

Abwägungstabelle

Verfahrensart: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Verfahrensname: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 15.03.2023 - 17.04.2023

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Agger Energie GmbH	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
2	Aggervverband Gummersbach (Körperschaft des Öffentlichen Rechts)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
3	Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
4	Bezirksregierung Köln - Abt. 7- Dez.72 (Geobasis NRW)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
5	Bezirksregierung Köln - Dez. 25 (Verkehr)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
6	Bezirksregierung Köln - Dez. 33 (Ländliche Entwicklung und Bodenordnung)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
7	Bezirksregierung Köln - Dez. 35 (Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalange- legenheiten sowie - förderung)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
8	Bezirksregierung Köln - Dez. 51 (Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei - (Schutzverordnun- gen))	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt

9	Bezirksregierung Köln - Dez. 52 (Abfallwirtschaft und Bodenschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
10	Bezirksregierung Köln - Dez. 53 (Immissionsschutz - einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz)	<p>Erstellt am: 19.04.2023</p> <p>Sehr geehrter Herr Dreiner,</p> <p>durch die o. a. Bauleitplanung werden die durch das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.</p> <p>Die vorherige (unstimmige) Stellungnahme bitte ich nicht weiter zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Norbert Pleiß Bezirksregierung Köln Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz 50606 Köln</p>	- nicht erforderlich	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
11	Bezirksregierung Köln - Dez. 54 (Wasserwirtschaft - Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz)	<p>Erstellt am: 13.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem Verfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gewässerentwicklung/Hochwasserschutz:</p>	<p>Die Hinweise zur Gewässerentwicklung/Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) wurden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinde liegt zudem eine landesplanerische Anpassungsbestätigung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die beabsichtigte Planung seitens der Bezirksplanungsbehörde vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

		<p>Länderübergreifender Raumordnungsplan Am 01. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft getreten (abrufbar unter: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBL&jumpTo=bgbl121s3712.pdf). Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).</p>	<p>Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>	
12	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3)</p>	<p>Erstellt am: 20.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es be-</p>	<p>- nicht erforderlich</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

		<p>stehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Im Auftrag Mit freundlichen Grüßen G. Schmidt</p>		
13	Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West	<p>Erstellt am: 15.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p> <p>Manueller Eintrag (Anlage): Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren. Durch das Vorhaben werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch</p>	- nicht erforderlich	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Deutschen Bahn werden durch die Planung nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

		<p>Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:</p> <ul style="list-style-type: none">- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird. <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p>		
--	--	---	--	--

14	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB)	<p>Erstellt am: 05.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage.</p> <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten.</p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. Heike Peckelhoff Ericsson Services GmbH</p>	- nicht erforderlich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.
15	Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
16	Finanzamt Gummersbach	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
17	Gemeinde Lindlar	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
18	Gemeinde Marienheide: Gemeindeentwicklung	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
19	Gemeinde Marienheide: III-Sicherheit und Ordnung - Feuerwehr (Marianne Hörter)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt

20	Gemeinde Marienheide: III-Sicherheit und Ordnung - Ordnung (Petra Rademacher)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
21	Gemeinde Marienheide: VI-Gemeindeentwicklung - Untere Denkmalbehörde	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
22	Gemeinde Marienheide: VII-technische Dienste - Abwasser	<p>Erstellt am: 28.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der Entwässerungssituation im Planverfahren "81. Änd. Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" ist folgendes zu beachten: Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist durch ein hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit der schadfreien, dezentralen Versickerung nachgewiesen worden. Dies muss vom Vorhabenträger umgesetzt werden. Ein alternatives Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung als die Versickerung ist in dem Gebiet nicht gegeben. De Festsetzung bzgl. Dachbegrünung erachte ich im Hinblick auf den Klimawandel als richtig und wichtig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franziska Gehring</p>	<p>Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Anschluss an den Kanal erforderlich. In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist durch ein hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit der schadfreien, dezentralen Versickerung nachgewiesen worden. Dies wird vom Vorhabenträger umgesetzt. Hierzu gibt es auch eine vertragliche Verpflichtung gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
23	Gemeinde Marienheide: VII-technische Dienste - Liegenschaften (Ali Sözen)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt

24	Gemeinde Marienheide: VII-technische Dienste - Tiefbau (Marco Schmereim)	<p>Erstellt am: 05.04.2023</p> <p>Unter dem Aspekt, dass die vorhandene öffentliche Straße in Richtung Waldhotel möglicherweise im Zuge der Umsetzung des Verkehrskonzeptes zur Einbahnstraße wird, sollte der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Einmündungsbereichen der beiden auf diese Straße mündenden privaten Erschließungswege noch einmal geprüft werden. Insbesondere der westlich gelegene Privatweg könnte hier Probleme bereiten.</p>	<p>Der Einmündungsbereich der beiden privaten Verkehrsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so angelegt, dass auch Wohnmobile ordnungsgemäß an- und abfahren können.</p> <p>Der westliche Einmündungsbereich kann im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auch noch weiter aufgeweitet werden. Dieses Teilstück, welches gleichermaßen aktuell auch als Baustraße für die Errichtung der nördlich angrenzenden Kapelle dient und auch im Eigentum des Vorhabenträgers ist, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung kann ordnungsgemäß umgesetzt werden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
25	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
26	go.Rheinland GmbH	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
27	Handwerkskammer zu Köln	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
28	Hansestadt Wipperfürth	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
29	Industrie- und Handelskammer zu Köln - Geschäftsstelle Oberberg	<p>Erstellt am: 28.03.2023</p> <p>VEB 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre"</p> <p>Hier: Benachrichtigung der Nachbargemeinden, Behörden und sonst. TÖB über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>es ist geplant, ein Wochenendhausgebiet an der Brucher Talsperre auszuweisen.</p>	<p>Die Belange der gewerblichen Wirtschaft sind nicht berührt.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

		<p>Unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Unterlagen, sehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Belange der gewerblichen Wirtschaft nicht berührt. Die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, hat daher gegen diese Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Industrie- und Handelskammer zu Köln Gez. Katarina Matesic Wirtschaft und Politik Geschäftsstelle Oberberg</p>		
30	Kreishandwerkerschaft Bergisches Land	<p>Erstellt am: 17.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>es bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Holger Schmitz Assessor</p>	- nicht erforderlich	Es bestehen keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.
31	Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Gummersbach (Regionalniederlassung Rhein-Berg / Hauptsitz Gummersbach)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
32	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Bergisches Land	<p>Erstellt am: 23.03.2023</p> <p>Sehr geehrter Herr Dreiner, aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf, da die Belange des Waldes berücksichtigt sind, keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	- nicht erforderlich	Es bestehen keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.

		Mit freundlichem Gruß Kreckel Anlagen Stellung Landesbetrieb (155888_stellung_landesbetrieb.pdf)		
33	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
34	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Mettmann	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
35	LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
36	LVR: Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Abtei Brauweiler)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
37	LVR: Amt für Liegenschaften	Erstellt am: 17.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen. Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe	Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Betroffenheit. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.

		Mit freundlichen Grüßen Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland Im Auftrag Ludes		
38	Oberbergische Verkehrsgesellschaft AG	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
39	Oberbergischer Kreis (Der Landrat)	Erstellt am: 19.04.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung: <u>Landschaftspflege</u> Gegen die von der Gemeinde Marienheide mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 dargestellten Planungsmaßnahmen bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 "Brucher Tal-sperre" und somit außerhalb des Landschaftsplans Nr. 1 "Marienheide - Lieberhausen" des Oberbergischen Kreises. Bezugnehmend auf die gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung ist der durchzuführende Ausgleich, wie im aktualisierten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros HKR Landschaftsarchitekten neu ermittelt, vor Inkrafttreten der Satzung bzw. spätestens vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis	Den Hinweisen zur Landschaftspflege wird entsprochen. Der durchzuführende Ausgleich wird sowohl im Plangebiet als auch über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen. Die Umsetzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung bzw. der Erwerb von Ökopunkten ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Gemeinde erhält zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen eine unbefristete Bankbürgschaft vom Vorhabenträger. Der Hinweis auf das Erfordernis des dauerhaften Ausgleichs wird somit berücksichtigt. Im Hinblick auf das beim Oberbergischen Kreis zu führende Kompensationsflächenverzeichnis (§ 34 Absatz 1 LNatSchG NRW), erfolgt eine Mitteilung der, nach Inkrafttreten bzw. Realisierung der Planung, durchgeführten Abbuchung des externen Ausgleichs aus dem Ökoko-konto der Gemeinde Marienheide an das Amt	Den Hinweisen wird entsprochen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.

	<p>zwischen Vorhabenträgern / Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu sichern. In diesem Zusammenhang weise ich auf das Erfordernis des dauerhaften Ausgleichs hin. Im Hinblick auf das, nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes NRW, beim Oberbergischen Kreis zu führende Kompensationsflächenverzeichnis (§ 34 Absatz 1 LNatSchG NRW), bitte ich um Mitteilung der, nach Inkrafttreten bzw. Realisierung der Planung, durchgeführten Abbuchung des externen Ausgleichs aus dem Ökoko-konto der Gemeinde Marienheide an das Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität (61/2) des Oberbergischen Kreises. Für die Eintragung in das hier zu führende Kataster ist konkret eine durchgeführte Maßnahme (Lage, Größe und Art) zu benennen, mit der die Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen kompensiert werden sollen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Bezüglich der Planung bestehen, vorbehaltlich einer abschließenden Brutplatzkontrolle der Koniferen-Hecke und der Eiche vor Baubeginn, keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken. 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</p>	<p>für Planung, Entwicklung und Mobilität (61/2) des Oberbergischen Kreises. Es wird hierbei auch konkret eine durchgeführte Maßnahme (Lage, Größe und Art) benannt, mit der die Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen kompensiert werden soll. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Den Hinweisen zum Artenschutz wird entsprochen. Es erfolgt eine Brutplatzkontrolle der Koniferen-Hecke und der Eiche vor Baubeginn. Die Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, vorgenommen. Ein Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Die Eiche am südlichen Plangebietsrand wird erhalten und wie aufgeführt während der Bauarbeiten geschützt.</p>	<p>Den Hinweisen wird entsprochen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	---	---	--

	<p>ist zu erhalten und wie aufgeführt während der Bauarbeiten zu schützen.</p> <p><u>Umweltamt</u> <u>67/12 - Kommunale Abwasserbeseitigung</u> - Frau Müller (Tel. -6753)</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Untergrund eingeleitet werden oder der Talsperre zugeleitet werden. Somit handelt es sich hier um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung nach §§ 8 und 9 WHG. Ein entsprechender Erlaubnisantrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig zu stellen.</p> <p>Bei zentraler Versickerung: Die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund muss schadlos und gemeinwohlverträglich erfolgen, gemäß den Anforderungen der derzeit geltenden Regelwerken.</p> <p><u>Starkregen</u> Es wird weiterhin noch darauf hingewiesen, dass die Belange des Starkregen- und Überflutungsschutzes ebenfalls zu berücksichtigen sind. Entsprechende rechtliche Grundlagen wurden von der Kommunal Agentur NRW zusammengestellt und sind einsehbar unter: https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q</p>	<p>Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Erlaubnisantrag nach §§ 8, 9, 10 und 57 WHG wird bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig gestellt. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zur zentralen Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Die Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund erfolgt schadlos und gemeinwohlverträglich, gemäß den Anforderungen der derzeit geltenden Regelwerke. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Starkregen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Starkregen- und Überflutungsschutzes wurden in der Planung berücksichtigt. Gemäß Starkregengefahrenkarte des Oberbergischen Kreises liegt der Planbereich nicht innerhalb bzw. nur sehr punktuell in einer Gefahrenlage mit einem erhöhten Wasserstand im simulierten Niederschlagsszenario von bis zu 90</p>	<p>-Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	--	---

	<p>=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahU-KEwjnyZ6E3oX9AhXoi_0HHexxDwAQFnoECB0QAQ&url=https%3A%2F%2Fkommunalagentur.nrw%2Fwp-content%2Fuploads%2F2022%2F09%2FQu-eitsch-Bauleitplanung-KA-9-2022.pdf&usg=AOvVaw3y79pDPxWktY-tPbilBtLeG</p> <p><u>67/12 - Gewässerschutz - Herr Küster</u> (Tel. -6773) Gegen das Planverfahren bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>67/23 - Bodenschutz - Frau Fabritius</u> (Tel. -6731) Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die beanspruchten Böden sind gemäß den Ausführungen im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7" der Gemeinde Marienheide vom 26.01.2023 auszugleichen. Der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben oder ordnungsgemäß entsorgt/verwertet werden.</p> <p><u>67/21 - Immissionsschutz - Herr Rumpel</u> (Tel. -6720) Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem o. g. Vorhaben folgende</p>	<p>mm/h. Flankierend wurden vorbeugende Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um die versickerungsfähigen, nicht versiegelten Flächen im Plangebiet zu erhöhen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>- nicht erforderlich</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in den Boden wird gem. Bilanzierung im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag nach dem Bewertungsmodell des Oberbergischen Kreises ausgeglichen und im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vertraglich gesichert. Der Oberboden wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben. Ein Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>	<p>- entfällt</p> <p>-Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>-Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--	---

		<p>Anregungen und Hinweise vorgebracht: Wie schon Vertreter der Gemeinde Marienheide in einem Vorgespräch am 10.12.2022 erfahren haben, bestehen Planungen für Windenergieanlagen in der Umgebung der Brucher Talsperre. Es besteht die Möglichkeit, dass die Vorhaben sich gegenseitig beeinflussen und ein Konfliktpotential auslösen könnten.</p> <p>Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.</p>	<p>Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Marienheide verfügt über keine Darstellung von Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im wirksamen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund sind zunächst Windenergieanlagen im gesamten planungsrechtlichen Außenbereich privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.</p> <p>Nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen des § 2 BauGB-AG NRW (Länderöffnungsklausel nach § 249 Abs. 3 BauGB) wurde jedoch aus Akzeptanzgründen der Bevölkerung ein Mindestabstand für den Privilegierungsvorbehalt von Windenergieanlagen ein Vorsorgeabstand von mind. 1.000 m zu schutzbedürftigen Wohngebäuden vorgeschrieben. 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 Wind-</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	--	--	--

		<p><u>Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz</u> Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:</p> <p>Sondergebiet (SO): min. 800 l/min Wochenendhausgebiet 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>energieanlagen 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 sind daher nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte durch mögliche Windenergieplanungen im Umfeld der Brucher Talsperre werden durch die Planung somit nicht ausgelöst. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz werden zur Kenntnis genommen. 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. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Der § 5 der BauO NRW findet bei der Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>	<p>-Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>-entfällt</p>
--	--	--	--	---

		<p><u>Polizei NRW, Oberbergischer Kreis, Direktion Verkehr</u> Gegen den beantragten Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet - Brucher Tal-sperre" bestehen unter Bezugnahme auf die eingereichten Unterlagen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag (Kleine)</p>	- nicht erforderlich	- entfällt
40	RWE Power AG Abt. POJ-LN	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
41	Stadt Gummersbach	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
42	Stadt Meinerzhagen: Fachdienst 3 / 61 Stadtplanung	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
43	Stadtverwaltung Kierspe	<p>Erstellt am: 21.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen Ihr Vorhaben bestehen seitens der Stadt Kierspe keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, I.A.Saskia Angelsdorf</p>	- nicht erforderlich	<p>Es bestehen keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
44	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG - Nürnberg	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
45	Verkehrsverbund Rhein-Sieg GmbH	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
46	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
47	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss - Netzplanung (Dokumentation und Liegenschaften)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt

48	Westnetz GmbH: 110-kV Hochspannungsleitungen (DRW-S-LG-TM)	- keine Stellungnahme abgegeben	- entfällt	- entfällt
49	Westnetz GmbH: Dokumentation - Gas	<p>Erstellt am: 20.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Dreiner,</p> <p>wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 15.03.2023 an die Westnetz GmbH, mit der Sie um Stellungnahme für das Projekt "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet Brucher Talsperre" gebeten haben.</p> <p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck > 5bar.</p> <p>Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum AggerEnergie (planauskunft@aggerenergie.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Wir bedanken uns für die Benachrichtigung. Mit freundlichen Grüßen i. A. Heike Möllensiep i. A. Bianca Pielsticker</p>	<p>Die Hinweise der Westnetz werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

50	Wupperverband	<p>Sehr geehrte Herr Dreiner,</p> <p>der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 22.02.2023 die Durchführung der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 7 „Wochenendhaus Brucher Talsperre“ beschlossen. Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung von Wochenendhäusern sowie eines Gastronomiegebäudes für den Bereich unterhalb des Waldhotels in der Ortslage Eberg an der Brucher Talsperre planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Brucher Talsperre. Das Gebiet ist durch die umgebene Hotel- und Campingplatznutzung mit gärtnerischer Freiflächengestaltung und durch 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.</p> <p>In Bezug auf die Neuplanung ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Freizeitnutzung vorgesehen.</p> <p>Die Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 2.066 m² führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.</p>	<p>Das Niederschlagswasser wird nicht durch einen Kanal der Brucher Talsperre zugeführt. Es erfolgt eine ortsnahe, schadfreie, dezentrale Versickerung, die in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen worden ist. Dies wird vom Vorhabenträger umgesetzt.</p> <p>Während der Bauarbeiten werden Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen getroffen.</p> <p>Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten und die Ausführungen zur Lagerung von Kraftstoffen etc. müssen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Wupperverband wird bei allen weiteren Verfahren frühzeitig beteiligt</p> <p>Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
----	---------------	---	---	---

		<p>Zur Verminderung des Versiegelungsgrades ist für die private Erschließung, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen Schotterrasen herzustellen. Auch die festgesetzte Dachbegrünung wird sich durch Niederschlagsrückhaltung und Abflussverzögerung positiv auf das Regenwassermanagement auswirken.</p> <p>Die geplante Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsanlagen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Rechtsrheinisches Schiefergebirge“. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand für diesen Grundwasserkörper ist als „gut“ bewertet (Elwasweb.nrw.de).</p> <p>Der Karte der Grundwasserlandschaften NRW nach handelt es sich um ein Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen.</p> <p>Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor. In einem Abstand von ca. 25 m befindet sich die Brucher Talsperre.</p> <p>Das Gebiet des BP Nr. 7 befindet sich weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch in Risikobereichen für Hochwasser niedriger bis hoher Wahrscheinlichkeit.</p> <p>Insgesamt ist der Geltungsbereich in Bezug auf Oberflächengewässer von geringer bis mittlerer Bedeutung und Empfindlichkeit.</p>		
--	--	---	--	--

	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut „Wasser“, sowohl bezüglich des Oberflächen als auch des Grundwassers, sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" unerhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Aus Sicht des Wupperverbands teile ich Ihnen mit, dass wir keine Bedenken gegen die dargestellte Planung haben. Ausgeschlossen ist aber dabei, dass das Niederschlagswassers durch einen Kanal der Brucher Talsperre zugeführt wird.</p> <p>Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung befürworten wir eine ortsnahe Versickerung. (Die ortsnahe Versickerung kann in Form einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser auf einem Baugrundstück erfolgen oder in Form eines größer dimensionierten Ansatzes durch die frühzeitige Festlegung von Grünachsen in einem Planungsgebiet, die als multifunktionale Flächen geplant, Trassen für eine integrierte Entwässerung sein können (temporäre Überflutung bei Starkregen). Das Wasser kann bei Bedarf zusätzlich in nachfolgenden Rückhaltesystemen z.B. Rigolen aufgefangen werden.</p> <p>Des Weiteren dient die Begrünung von Dächern der Rückhaltung und auch die Wahl einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung kann eine ortsnahe Versickerung unterstützen.)</p>		
--	--	--	--

		<p>Grundsätzlich ist bei Neubebauung eine Versickerung vor Ort zu bevorzugen, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist und keine Gefährdung der umgebenden Liegenschaften dadurch entsteht. Da es sich hier bei der Umgebungsnutzung um weitgehend unversiegelte Flächen handelt, würde sich eine Versickerung vor Ort augenscheinlich anbieten.</p> <p>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. Ansprechpartner sind Herr Fries (Tel. 02192 9366 107 e-Mail: fr@wupperverband.de) und Frau Kreuder (Tel. 0202 583-451 e-Mail: fkr@wupperverband.de).</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, Julia Zwingmann</p>		
--	--	---	--	--

Abwägungstabelle

Verfahrensart: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Verfahrensname: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre“
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 15.03.2023 - 17.04.2023

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	24854	<p>Erstellt am: 06.04.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit widersprechen wir fristgerecht dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "VBp7 Wochenendhausgebiet - Brucher Talsperre" mit der öffentlichen Auslage vom 15.03.2023, dem anhängenden Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2021 sowie der damit verbundenen Änderung am bestehenden Bebauungsplan Nr. "BP 42 Brucher Talsperre". Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen und widersprechen diesen daher mit folgender Begründung:</p> <p>1. Die geplante Bebauung ist in seiner Gestaltung als sehr verdichtende Bebauung vorgesehen. Die Baufelder sind mit einer Grundfläche von 11m x 10m überdimensioniert. Die für eine übliche Wochenendhausbebauung vorgesehenen Baufelder (max. 50 m²) sind üblicher-</p>	<p>Als Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Festsetzungen getroffen worden: Im Wochenendhausgebiet -WHG- beträgt die Grundfläche maximal 67,5 m². Die Grundfläche (GR) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Gebäude zulässig sind. Die Größe (Grundflä-</p>	<p>Den Anregungen zu Punkt 1 wird nicht gefolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>

		<p>weise deutlich geringer. Auch die vorgesehenen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Häusern lassen den Charakter einer "aufgelockerten Wochenendhausbebauung" vermissen (5m Grenzabstand). Es ist somit eine für diese Region zu dichte Bebauung eines Erholungsgebietes und fügt sich keineswegs in das übrige Bebauungsgebiet ein.</p>	<p>che) für ein Wochenendhaus muss für ein vorübergehendes Wohnen ausreichend groß sein, darf aber kein dauerhaftes Wohnen ermöglichen, da die Nutzung der Wochenendhäuser nicht im Alltag zulässig ist. Der Inanspruchnahme der Wochenendhäuser für das Dauerwohnen wird durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung der zulässigen Grundfläche von max. 67,5 m² entgegen gewirkt. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten im Einklang mit § 10 Abs. 3 BauNVO angemessen erfolgt.</p> <p>Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wochenendhäuser machen auch von außen den Eindruck einer beschränkten Nutzung (Freizeitwohnen).</p> <p>Die angeführte übliche Größenordnung von max. 50 m² unterliegt den Vorschriften der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) NRW von Wochenendhäusern auf Wochenendplätzen. Nach der bundesgesetzlichen Regelung aus § 10 Abs. 3 BauNVO kann jedoch in Wochenendhausgebieten auch eine andere Grundfläche der Wochenendhäuser als die nach § 2 Abs. 4 CW VO zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser von höchstens 50 m² festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Grundfläche von mehr als 50 m² für die Wochenendhäuser führt dazu, dass es sich bei dem betreffenden Wochenendhausgebiet dann nicht mehr um ein Gebiet mit Wochenendplätzen, das in den Anwendungsbereich der landesgesetzlichen Camping- und Wochenendplatzverordnung fällt, da diese Verordnung nach § 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 CW VO nur für Wochenendplätze zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² gilt, sondern um ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 3 BauNVO handelt.</p> <p>Bei der angeführten Grundfläche von 11m x 10m handelt es sich um die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen und nicht um die maximal zulässige Grundfläche.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>2. Es ist nicht erkenntlich, ob in den vorgesehenen Bau-feldern ein Carport unzulässig ist. Dies ist einzubeziehen und festzuschreiben.</p> <p>3. Die für dieses Gebiet vorgesehene 1 1/2 bis 2-geschossige Bebauung spiegelt keineswegs eine für ein Erholungsgebiet übliche Wochenendhausbebauung wieder. Es ist maximal eine eingeschossige Bebauung zuzulassen. Die bisher vorgetragene Planung lässt die Vermutung zu, dass die Häuser für eine längere Verweildauer geplant werden (Dauervermietung).</p>	<p>Innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten v.g. Grundflächen errichtet werden.</p> <p>Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Anforderungen der Bauordnung NRW und bestimmen sich nach der Wandhöhe eines Gebäudes. Diese betragen mindestens 3 m.</p> <p>Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 6.300 m² mit insgesamt 11 Wochenendhäusern sowie einem Gastronomiegebäude (Café/Imbiss) kann von einer zu dichten Bebauung nicht gesprochen werden.</p> <p>Den Anregungen zu Punkt 1 wird nicht gefolgt.</p> <p>Änderungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich</p> <p>Gemäß Ziffer 4b. der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ausschließlich offene Stellplätze auf der hierfür separat festgesetzten Fläche -GSt- zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.</p> <p>Der Anregungen zu Punkt 2 wird bereits gefolgt.</p> <p>Änderungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Die angeführten Angaben zur Geschossigkeit und der Vermutung einer längeren Verweildauer sind subjektive Einschätzungen.</p> <p>Gemäß Ziffer 2.2.der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Gebäudehöhen in begrenzter Höhe zulässig:</p> <p>Gebäudetyp 1 = max. 6,00 m, Gebäudetyp 2 = max. 5,50 m, Café/Imbiss = max. 7.00 m</p> <p>Gemäß Ziffer 1.1.der textlichen Festsetzungen sind ausschließlich Wochenendhäuser, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze, zulässig. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig. Im Gesamtgebiet sind 11 Wochenendhäuser nach</p>	<p>Den Anregungen zu Punkt 2 wird bereits im Bebauungsplan durch Ziffer 4b der textlichen Festsetzungen gefolgt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Den Anregungen zu Punkt 3 wird bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	--	--	--

		<p>4. Fehlendes Verkehrskonzept zum geplanten Baugebiet. Es ist nicht ersichtlich, wie und in welcher Form der neu erzeugte Verkehr geführt und entlastet wird. Die vorhandene verkehrliche Erschließung erfolgt über die "Brucher Str." in den "Eberg". Es findet sich kein Hinweis darauf, wie der Verkehr in die schmale Straße "Eberg" ohne Gefahren geführt werden soll. Auch sind keine Hinweise erkenntlich, wie die dann entstehenden Gefahren entschärft werden sollen. Dies insbesondere im Kreuzungsbereich Höhe dem angedachten "Café/Imbiss". Es ist für uns Anwohner nicht erkenntlich, mit welchen Mitteln der zusätzliche Verkehr gesteuert werden soll und wie Parkverbotszonen geschaffen werden.</p>	<p>den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Einzelhäuser zulässig. Die v.g. Festsetzungen begrenzen bereits eine bauliche Überhöhung und lassen auch kein Dauerwohnen zu. Den Anregungen zu Punkt 3 wird bereits gefolgt. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich</p> <p>Die Gemeinde lässt für den Bereich der Brucher Talsperre ein Verkehrskonzept erstellen, dem alle möglichen Probleme, Gefahren und Verkehrslenkungsmaßnahmen behandelt werden. In dem Verkehrskonzept sind die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits mit eingeflossen. Es beinhaltet somit auch die zusätzlichen Verkehre, die durch das Wochenendhausgebiet und das Gastronomiegebäude entstehen werden. „Die Zunahme des Neuverkehrs beträgt rund 15 %. Die zu benutzenden Straßen haben folgenden Querschnitt: Gummersbacher Straße (von der B 256 – Brucher Talsperre) b = 5,00 m, Brucher Straße b = 4,20 m – 5,60 m, Straße Eberg (bis Einmündung Wochenendhaussiedlung) b = > 6,40 m. Die Brucher Straße wird gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in eine Wohnstraße eingegliedert. (...). Die Wege innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit 4,50 m bzw. 5,50 m und in den übrigen Zufahrten in einer Breite von 3,50 m vorgesehen (s. Lageskizze, Seite 3). Dies ist für die Größe des Gebietes ausreichend dimensioniert. Des Weiteren sind auf dem Gelände 14 Gemeinschaftsstellplätze geplant. Zu erwähnen ist noch, dass östlich zum Café/Imbiss eine öffentliche Parkplatzanlage vorhanden ist. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt zentral an einer Seite auf die Straße Eberg-Nord. Der nord-westliche Erschließungsweg ist zwischen Straße Eberg abgesperrt und wird bei Notsituationen geöffnet. (...). Die derzeitig vorhandenen Verkehrsdefizite kommen ausschließlich durch den nicht ordnungsgemäßen ruhenden Verkehr, bei guter Wetterlage und in den Sommermonaten.</p>	<p>Den Anregungen zu Punkt 4 sind in der Planung berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	---	--	---

		<p>5. Unzureichender Stellplatznachweis. Die für das Gebiet definierten Bauplätze weisen keinen eigenen Stellplatz pro Haus aus. Es sind lediglich 14! Einzelstellplätze, welche im Süd-Osten des Plangebietes verortet sind, zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen. In Anbetracht von 11 Einzelbauplätzen ist ein zugeordneter Stellplatz pro Haus auszuweisen. Des Weiteren sind keine Stellplätze für das geplante Café/Imbiss vorgesehen. Auch hier sind mind. 10 Stellplätze für Besucher des Café/Imbiss vorzusehen. Dies begründet durch die im Café/Imbiss vorgesehenen Sitz- und Stehplätze. Ein Versammlungsverbot ist auszusprechen.</p>	<p>Das nicht ausreichende Parkplatzangebot ist bei der Verkehrsentwicklung Brucher Talsperre berücksichtigt (...). Der zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehr aus dem geplanten Wochenendgebiet ist problemlos verkraftbar. Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der Verkehrsentwicklung Brucher Talsperre sind weitere Verbesserungen zu erwarten.“ (vgl. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenendhausgebiet-Brucher Talsperre" - Verkehrstechnische Beurteilung, Ing.- Büro Donner & Marenbach, Wiehl, 07.08.2023). Den Anregungen zu Punkt 4 sind in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Grundlage der Planung ist es, dass im Plangebiet keine Parkplätze angrenzend an den Wochenendhäusern errichtet werden sollen, damit Verkehre im Plangebiet an einer Stelle (Gemeinschaftsstellplätze) gebündelt angelegt werden, um Verkehre im Plangebiet zu minimieren und somit eine ungestörte Freizeitanlage mit Gartengestaltung ausgebildet werden kann. Für die Wochenendhäuser ist 1 Stellplatz pro Haus anzusetzen und bauordnungsrechtlich maximal für eine Freizeitnutzung erforderlich (insgesamt 11). Für den Gastronomiebetrieb sind insgesamt drei Stellplätze nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde vorgesehen. Sollten zusätzliche Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein, so werden diese per Baulast auf dem angrenzenden Grundstück des Waldhotels vorgehalten und gesichert. Hinzu kommen öffentliche Stellplätze in direkter Umgebung, die auch zusätzlich genutzt werden können, da eine klare Trennung von Besuchern/Naherholungssuchenden der Brucher Talsperre und Gästen der Gastronomie nicht möglich ist. Eine genaue Zuordnung der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Aspekt der Aussprechung eines Versammlungsverbotes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierzu gibt das Baugesetzbuch keinerlei Ermächtigung.</p> <p>Den Anregungen zu Punkt 5 wird nicht gefolgt.</p>	<p>Den Anregungen zu Punkt 5 wird nicht gefolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	---	---	--

		<p>6. Die Ausweisung von Besucherstellplätzen ist in der Planung nicht ersichtlich. Es sind mind. pro Haus ein Besucherstellplatz nachzuweisen. Es ist sonst zu vermuten, dass Besucher des Gebiets außerhalb, in den schon ohnehin stark ausgelasteten Stellplätzen, ausweichen müssen oder gar als "Falschparker" entlang des Eberg parken werden. Dies gilt es in jeder Form zu unterbinden. Des Weiteren stellt sich für uns die Frage, wo Besucher der "Kapelle" in diesem Gebiet parken sollen. Die Zuwegung erscheint zur Kapelle über die nördliche Zufahrtsstraße beabsichtigt zu sein.</p> <p>7. Ein Rettungswegekonzept ist für dieses Gebiet nicht ersichtlich. Es ist nicht erkenntlich wie im Notfall die Rettungswege frei und ohne Einschränkung gewährleistet werden können. Es sind keine Abstellmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Dies ist zwingend vorzusehen.</p> <p>8. Der geplante "Kiosk" ist eine Betriebsform des Einzelhandels, welche zentrumsrelevante Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen; Lebensmittel, häufig kombiniert mit Getränkeausschank oder Eisverkauf) aufweist. Dies widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Marienheide. Für dieses Plangebiet ist jede Form des Einzelhandels nicht zulässig.</p>	<p>Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Die aktuelle Stellplatzverordnung sieht für Wochenendhäuser 1 Stellplatz vor. Es handelt sich um ein Wochenendhausgebiet. Die Nutzung ist nicht auf den Alltag ausgelegt, sondern dient ausschließlich der Freizeitnutzung. Zusätzliche Stellplätze für Besucher der Wochenendhäuser sind daher nicht erforderlich. Die Aspekte der Falschparker sind subjektive Vermutungen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dem wäre sodann ordnungsbehördlich nachzugehen. Die Stellplätze für die Kapelle liegen auf dem Hotelgrundstück und somit außerhalb des Plangebietes. Den Anregungen zu Punkt 6 wird nicht gefolgt. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Es bestehen vom Amt des Rettungsdienstes, Brand- und Bevölkerungsschutz des Oberbergischen Kreises keine Bedenken gegen die Planung. Alle Erschließungswege sind ausreichend für einen Rettungseinsatz dimensioniert. Ein Rettungswegekonzept ist auch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Dies wird erst im Bauantragsverfahren erforderlich. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich Den Anregungen zu Punkt 7 wird nicht gefolgt.</p> <p>Für den Gastronomiebetrieb (Café/Imbiss) ist eine Grundfläche GR von max. 120 m² festgesetzt. Der Schwerpunkt der Nutzung, wie im Grundriss des Gebäudes aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, wird auf den gastronomischen Betrieb liegen, welcher um ein kioskähnliches, kleinteiliges Sortiment zum außer Hausverkauf (bspw. Getränke, Eis, Süßigkeiten, etc.) für Besuchende der Talsperre ergänzt wird. Hier kann nicht von einem Einzelhandelsbetrieb mit zentrumsrelevanten Artikeln gesprochen werden, welcher außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Lebensmittel anbietet. Die Planung hat daher</p>	<p>Den Anregungen zu Punkt 6 wird nicht gefolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zu Punkt 7 wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zu Punkt 8 wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p>
--	--	---	--	--

		<p>9. Nachweis der Entwässerung der Bebauung. Es ist nicht ersichtlich wie und in welcher Form die Entwässerung des Gebietes erfolgen soll. Es ist zwingend zu prüfen, ob die bestehende Entwässerung weitere Anschlussmöglichkeiten zulässt. Gerade im Hinblick auf die bereits erteilten Baugenehmigungen für das geplante "seniorengerechte Wohnen" oberhalb des geplanten Gebietes! Es ist zu vermuten, dass der Anschluss eine Überlastung darstellen wird und die Entwässerung des übrigen Gebietes nicht mehr gewährleistet werden kann.</p> <p>10. Durch die Ausweitung des Plangebietes und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans ist darauf zu achten, dass eine mögliche Erweiterung des Baugebietes auf benachbarte Flurstücke unterbunden wird.</p> <p>Wir fordern Sie aus vorgenannten Gründen auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen, die Änderung am Bebauungsplan nicht in dieser Form vorzunehmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dieser</p>	<p>keinerlei negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Marienheide und ist mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Marienheide vereinbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Den Anregungen zu Punkt 8 wird nicht gefolgt. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich</p> <p>Gemäß Ziffer 7.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Behandlung des Schmutzwassers durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. In Bezug auf das Niederschlagswasser wurde durch ein hydrogeologisches 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. Mit einer Überlastung des Kanalnetzes ist daher nicht zu rechnen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich Den Anregungen zu Punkt 9 wird entsprochen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Eine Ausweitung des Plangebiets ist nicht geplant und auch nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide, welcher als sog. vorbreitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen aufzeigt, stellt keine weiteren Bauflächendarstellungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf. Es handelt sich um Waldflächen. Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht ebenfalls eine Darstellung von Waldflächen vor. Der Anregung zu Punkt 10 wird entsprochen. Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 8 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist unter Berücksichtigung aller Belange des Baugesetzbuches erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis zu Punkt 9 ist in der Planung berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zu Punkt 10 wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--	--

		geplanten Fassung nicht zuzulassen.		Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Änderung als Satzung beschlossen werden.
--	--	-------------------------------------	--	---