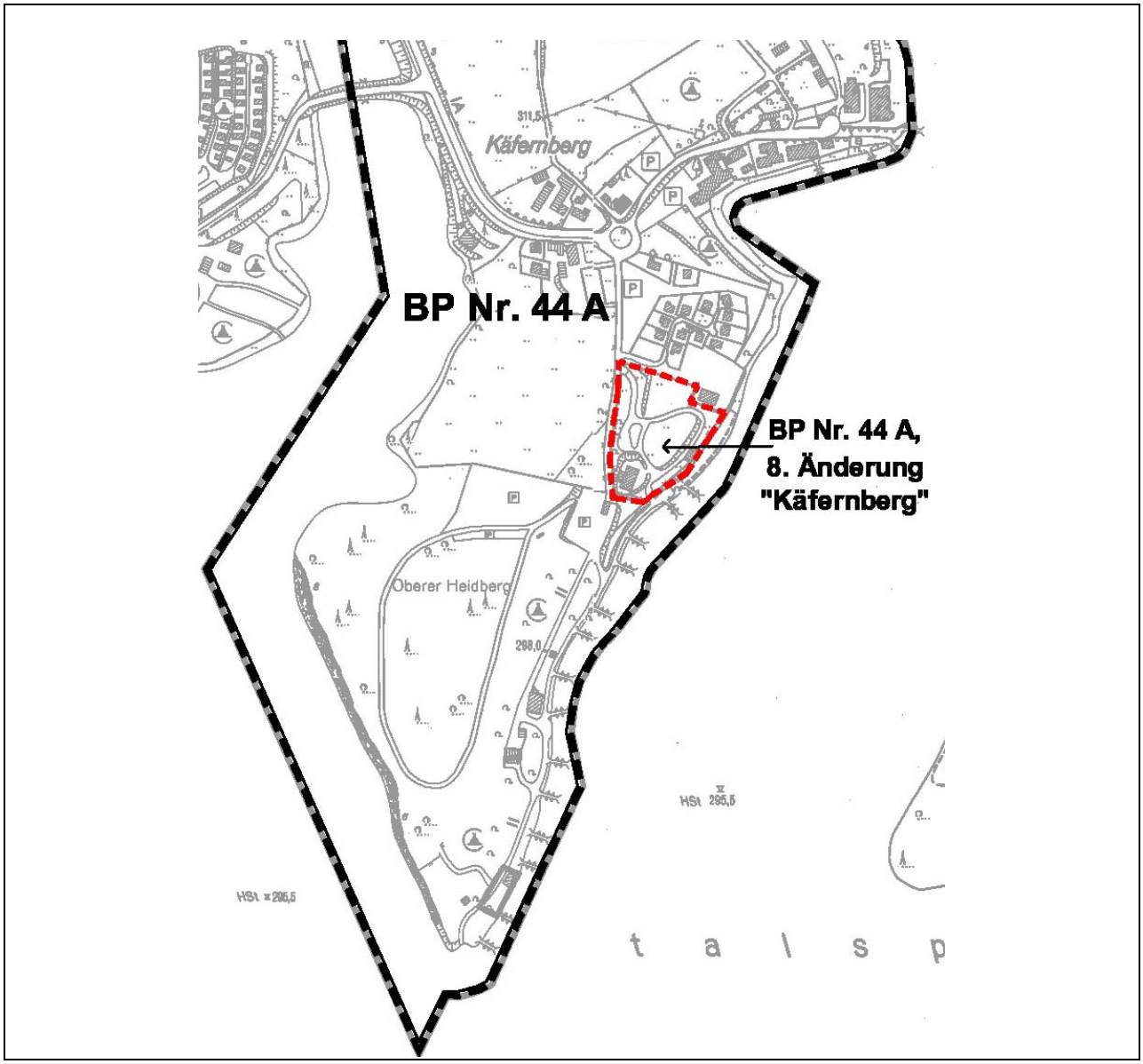
Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“



Maßstab **1:2.500**

Begründung Teil 1

Entwurf

Stand: Juli 2015

Erarbeitet durch:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Im Auftrag von
Segler-Vereinigung-Wuppertal e. V.
Käfernberg 12
42499 Hückeswagen

Inhalt

1 Gegenstand der Planung 3
1.1 Planungsanlass und Erfordernis 3
1.2 Planungsgeschichte und Ziele 3
1.3 Kartengrundlage 3

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 4
2.1 Lage und Umfeld der Planänderungen 4
2.2 Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung 5
2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung 5
2.4 Erschließung 6
2.5 Planungsrecht 6
2.6 Fachplanungen 7
2.7 Gewässer 7
2.8 Geologie und Baugrund 7
2.9 Altlasten / Lärmimmissionen 7
2.10 Biotope und Arten 7
2.10.1 Artenschutzprüfung 8
2.11 Bau- und Bodendenkmale 8
2.12 Eigentumsverhältnisse 8

3 Natur und Landschaft 8

4 Auswirkungen und Kosten der Planung 9
4.1 Auswirkungen 9
4.2 Kosten 9

5 Planinhalt 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen 11
5.4 Abweichende Bauweise 11
5.5 Nebenanlagen 11
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
5.7 Niederschlagswasserbeseitigung 13

6 Immissionsschutz 14
7 Örtliche Bauvorschriften 14
8 Hinweise 14
9 Umweltbericht 15
11 Flächenbilanz 15
12 Verfahrensübersicht 16
13 Rechtsgrundlagen 17

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Schloss-Stadt Hückeswagen verfügt im Bereich der Bevertalsperre über ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot. Hier sind Schwimmbereiche, Bootsanlegestellen, Campingplätze und Wochenendhausgebiete vorhanden sowie notwendige Parkplätze.

An der Bevertalsperre liegt das Grundstück der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. Die Segelangebote des Vereins richten sich an Clubmitglieder und professionelle Segelsportler, die die als Landesleistungsstützpunkt klassifizierte Anlage für ihr Training nutzen. Zudem gibt es Angebote für Schülerinnen und Schüler aus der Schloss-Stadt Hückeswagen und Umgebung, die in ihrer Freizeit betreut auf der Bever segeln können.

Um den sich wandelnden Ansprüchen an Ausstattung und Funktion der Anlage gerecht zu werden und den Standort an der Bevertalsperre mittel- bis langfristig zukunftsfähig zu halten, sind bauliche Erweiterungen und qualitative Verbesserungen der Infrastruktur auf dem Grundstück notwendig. Geplant sind hier u.a. neue Sanitäreinrichtungen sowie eine Werkstatt und Waschplatz für die Boote sowie Lagerflächen für Material und Stellplatzflächen für Pkw. Des Weiteren ist die Möglichkeit einer Platzwartwohnung- und/oder Gästewohnung gewünscht. Bei der planerischen Ermittlung und Festlegung der möglichen Nutzungen sind insbesondere die topografischen Verhältnisse sowie landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Da diese Zielsetzungen und notwendigen, perspektivischen Erweiterungen und Investitionen nicht mit dem derzeitigem Planungsrecht abgedeckt sind, ist die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A „Käfernberg“ erforderlich geworden.

1.2 Planungsgeschichte und Ziele

Für das Plangebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“, rechtskräftig seit dem 02.02.1992, der bereits der 6. Änderung unterzogen wurde. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A wurde nicht zur Rechtskraft gebracht, die 7. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren und betrifft einen direkt an das Grundstück der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. angrenzenden Bereich (siehe Kap. 2.1).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung betrifft das Grundstück der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V., das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44 A als „SO-Bootsplatz“ festgesetzt ist. Die geplanten Vorhaben lassen sich mit dem bestehenden Planungsrecht nicht realisieren. Daher hat sich die Schloss-Stadt Hückeswagen entschieden, den Bebauungsplan Nr. 44 A „Käfernberg“ zu ändern.

Die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 44A ist aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich „SO Erholungszwecke“ darstellt, entwickelt.

1.3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und aktuellen Aufmaßes der Örtlichkeit. Die Überprüfung der

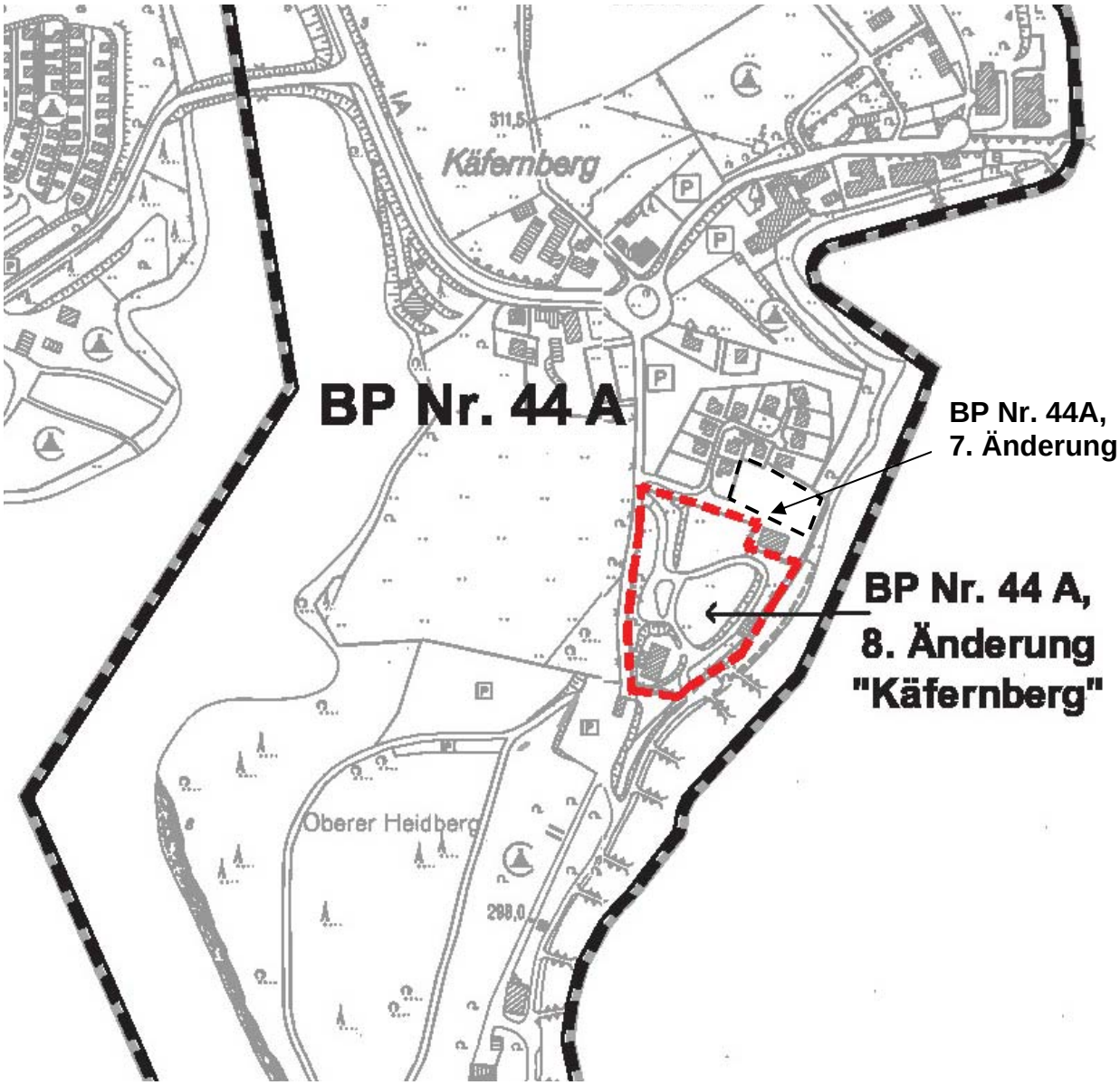
geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld der Planänderungen

Das Grundstück der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. befindet sich in Käfernberg nord-östlich des Campingplatzes I und südlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A „Käfernberg“.

Abbildung 1
Übersicht BP Nr. 44A, Geltungsbereich der 8. Änderung



2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Bebauungsplanänderung „Käfernberg“ liegt innerhalb der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12 und umfasst das Flurstück Nr. 348. Er wird begrenzt im Westen durch die Straße „Käfernberg“, im Süden durch den Campingplatz, im Osten durch den Weg entlang der Bevertalsperre und im Norden durch die Straße und Ferienhausbereich „Käfernberg“ und DLRG. Der Planbereich ist ca. 8.170 qm groß. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A „Käfernberg“ im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung

Abbildung 2
Luftbildaufnahme

Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen – und eigene Bearbeitung

Die Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. umfasst derzeit ca. 260 Mitglieder.
Auf dem Grundstück an der Bevertalsperre sind heute insgesamt ca. 140 Boote untergebracht, davon 60 sogenannte Kajütboote. Diese Kajütboote verfügen jeweils über einen Kiel und müssen daher über einen Kran zu Wasser gelassen werden. Die übrigen Boote (Jollen) werden über eine Slipanlage verbracht. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück ca. 100 Liegeplätze für Boote an Land. Die Segler-Vereinigung-Wuppertal verfügt über 2 eigene Stege mit je 18 Liegeplätzen, die übrigen Boote sind sogenannte „Fremdlieger“ u.a. auch an Stegen des Wupperverbandes.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Auf dem Grundstück sind heute insgesamt ca. 50 – 60 Stellplätze für Pkw vorhanden.

Die Erschließungsanlagen sind für das heutige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Die Entsorgung der Abwasser geschieht im Trennsystem. Dabei ist der Änderungsbereich an den Schmutzwasserkanal in der Straße angebunden. Die unbelasteten Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Änderungsbereich versickern heute über die belebte Bodenzone oder laufen in die Bevertalsperre.

2.5 Planungsrecht

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Stand 2013, stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen, Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen, dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Schloss-Stadt Hückeswagen, Stand 2004, ist der Änderungsbereich als Sondergebiet für „Erholungszwecke“ dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A „Käfernberg“ sind aus dem FNP entwickelt, da diese der allgemeinen Darstellung des FNP entsprechen und seine wesentlichen Grundaussagen gewahrt bleiben. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben in ihrer Größenordnung keine abweichende Auswirkung auf den größeren Raum oder gar dem gesamten Stadtgebiet.

Da die Bezirksregierung bereits im Verfahren zur Aufstellung des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes beteiligt worden ist und eine Abstimmung der raum- und regionalplanerischen Ziele mit der Bezirksregierung vorgenommen wurde, kann von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 44 A ist für den Änderungsbereich „Sondergebiet Bootsplatz“ gemäß § 10 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO festgesetzt. Im Teilgebiet Clubhaus ist auch ein Vereinsclubhaus mit Restaurant und Platzwartwohnung zulässig. Gemäß den Festsetzungen darf die überbaubare Fläche des Clubhauses maximal 300 qm betragen.

Die dem Planbereich südlich angrenzenden Flächen sind als „Sondergebiet Wochenendplatz“ festgesetzt, westlich schließt das „Sondergebiet Camping“ an. Der nördlich angrenzende Bereich ist derzeit als „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ sowie „Sondergebiet DLRG“ festgesetzt. Im Zuge der 7. Änderung ist vorgesehen, den Bereich „Sondergebiet DLRG“ als „Sondergebiet Wochenendplatz“ festzusetzen.

Der Eingriff für die geplante bauliche Nutzung ist im Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieser 8. Bebauungsplanänderung.

Für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A ist gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2).

2.6 Fachplanungen

Fachplanungen, die den Geltungsbereich der 8. Bebauungsplanänderung betreffen, sind nicht bekannt.

2.7 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung befinden sich keine Fließgewässer. Der Planbereich grenzt an die Bevertalsperre.

2.8 Geologie und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden ($B3_2$, $B3_3$). Diese schluffigen Lehmböden sind z.T. steinig und sandig. Sie kommen im Naturraum großflächig vor. Im Plangebiet sind die ehemals natürlichen Böden durch die Terrassierung und Teilbefestigung des Geländes anthropogen verändert. Entsprechend der Bewertungsgrundsätze für Eingriffe in das Bodenpotenzial des Oberbergischen Kreises werden sie der Kategorie 0: „Anthropogen vorbelastete Böden“ zugeordnet.

2.9 Altlasten / Lärmimmissionen

Altlasten

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt, Altlastenverdacht besteht nicht.

Lärm

Im Bereich Käfernberg sind keine (Lärm-) Störungen durch die vorliegenden Nutzungen, insbesondere der Segler-Vereinigung, bekannt.

2.10 Biotope und Arten

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung ist weitgehend geprägt durch die Stellflächen für Boote. Diese Stellflächen sind z.T. geschottert und/ oder als Scherrasen gestaltet. Entlang der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Böschungen des terrassierten Geländes wachsen

Gebüsche. Des Weiteren stehen Einzelbäume - überwiegend lebensraumtypische Arten - verstreut auf dem Gelände.

Die Biotope und Arten sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu dieser Bebauungsplanänderung detailliert ermittelt und aufgeführt. Im Plangebiet sind Biotoptypen mit besonderer Schutzwürdigkeit nicht vorhanden.

2.10.1 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Die Vorprüfung (Stufe I) der Artenschutzprüfung stellt fest, dass im eingriffsrelevanten Plangebiet keine europäisch geschützten Arten bekannt oder zu erwarten sind. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

2.11 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt.

2.12 Eigentumsverhältnisse

Von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A sind nur private Flächen betroffen.

3 Natur und Landschaft

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a (3) Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 18 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.[1] Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

[1] Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

4 Auswirkungen und Kosten der Planung

4.1 Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und des Bauvorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A.

4.2 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch private Auftraggeber. Für die Schloss-Stadt Hückeswagen fallen neben der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen keine zusätzlichen Planungskosten an.

Die Kosten für evtl. Änderungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und für die zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Schloss-Stadt Hückeswagen und den Grundstückseigentümern geregelt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Segelverein“ festgesetzt.

Allgemeine Zweckbestimmung

Das Gebiet dient vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung.
Zulässig sind:

- der Zweckbestimmung „Segelverein“ dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen
- die für den Betrieb innerhalb des Segel-Vereins zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Vereinshaus mit Restaurant
- Eine Wohnung für Hausmeister/Platzwart/Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- die der Zweckbestimmung des Gebietes dienenden Räumlichkeiten der Beherbergung auf einer zulässigen Bruttogeschossfläche von insgesamt max. 150 qm
- Anlagen für die Wartung und Unterhaltung der Boote (insbesondere Werkstatt, Waschplatz, Krananlage, Slipanlage)
- Flächen zum Aufstellen von Segelsportbooten
- Pkw-Stellplatzanlagen
- Überdachter Grillplatz

Die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, begründet sich darin, dass dieser Bereich bereits heute für den Segelsport genutzt wird und auch zukünftig diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet lässt sich die zulässige bauliche Nutzung konkret festlegen. So wird sichergestellt, dass sich an dieser Stelle keine andere Nutzung manifestiert, als sie im Zusammenhang mit dem Wasserport bzw. Segelsport vorgesehen und sinnvoll ist. Als zulässig werden daher die für den Segelsport notwendigen Nutzungen und baulichen Einrichtungen festgesetzt. Das beinhaltet die heute schon vorhandenen zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie das vom Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. genutzte Restaurant im Clubhaus. Zulässig ist durch die Festsetzungen auch die Erneuerung bzw. Erweiterung der Sanitäranlagen, um die Anpassung an zeit- und funktionsgemäße Anforderungen zu ermöglichen. Die Festsetzungen erlauben zudem eine Wohnung für einen Hausmeister bzw. Platzwart, damit eine Betreuung des Grundstücks durch den Hausmeister/Platzwart auch durchgehend sichergestellt werden kann. Darüber hinaus sind Gästezimmer zur Beherbergung auf insgesamt max. 150 qm Bruttogeschossfläche geplant. Diese sollen ausschließlich den Gästen der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. zur Verfügung stehen, ein allgemeiner Hotel- oder Gastronomiebetrieb ist nicht vorgesehen und daher auch nicht Bestandteil der Festsetzungen der 8. Bebauungsplanänderung. Des Weiteren berücksichtigen die Festsetzungen die erforderlichen Anlagen für die Wartung und Unterhaltung der Boote, insbesondere Werkstatt, Waschplatz, Krananlage und Slipanlage.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im geltenden Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung lediglich über die festgelegten Baufenster und Stellplätze festgesetzt. Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt.

Um zukünftig für die Nutzer die notwendige Flexibilität bei Anordnung der Baukörper und baulichen Anlagen gewährleisten zu können, gleichwohl aber auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die mögliche Versiegelung zu begrenzen, wird mit der 8. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit den zulässigen baulichen Höhen über NN (§ 18 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung bzw. überbaubare/ versiegelbare Grundstücksfläche wird die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung, den Grad der möglichen Versiegelung und damit die Beeinträchtigung auf die natürlichen Funktionen des Bodens so gering wie möglich zu halten. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen bzw. baulichen Anlagen sind innerhalb dieser gesetzten Grenzen möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Trauflinie TH (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen.

Die Höhe der Firstlinie FH (obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen. Maßgeblich ist jeweils das eingedeckte Dach.

Die Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe erfolgt aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen um sicherzustellen, dass das Erscheinungsbild, das durch die vorhandene Bebauung in Käfernberg geprägt ist, nicht gravierend negativ beeinflusst wird.
Gleichwohl berücksichtigen die festgesetzten Höhen die Anforderungen der Segler-Nutzungen an die notwendigen baulichen Anlagen und ihre Ausstattung.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Obergrenzen der zulässigen baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden im Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder werden relativ begrenzt unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der geplanten Nutzungen festgesetzt. Es werden zwei Baufenster vorgesehen:

- Das südliche Baufenster (parallel zur Erschließungsstraße) berücksichtigt das vorhandene Clubhaus und die geplanten notwendigen baulichen Erweiterungen (Werkstatt mit Waschplatz, Sanitäreinrichtungen)
- In dem nördlichen Baufenster könnten zukünftig eine Hausmeisterwohnung und Gästezimmer sowie Büro- und Verwaltungsräume entstehen.

Die übrigen Flächen des Grundstücks sind als Freiflächen vorgesehen und für bauliche Nebenanlagen (z. B. Krananlage, Bootsabstellplätze, Grillplatz u. ä.) vorbehalten.

5.4 Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO Abs. 4 wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der jeweiligen Haupt- und Nebengebäude darf höchstens 21 m betragen. Dies begründet sich mit der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzung, das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild im Bereich Käfernberg nicht negativ zu beeinflussen. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der möglichen Baukörper auf dem Grundstück gewährleisten zu können, wurden zwei größere Baufenster festgesetzt. Bei der Festsetzung einer offenen Bauweise wären, insbesondere im südlichen Baufenster, Baukörper bis zu einer Länge von max. 50 m zulässig gewesen, welches aber der vorherrschenden kleinteiligen Struktur im Plangebiet und seiner Umgebung widersprechen würde. Daher wird mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sichergestellt, dass nur Baukörper entstehen können, die der vorhandenen Baustruktur entsprechen. Das festgelegte Maß von max. 21 m berücksichtigt dabei die Länge des vorhandenen Clubhauses.

5.5 Nebenanlagen

Für das Sondergebiet „Segelverein“ werden die zulässigen Nebenanlagen festgesetzt.
Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Stellplatzanlagen sollen nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig sein. Hier werden zwei Bereiche für insgesamt ca. 50 - 60 Pkw festgesetzt. Dies entspricht auch dem heutigen und zukünftigen Bedarf.

Zur Wartung und Unterhaltung der Boote soll in Verbindung mit der geplanten Werkstatt ein Waschplatz angelegt werden. Dieser ist nur innerhalb der mit „WP“ (Abk. Waschplatz)

gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit gewährleistet werden kann, dass die anfallenden Schmutzwasser ordnungsgemäß in den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden können und ein größtmöglicher Abstand zum Ufer der Bevertalsperre besteht.

Die übrigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, hier insbesondere ein überdachter Grillplatz, die Krananlage, Slipanlage sowie (überdachte) Liegeplätze für Segelsportboote sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im Rahmen der festgesetzten Obergrenze GRZ 0,3 realisierbar.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde durch das Büro Grüner Winkel, Nümbrecht, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde geprüft sowie geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Grundlage für die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens sowie des Klimas werden berücksichtigt. Die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch eine angepasste Bauweise und Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind durch die Planung bei Berücksichtigung von konfliktmildernden Maßnahmen und entsprechender Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Ergebnisse und Maßnahmen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, die im Bebauungsplan als Festsetzungen und/oder Hinweis berücksichtigt werden, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

<u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB)</u>

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt legt Maßnahme 1 fest, dass gemäß der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen sind. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalt der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Maßnahme zum Artenschutz zu beachten. Daher wird die Bauzeitenregelung als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung führt bei Umsetzung der Festsetzungen zu Flächenneuversiegelungen von Böden und damit zu einem Verlust bzw. einer starken Einschränkung von Bodenfunktionen. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauarbeiten schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Verminderung des spezifischen Bodendrucks durch Einsatz geeigneter Baufahrzeuge
- Minimierung des Baufeldes
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Die oben genannte Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im gesamten Baustellenbereich besteht während der Bauphase eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers und der Bevertalsperre durch Wasser gefährdende Stoffe wie Treibstoffe, Schmiermittel etc. Daher sind zum Schutz des Wassers während der Bauarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Bevertalsperre während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) Nr. 25a und b Baugesetzbuch (BauGB)
Das Plangebiet ist Teil der Erholungslandschaft entlang der Bevertalsperre und erfüllt überregionale Erholungsfunktionen. Da besondere Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen und baulichen Anlagen bestehen, wird der Erhalt und Schutz vorhandener Einzelbäume, Baumhecken und Gebüsche festgesetzt. Diese Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als „M4“ bezeichnet und werden im Bebauungsplan entsprechend der PlanZVO zeichnerisch festgesetzt. Zur Anreicherung des Landschaftsbildes wird darüber hinaus die Pflanzung von zehn lebensraumtypischen, großkronigen Laubbäumen als Maßnahme „M5“ vorgesehen und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zeitliche Umsetzung
Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen (M1–M4) sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Bauleitung sicherzustellen. Die Baumpflanzungen (M5) sind zur nächsten Pflanzperiode nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Fazit Bilanzierung
Die Bilanzierung der geplanten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Biotoppotenzial im Plangebiet selbst nicht erreicht wird. Das verbleibende Defizit von 3.509 ökologischen Wertpunkten ist aus dem Ökokonto der Stadt Hückeswagen für die Maßnahme „Grundlagenermittlung Kompensationsflächenpool“ auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen wurden bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmt.

5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) n. F. ist Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Im Geltungsbereich der 8. Bebauungsplanänderung sind schon heute Teilflächen versiegelt. Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Hof- und Wegeflächen versickert derzeit „über die Schulter“, in den unbefestigten Randbereichen über die belebte Bodenzone oder läuft in die

Bevertalsperre ab. Daher wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder in das ortsnahe Gewässer einzuleiten ist. Das auf befestigten Wege-, Hof- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

6 Immissionsschutz

Das Grundstück mit Clubhaus und Aufstellflächen für Segelboote der Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. besteht schon seit Jahren in Käfernberg. Nutzungsbedingte Störungen durch z. B. Lärm durch Außen- bzw. Freiluftaktivitäten bis in die Nachtzeiten hinein, liegen nicht vor. Da es sich hier lediglich um Sicherung des Standortes durch einzelne erweiterte Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere Sanitärräume, Werkstatt, Hausmeisterwohnung) handelt sind mit der Art der geplanten Nutzung auch keine nachbarschaftlichen Konflikte zu den bestehenden angrenzenden Sondergebieten „SO Wochenendplatz“, „SO Camping“, „SO DLRG“ und „SO Wochenendhausgebiet“ zu erwarten. Auch ermöglichen die getroffenen Festsetzungen der 8. Bebauungsplanänderung keine Nutzungsintensivierung in einem solchem Maße, dass Störungen oder Konflikte, etwa durch Besucherverkehre, auftreten würden.

7 Örtliche Bauvorschriften

In der 8. Bebauungsplanänderung des BP Nr. 44A werden Festsetzungen zu Dachformen und Dachfarben getroffen. Somit wird sichergestellt, dass die bauliche Gestaltung der geplanten Bauten dem Orts-und Landschaftsbild entsprechen, ohne dabei die architektonisch-gestalterische Freiheit für Bauherren übermäßig einzuschränken. Die Festsetzungen entsprechen den in der Schloss-Stadt Hückeswagen und im Planbereich vorherrschenden stadtgestalterischen Elementen.

8 Hinweise

In der Bebauungsplanänderung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Wasserfläche der Bevertalsperre das höchste Stauziel von 296,25 m ü. NN. erreichen kann. Dies ist bei der Planung und Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist eine konkrete Aussage, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht möglich. Daher wird gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW der Hinweis zur Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Auf die Meldepflicht bei Funden von Kampfmitteln wird hingewiesen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampmittel im Boden vorhanden sind.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Im Bebauungsplan wird auf die zulässigen Baufeldräumungszeiten hingewiesen. Diese sind als Maßnahme M1 im

Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgenommen und gemäß Naturschutzgesetz NatSchG zu beachten.

Zum Schutz des Bodens ist entsprechend dem Gesetz zum Schutz des Bodens v. 17. März 1998 und Landesbodenschutzgesetz NRW vom 09. Mai 2000 mit dem Oberboden während der Bauarbeiten schonend zu verfahren. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Maßnahme M2 aufgeführten Maßnahmen werden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Maßnahme M3 aufgeführten Maßnahmen zum Gewässerschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9 Umweltbericht

Für die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 A wurde gemäß §§2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht durch das Büro Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil - Teil II- der Begründung. Als wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

11 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche ca. qm**
Sondergebiet SO „Segelverein“	8170
davon Überbaubare Fläche	1.715
davon Stellplatzanlagen	875
Plangebiet insgesamt	8170

12 Verfahrensübersicht

29.01.2015	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
26.02.2015	Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
02.06.2015	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
05.06. - 06.07.2015	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB
	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
	Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
	Satzungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBI. I. S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S 3154).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV. NRW 2013 S. 133ff.)

Schloss-Stadt Hückeswagen, den ….....
Im Auftrag

.....
Andreas Schröder