläche von 67,5 m² pro Gebäude festgesetzt.
- e) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung und das vorhandene Erholungsgebiet ist die Lage des Baugebiets als positiv anzusehen.
- f) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 4.610 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein Erholungsgebiet hat sich die Gemeinde Marienheide somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

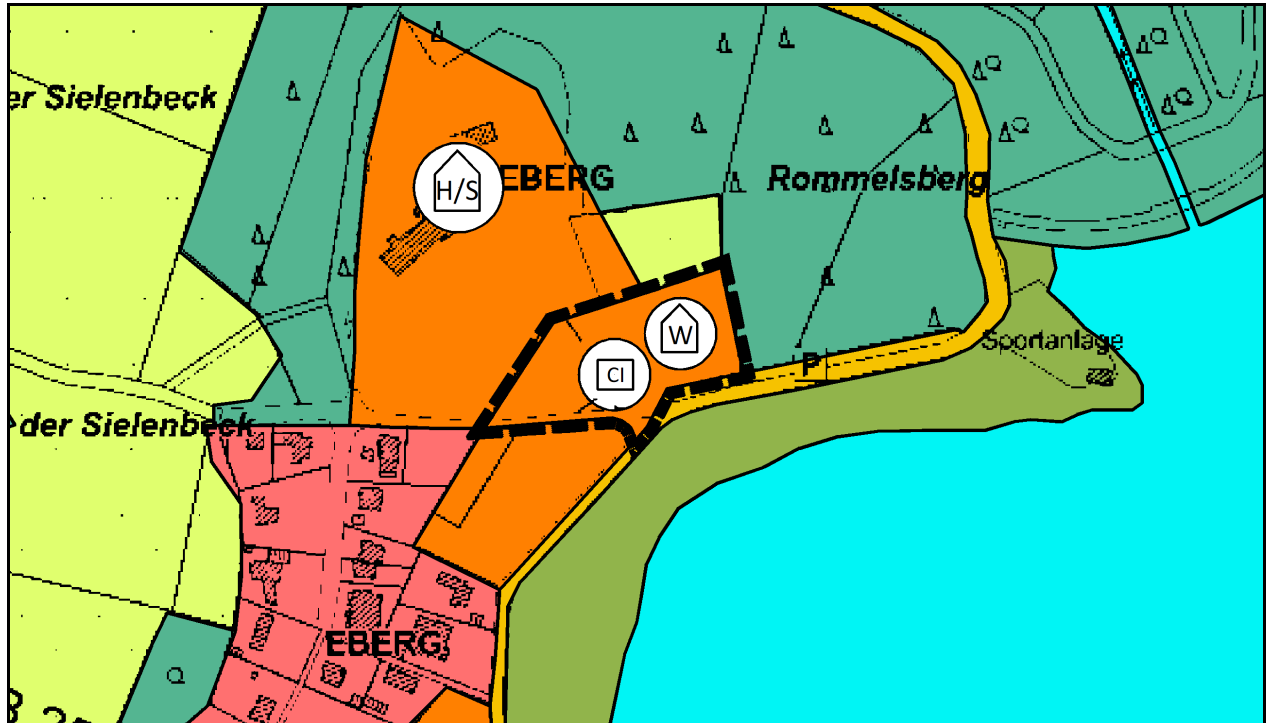
6. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Planbereich im Westen als „Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung „Hotel- und Seniorenanlage“)“ gemäß § 10 BauNVO und im Osten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der FNP wird in Bezug auf die Ziele der Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG- nach § 10 BauNVO und „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Café/Imbiss -CI- geändert.



Auszug wirksamer FNP der Gemeinde Marienheide, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: rio@obk.de



Auszug geplante 81. Änderung des FNP der Gemeinde Marienheide, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: rio@obk.de

7. Erschließung

Die Bauflächen sind über die privaten Wegeflächen des Gebietes bereits erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Die einzelnen Gebäude werden über private fußläufige Zuwegungen erschlossen.

Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein Gutachten des Büros **Dr. Frankenfeld, Nümbrecht** nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise versickert werden kann. Es wird nicht der Brucher Talsperre zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert. In dem Bereich der Straße Brucher Straße unterhalb Waldhotel kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über 2 Stunden an dem Hydranten 05HY0272 bereitgestellt werden.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB wird der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht des Büros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Im Zuge der Durchführung des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das **Büro HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im Zuge der Durchführung des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“, in dem die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB dokumentiert wird, erarbeitet.

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Büros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargestellt.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächenbedarf für die angestrebte Erholungsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld in Marienheide abgedeckt werden, da das Vorhaben an die attraktive Lage an der Brucher Talsperre als Naherholungsgebiet gebunden ist.

Die Flächen liegen bereits innerhalb eines Bebauungsplanes. Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2022) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele bereits berücksichtigt. Um die Planungen alsbald umsetzen zu können, soll vorab die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die Umgebung bebaut und durch eine Erholungsnutzung geprägt, sodass sich die geplante Wochenendhausnutzung und die Gastronomienutzung in das Umfeld einfügt.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben.

10. Bodenschutz

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

11. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

12. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes

	Bestand	Planung
Sondergebiete	ca. 1.920 m ²	ca. 6.560 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 4.640 m ²	-
Gesamt	ca. 6.560 m²	ca. 6.560 m²

13. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im FNP-Änderungs-Verfahren genutzt:

- Umweltbericht.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Marienheide, den

- Bürgermeister -