



# **GEMEINDE MARIENHEIDE**

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7**

**"Wochenendhausgebiet - 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](mailto:h-k-siegen@t-online.de)  
[www.hksiegen-städtebauer.de](http://www.hksiegen-städtebauer.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Historie / Planungsanlass / Planbearbeitung .....	1
2.	Geltungsbereich .....	2
3.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
4.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen .....	3
4.1	Regionalplan .....	3
4.2	Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume .....	5
4.4	Bebauungsplan .....	5
5.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	6
6.	Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	7
7.	Planung .....	8
7.1	Zulässige Nutzungen und Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Erschließung .....	12
8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
8.1	Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren .....	13
8.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	13
8.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) .....	14
9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	14
10.	Denkmalschutz .....	14
11.	Boden .....	15
12.	Klimaschutz .....	15
13.	Größe des Bebauungsplangebietes .....	15
14.	Kosten .....	15
15.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen .....	15
16.	Fristen und Durchführung der Vorhaben .....	16
17.	Vermerk zur Begründung .....	16
18.	Verfahren .....	16

**Planzeichnungen:**     - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7  
                                  "„Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“"  
                                  - Vorhaben- und Erschließungsplan

## **1. Verfahren / Historie / Planungsanlass / Planbearbeitung**

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2021 die Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (VBP) Nr. 7 „Wochenendhausgebiet – Brucher Talsperre“ mit „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) beschlossen.

An der „Brucher Talsperre“ im Bereich unterhalb des Waldhotels in Marienheide-Eberg soll in einem Teilbereich eingeplant werden, Wochenendhäuser zu errichten. Der überwiegende Teil des Grundstückskomplexes soll aber grünordnerische Festsetzungen erhalten, die auf Dauer die Sichtachse zwischen dem Hotel und dem Talsperrenbereich freihalten und eine parkähnliche Gestaltung als fußläufige Zugangssituation ermöglichen.

Die Wochenendhäuser sollen als kleingliedrige Gebäude mit flachen Dächern angeordnet werden, sodass sich die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen dem hängigen Gelände anpasst. In Verbindung mit den Wochenendhauswohnungen soll unmittelbar angrenzend an die dortige Gemeindestraße ein Café/Imbiss mit Toilettenanlage entstehen. Die Sanitäranlage soll den Besuchern der Talsperre bzw. der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Durch den Cafébetrieb wird der regelmäßige Betrieb und die Überwachung sichergestellt.

In Bezug auf die Neuplanung ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Freizeitnutzung im Regionalplan vorgesehen. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele bereits berücksichtigt. Aufgrund der zeitlichen Inanspruchnahme der Neuaufstellung wird eine 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

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.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich der derzeit gem. § 30 BauGB zu beurteilen ist. Das Planvorhaben ist auf dieser Grundlage nicht zulässig, sodass die Änderung des Planungsrechts erforderlich ist. Städtebaulich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und der Erschließung. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Marienheide abgeschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des VEP bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (Darstellungen und Festsetzungen über (a.) die Art der baulichen Nutzung, (b.) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung und (c.) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen) gebunden.

Das Planungsbüro **HKR/HKS** wurde im September 2020 mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) mit „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP), des „Umweltberichtes“ (UB), des „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ (LFB) und der „Artenschutzrechtlicher Prüfung“ (ASP) einschließlich der Flächennutzungsplanänderung (FNP) beauftragt.

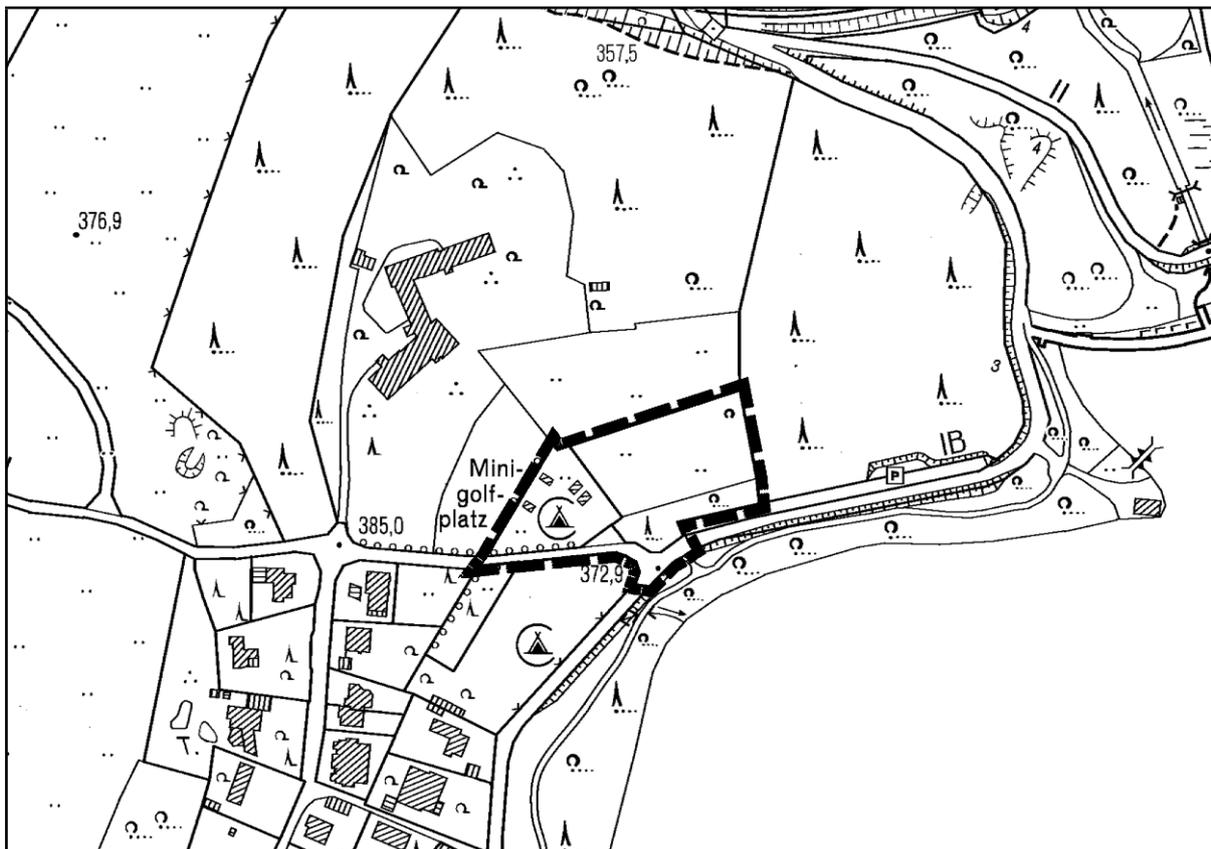
## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes 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 geprägt. Das Gebiet 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



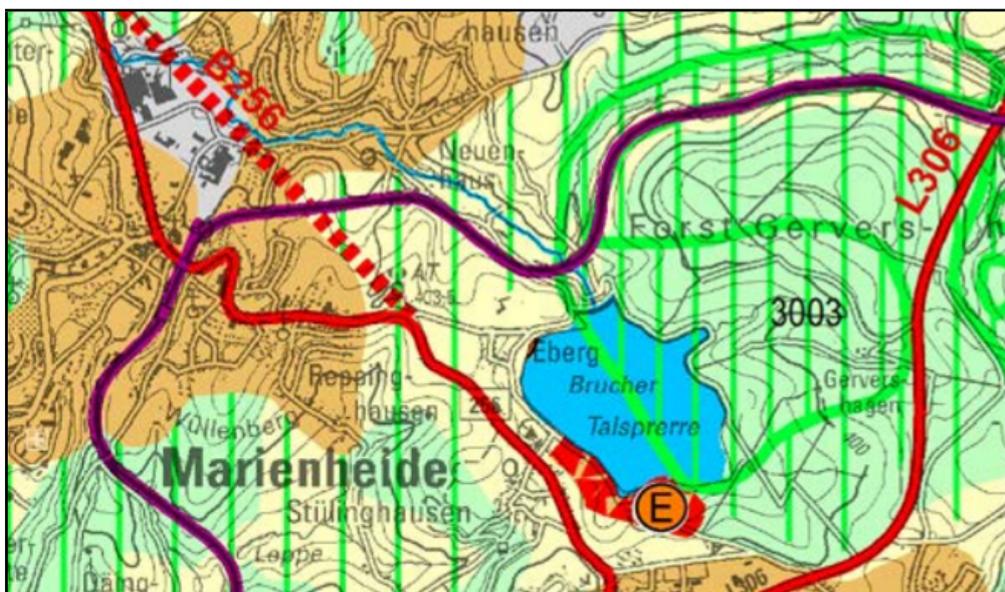
Luftbild, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

#### 4. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

##### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2022) ist das Plangebiet im Westen als Siedlungsraum ASB für zweckgebundene Nutzungen (E = Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen) und im Osten als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. In Bezug auf die Neuplanung ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Freizeitnutzung im Regionalplan vorgesehen.

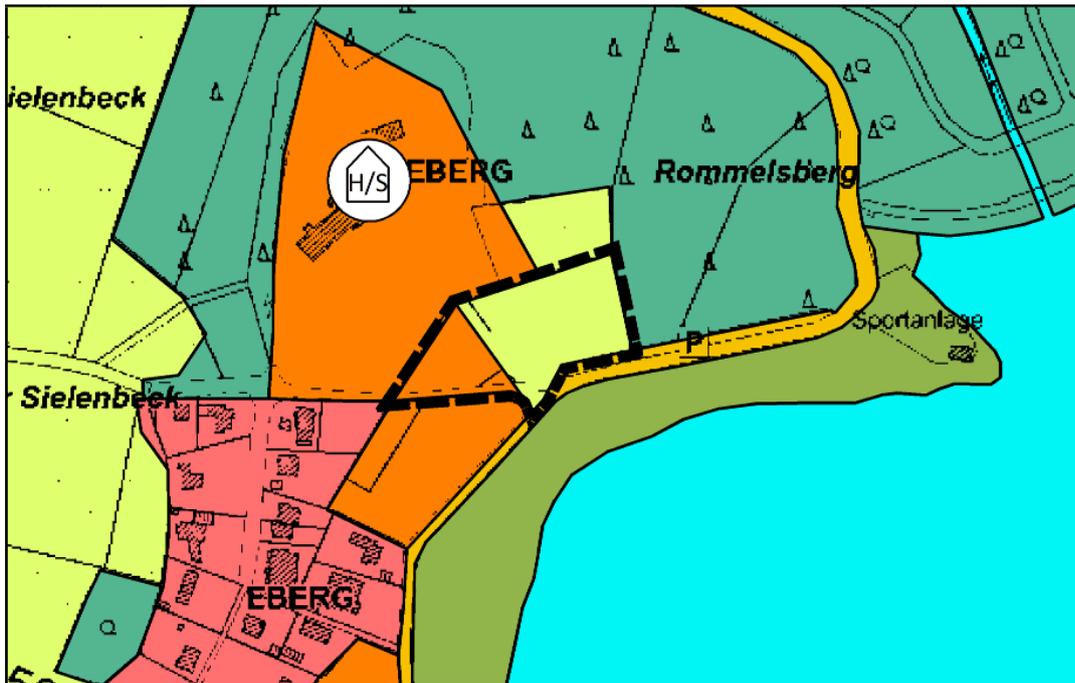


Ausschnitt Regionalplan, ohne Maßstab,

© Bezirksregierung Köln, Entwurf Regionalplan, Stand August 2018, www.brk.nrw.de

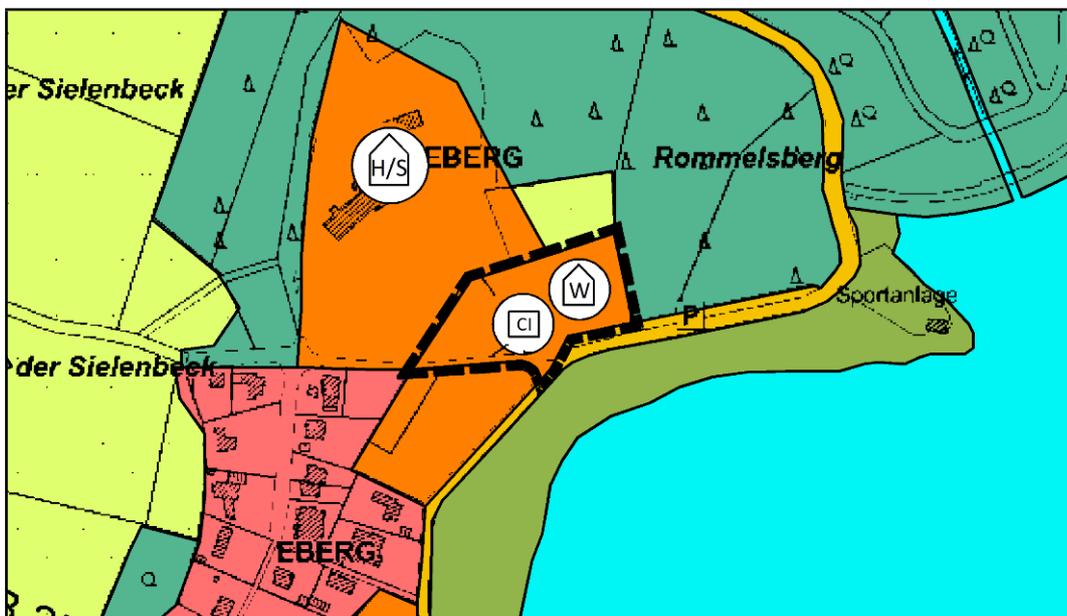
#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Planbereich im Westen als „Sondergebiet, das der Erholung dient (Zweckbestimmung „Campingplatz“)“ gemäß § 10 BauNVO und im Osten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der FNP wird in Bezug auf die Ziele des Bebauungsplanes im Parallelverfahren in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ nach § 10 BauNVO, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG- 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

#### **4.3 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.

#### **4.4 Bebauungsplan**

Im seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brucher Talsperre“ (Stand 10. Änderung, Rechtskraft 14.07.2020) 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.

Für die Flächen des VBP wird der FNP im Parallelverfahren geändert.



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Marienheide, ohne Maßstab

© Gemeinde Marienheide

## 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 zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel 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 diesem Bebauungsplan um die Überplanung von Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- b) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- c) Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundfläche von 67,5 m<sup>2</sup> pro Gebäude festgesetzt.
- d) 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.
- e) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 4.610 m<sup>2</sup> 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. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) zu überplanen (siehe auch Pkt. 4.2 dieser Begründung). Durch die Planung werden die Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines zur Erholung dienenden Gebietes mit Imbiss, Café und WC-Anlage in diesem Bereich berücksichtigt.

Gem. § 9 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 7. Planung

### 7.1 Zulässige Nutzungen und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele.

Unter Berücksichtigung der im Folgenden dargelegten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Grundlage der Hochbau- und Erschließungsplanung das folgende Vorhaben- und Erschließungskonzept erarbeitet.



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), ohne Maßstab

**GEMEINDE MARIENHEIDE - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7  
„Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan, ohne Maßstab**

Es wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- SO-Sondergebiete die der Erholung dienen; Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG-
- SO-Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Café/Imbiss -CI-
- Maximal zulässige Grundfläche GR = 67,5 m<sup>2</sup> für Wochenendhäuser, GR = 120 m<sup>2</sup> für Café/Imbiss
- Maximale Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt,
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen),
- Nebenanlagen bis zu 20 m<sup>3</sup> zulässig,
- Stellplätze (offen) nur innerhalb der vorgesehen Fläche zulässig,
- Private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten,
- Fläche für Abfallsammelstelle,
- Freisitze bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche (WHG), 100 m<sup>2</sup> Grundfläche (CI),
- Pflanzgebote,
- Festsetzung einer 5 m breiten Fläche, die von der Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist,
- Baumerhaltung,
- 11 Baufenster für Wochenendhäuser, 1 Baufenster für Café/Imbiss,
- Gestalterische Festsetzung zur Dachform, Dachneigung, Flachdachbegrünung, Einfriedungen, Gestaltung von Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen und der Gestaltung von Freiflächen,
- Energiestandard.

### **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des VEP bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (Darstellungen und Festsetzungen über (a.) die Art der baulichen Nutzung, gebunden. Somit wurden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

#### **SO-Sondergebiete die der Erholung dienen; Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet -WHG-**

Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig. Im Gesamtgebiet sind 11 Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

#### **SO-Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Café/Imbiss -CI-**

Zulässig ist ein Café und Imbiss mit zugeordneter Toilettenanlage (Nutzung auch durch Besucher der Talsperre bzw. der Öffentlichkeit).

#### **Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche**

Gemäß § 19 (1) BauNVO gibt die Grundfläche GR an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Gebäude zulässig sind.

Im Wochenendhausgebiet **-WHG-** beträgt die Grundfläche maximal 67,5 m<sup>2</sup>.

Im Gebiet Café/Imbiss **-CI-** beträgt die Grundfläche maximal 120 m<sup>2</sup>.

### **Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen**

In den Gebieten **-WHG-** und **-CI-** darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen die folgenden Maße über den in der Planzeichnung jeweils eingetragenen Bezugshöhe nicht überschreiten:

- Gebäudetyp 1 = max: 6,00 m,
- Gebäudetyp 2 = max. 5,50 m,
- Café/Imbiss = max. 7.00 m

### **Baugrenzen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zulässigen (hoch)baulichen Anlagen zu errichten. Die Baugrenzen wurden entsprechend der geplanten Bebauung eingeplant. Durch die enge Festlegung der Baugrenzen wird die Errichtung von an die Umgebung unangepassten Baukörpergrößen entgegengewirkt.

Im Osten wurden die Baugrenzen so gefasst, dass einen Mindestabstand von 20 m zwischen Gebäude und Waldrand eingehalten werden kann.

### **Nebenanlagen:**

Zur Beschränkung des Anteils an Nebenanlagen und somit der Versiegelung der Baugrundstücke wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig sind.

Festsetzung einer 5 m breiten Fläche in Osten angrenzende an die SO-Fläche, die von der Bebauung (auch Nebenanlagen) freizuhalten ist.

### **Pflanzgebote:**

Zur grünordnerischen Einbindung in das vorhandene Baugebiet und das Umfeld wurden landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Laubbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind je Wochenendhaus mind. zwei Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume gem. LFB zu pflanzen.

Entlang der südlich gelegenen öffentlichen Erschließung im SO-Gebiet -WHG- ist eine mind. 1,5 m breite Laubgehölzhecke zu pflanzen. Entlang der östlich gelegenen Planbereichsgrenze im SO-Gebiet -WHG- und im Bereich der Fläche für die Abfallentsorgung ist je eine Landschaftshecke gem. LFB zu pflanzen.

Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind so anzulegen, dass ein Hineinwachsen in den Straßenraum unzulässig ist. Ferner muss diese Hecke auch einen Durchlaufschutz erhalten.

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **Dachformen, Flachdachbegrünung**

Aus Gründen der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Terrassen sind ebenfalls als Flachdächer zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

### **Einfriedungen**

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, um ein einheitliches Gestaltungsbild innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Hierbei sind ausschließlich als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Metall- oder Holzzäune mit schlichter, senkrechter Gliederung oder Gitterstruktur zulässig. Die Höhe einer baulichen Einfriedung darf maximal 1,00 m betragen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Unzulässig sind Drahtgeflechtzäune, Zäune mit Planen (z.B. Kunststofffolien etc.) sowie Einfriedungen aus Betonelementen. Nadelgehölze und Exoten dürfen nicht zur Grundstückseinfriedung verwendet werden.

### **Gestaltung von Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen**

Aus klimaschutztechnischen Gründen und zur Gestaltung der Freiflächen wurde festgesetzt, dass die privaten Erschließungswege und Zuwegungen, die Gemeinschaftsstellplätze und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind als Schotterrasen hergestellt werden. Dabei ist die FLL- „Richtlinien

für begrünbare Flächenbefestigungen“ (2018) zu berücksichtigen. Ausgenommen hiervon ist die private Stellplatzerschließung. Ausnahmsweise dürfen Böden von überdachten Freisitzen versiegelt werden.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Aus Gründen des Bodenschutzes (Verringerung des Versiegelungsgrades) und der Berücksichtigung der Niederschlagsentwässerung sind die nicht überbauten Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

### **Hinweise**

Es wurden Hinweise zum Denkmalschutz, zum Boden und zum Artenschutz in die Planzeichnung eingetragen.

## **7.2 Erschließung**

Die Bauflächen werden über private Wegeflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Die privaten Hauszuwegungen sind ebenfalls mit Schotterrasen herzustellen.

Die einzelnen Gebäude werden über private 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** vom 31.01.2023 nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auf geeignete Weise (Rohr-Rigole) versickert werden kann. Es wird nicht der Brucher Talsperre zugeführt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Gutachten Ziffer 3, kursiv):

*„Die Versickerung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen ist aus hydrogeologischer Sicht also möglich. Die Versickerung des Oberflächenwassers aus den geplanten Verkehrsflächen ist ebenfalls möglich.“*

*Altlasten sind aus der Fläche nicht bekannt, und es wurden auch keine Hinweise darauf vorgefunden bei den örtlichen Untersuchungen.*

*Um die Schadlosgkeit der Versickerung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, ist die jeweilige Versickerungseinrichtung von einem Sachkundigen zu dimensionieren und in der Örtlichkeit zu platzieren.*

*Nach jetzigem Planungsstand (Stand 18.05.2022) empfehle ich für die Versickerung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen jeweils eine Rohr-Rigole.*

*Für die Verkehrsflächen ist zu prüfen, ob diese oberflächlich über die belebte Bodenzone entwässert werden können, oder ob das Wasser ebenfalls in eine oder mehrere Rigolen eingeleitet werden muss.*

*Um diese Entscheidungen zu treffen, ist jedoch die Vorlage der Endplanung der Baulichkeiten erforderlich.“*

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 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min über 2 Stunden an dem Hydranten 05HY0272 bereitgestellt werden.

Im Plangebiet ist ein zentraler Abfallstandort eingeplant.

## **8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Regelfall verursacht die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die nachfolgenden Ausführungen dieser Begründung verwiesen.

### **8.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren**

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 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)**

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Es wurden Hinweise zum Artenschutz in die Planzeichnung eingetragen.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Das Gutachten ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

### **8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)**

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.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Marienheide ausgeglichen und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, wenn die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist quantitativ und qualitativ geeignet, die Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

## **9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Flächenbedarf für die angestrebte Erholungsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern 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. In Bezug auf die Neuplanung ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Freizeitnutzung im Regionalplan vorgesehen. Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele bereits berücksichtigt.

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

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

## **10. 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.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

## **11. Boden**

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. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

## **12. Klimaschutz**

Aus Klimaschutzgründen wurde festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mindestens der Energiestandard für Wohngebäude einzuhalten ist. Bei Wochenendhäusern muss dieser Standard sonst nicht eingehalten werden.

## **13. Größe des Bebauungsplangebietes**

Sondergebiete	ca. 5.205 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca. 640 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Stellplatzerschließung, privat	ca. 396 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Erschließungswege, privat	ca. 668 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abfallentsorgung, privat	ca. 26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 6.935 m<sup>2</sup></b>

## **14. Kosten**

Kosten sind für die Gemeinde Marienheide nicht zu erwarten. Ansonsten werden sämtliche Planungskosten und sonstige Kosten, die im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden, durch die Grundstückseigentümer getragen.

## **15. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen**

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplanverfahren genutzt:

- **Umweltbericht (UB) gem. § 2a BauGB,**
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB),**
- **Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),**
- **Hydrogeologisches Gutachten.**

Folgender Vertrag wird zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- **Durchführungsvertrag** zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen über den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Marienheide und der Maßnahmen der Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung.

## **16. Fristen und Durchführung der Vorhaben**

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ab Erteilung der Baugenehmigung in fünf Jahren die Baumaßnahme abgeschlossen ist.

## **17. Vermerk zur Begründung**

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“ beizufügen.

## **18. Verfahren**

Die vorstehende Begründung ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses der Gemeinde Marienheide vom .....aufgestellt worden und hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“ öffentlich ausgelegen.

Marienheide, den .....

- Bürgermeister -