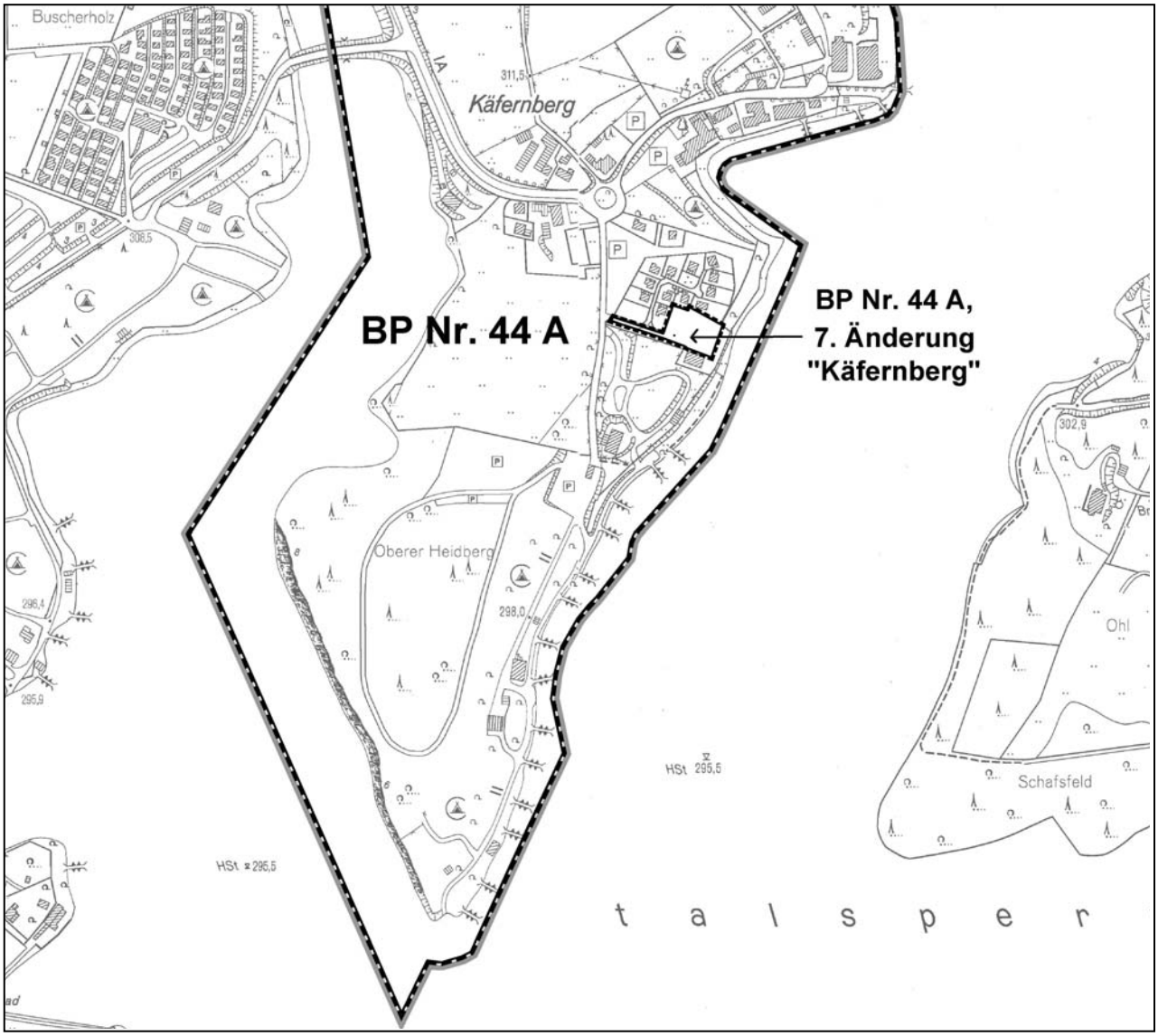
Schloss-Stadt Hückeswagen

Der Bürgermeister

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



Maßstab 1:2.500

Begründung – Teil 1

Stand: Januar / April 2016

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

Im Auftrag von
Erika Heuse
Danziger Str. 22
51688 Wipperfürth

Inhalt

1 Gegenstand der Planung 4
1.1 Planungsanlass und Erfordernis 4
1.2 Planungsgeschichte und Ziele 4
1.3 Kartengrundlage 4

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 5
2.1 Lage und Umfeld der Planänderungen 5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 6
2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung 6
2.4 Erschließung 7
2.5 Planungsrecht 7
2.6 Fachplanungen 8
2.7 Gewässer 8
2.8 Geologie und Baugrund 8
2.9 Altlasten / Lärmimmissionen 8
2.10 Biotope und Arten 9
2.10.1 Artenschutzprüfung 9
2.11 Bau- und Bodendenkmale 9
2.12 Eigentumsverhältnisse 9

3 Natur und Landschaft 9

4 Auswirkungen und Kosten der Planung 10
4.1 Auswirkungen 10
4.2 Kosten 10

5 Planinhalt 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen 12
5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung 12
5.5 Nebenanlagen 12
5.6 Geh, Fahr- und Leitungsrechte 13
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
5.8 Niederschlagswasserbeseitigung 15

6 Örtliche Bauvorschriften 15
7 Hinweise 15
8 Umweltbericht 16
9 Flächenbilanz 16
10 Verfahrensübersicht 17
11 Rechtsgrundlagen 18

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, die insbesondere im Sommer an Wochenenden durch Umnutzung von Weideflächen vergrößert werden.

Das Plangebiet ist umgeben von Segelsportnutzungen sowie dem Clubhaus der DLRG im Süden und Wochenendhäusern im Norden. Es wird mit kleinen Hütten und Wohnwagen zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von Wochenendhäusern wie sie bereits angrenzend vorhanden sind anstelle der bisher eher provisorischen Hütten.

Diese Zielsetzung ist nicht mit dem derzeitigen Planungsrecht abgedeckt. Zwar ist ein Teilbereich des Plangebiets im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“ als SO-Wochenendhausgebiet festgesetzt, allerdings ist das festgesetzte Baufenster in diesem Bereich so eng bemessen, dass die Errichtung von einem oder zwei Wochenendhäusern nahezu unmöglich ist. Der übrige Teil des Plangebietes ist als „Sondergebiet Clubhaus DLRG“ ausgewiesen und steht somit der Errichtung von Wochenendhäusern entgegen. Demzufolge ist die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A „Käfernberg“ erforderlich.

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 Bebauungsplanes Nr. 44A wurde nicht zur Rechtskraft gebracht, die 8. Änderung wurde am 26.11.2015 beschlossen und betrifft einen direkt an das Grundstück angrenzenden Bereich (siehe Kap. 2.1).

Das geplante Vorhaben lässt sich mit bestehendem Planungsrecht nicht realisieren. Daher hat sich die Schloss-Stadt Hückeswagen entschieden, den für den betroffenen Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“ zu ändern.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A ist aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Sonderflächen für Erholungszwecke darstellt, entwickelt.

1.3 Kartengrundlage

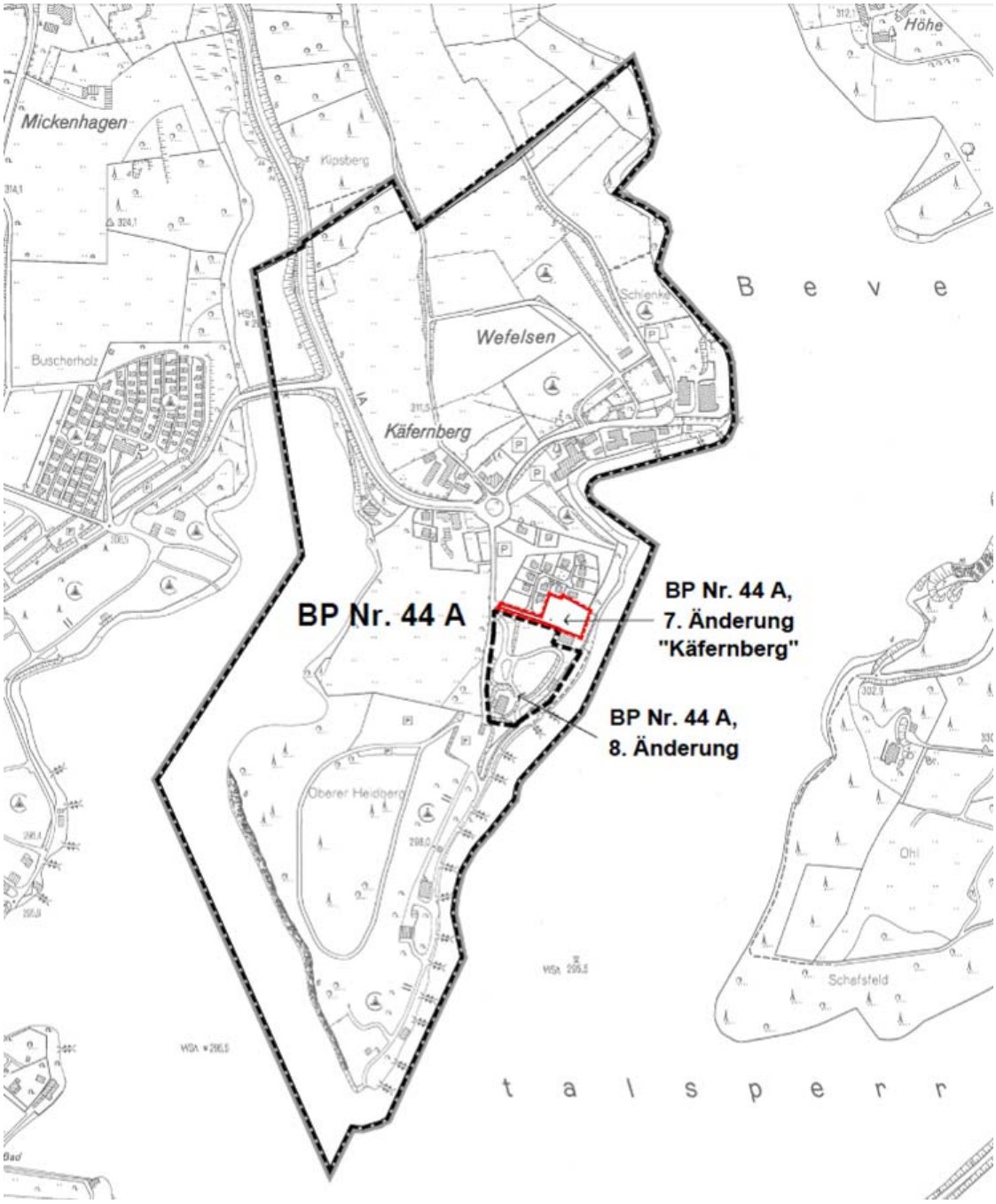
Die zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage des Katasterplans und aktuellem Aufmaß der Örtlichkeit. Die Überprüfung der geometrischen Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung erfolgt vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Umfeld der Planänderungen

Der Bereich für das geplante Wochenendhausgebiet befindet sich in Käfernberg östlich der Erschließungsstraße (Abb.1). Das Plangebiet ist begrenzt durch die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung Käfernberg 11, 37, 35, 33 und 31 im Norden und den Segelverein Segler-Vereinigung-Wuppertal e.V. Käfernberg 12 im Süden, Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans 44A. Westlich reicht das Plangebiet bis kurz vor die Erschließungsstraße Käfernberg. Östlich reicht das Grundstück bis an den Uferweg entlang der Bever.

Abbildung 1 Übersicht BP Nr. 44A, Geltungsbereich 7. Änderung



2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 12. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 571 sowie kleine Teilbereiche der Flurstücke 453 und 569. Der Bereich ist ca. 1.728 m² groß.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A „Käfernberg“ im Maßstab 1 : 250 zu entnehmen.

2.3 Nutzung und Bebauung des Plangebiets und Umgebung

Abbildung 2 Luftbildaufnahme

Quelle: Schloss-Stadt Hückeswagen– und eigene Bearbeitung

Das Grundstück mit direktem Zugang zum Wanderweg entlang der Bever ist im Westen und Norden von Wochenendhäusern umgeben. Bereits heute wird das Grundstück mit einzelnen Hütten und dauerhaft abgestellten Wohnwagen mit davorliegenden angelegten Terrassenplatten

für Freizeitzwecke genutzt. Auch einzelne Überdachungen z.B. in Form eines Carports sind vorhanden.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Das Plangebiet ist über einen öffentlichen Weg, der von dem Kreisverkehr Käfernberg / Wefelsen abzweigt, zu erreichen.

Die Erschließungsanlagen sind für das heutige und zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert. Die beabsichtigte Planung mit voraussichtlich zwei neuen Wochenendhäusern und maximal vier bis fünf Wochenendplätzen führt zu keiner erheblichen Zunahme des PKW-Verkehrs im Bereich Käfernberg im Verhältnis zum allgemeinen Verkehrsaufkommen an sonnigen Wochenenden. Zu diesen Stoßzeiten herrscht eine angespannte Verkehrs- und Parksituation in Käfernberg wie im gesamten Bereich entlang der Bevertalsperre. Die bestehende Erschließungssituation wird im Zusammenhang mit den Maßnahmen der „Ordnungspatenschaft Bevertalsperre“ (Einrichtung von Halteverbotszonen, Überwachung des ruhenden Verkehrs, etc.) jedoch als ausreichend erachtet. Für das Grundstück im Geltungsbereich wie auch das benachbarte Areal der Seglervereinigung Wuppertal e. V. gilt, dass auf den Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorhanden ist, sodass der allgemeine Verkehrsraum durch ruhenden Verkehr dieser neuen Planvorhaben nicht belastet wird.

Für Fußgänger auf dem Grundstück der 7. Änderung besteht zudem eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Uferfußgängerweg durch ein Tor, sodass keine neuen Fußgängerverkehre im Bereich der Straße Käfernberg mit dem Planvorhaben zu erwarten sind. Darüber hinaus bildet der errichtete Uferwanderweg eine hinreichende Alternative für Fußgänger, um von Wefelsen zum Campingplatz 1 zu gelangen. Touristen, die auf dem großen Parkplatz parken, gelangen i.d.R. direkt über den Campingplatz an die Bevertalsperre, sodass ein separater Fußweg nach Wefelsen hier nicht zielführend wäre.

Die Versorgung mit Strom-, Trink-, und Löschwasser ist durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Druckleitung entlang der Erschließungsstraße. 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 Sonderbaufläche dargestellt. Ausnahme hiervon bildet ein schmaler Streifen im Osten des Plangebietes, der im FNP als Grünfläche dargestellt ist.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „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 das gesamte 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. 44A ist im Bereich der 7. Änderung für den nordwestlichen Bereich „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ und für den südlichen Bereich „Sondergebiet Clubhaus DLRG“ festgesetzt. Das als Wochenendplatz geplante Flurstück 571 ist damit nach derzeit gültigem Planungsrecht zu einem großen Teil als „Sondergebiet DLRG“ festgesetzt.

Der Eingriff für die geplante bauliche Nutzung ist im Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieser 7. Bebauungsplanänderung.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A 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 7. Bebauungsplanänderung betreffen, sind nicht bekannt.

2.7 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung befinden sich keine Fließgewässer. Östlich des Plangebietes erstreckt sich die Bevertalsperre.

2.8 Geologie und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden ($B3_2$). Diese schluffigen Lehmböden sind z.T. steinig und sandig. Sie kommen im Naturraum großflächig vor. Im Plangebiet sind die ehemals natürlichen Böden durch Befestigungen und Oberflächenmodellierungen des Geländes bereits weitgehend anthropogen verändert worden. Entsprechend der Bewertungsgrundsätze für Eingrifft in das Bodenpotenzial des Oberbergischen Kreises werden die Böden 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 bekannt. Von einer signifikanten Erhöhung der Lärmimissionen infolge der geplanten Nutzung, die der benachbarten Nutzung entspricht, ist nicht auszugehen.

2.10 Biotope und Arten
Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ist weitgehend geprägt durch Scherrasenflächen, die abschnittsweise mit Hütten und dauerhaft abgestellten Wohnwagen bestanden sind. Des Weiteren sind einzelne Bereiche mit Platten/Pflastersteinen befestigt. Im Nordosten stehen ein Obstbaum und ein Laubbaum mit mittlerem Baumholz.

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 die artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie berücksichtigt werden und keine 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A 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 Abs. 1 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.

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. Bebauungsplanänderung.

4.2 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den privaten 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 dem Auftraggeber geregelt.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, begründet sich darin, dass der Bereich bereits heute für Freizeitzwecke genutzt wird und Hütten als Ersatz für Wochenendhäuser vorzufinden sind. Auch zukünftig soll diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

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 zulässig werden daher die für Wochenendhausgebiete bzw. Wochenendplätze notwendigen Nutzungen und baulichen Einrichtungen festgesetzt.

<u>Sondergebiet SO 1 „Wochenendhausgebiet“</u>

Da die Zielsetzung der Art der baulichen Nutzung für den Bereich des SO 1 „Wochenendhausgebiet“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 44A unverändert bleibt,

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

wird als Art der baulichen Nutzung wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

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

- Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 60 m². Zu den Grenzen der Aufstellplätze ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- Überdachte Freisitze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 15 m² nicht überschreiten.
- Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Aufgrund unveränderter Zielsetzung basieren die Zulässigkeiten auf den Festsetzungen des rechtskräftigen BP 44A und stellen sicher, dass kein Nutzungscharakter eines Wohngebiets entsteht.

Sondergebiet SO 2 „Wochenendplatz“
Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ festgesetzt. Damit wird zwar die Errichtung von Wochenendhäusern ermöglicht, jedoch gemäß CW VO 2011 in einer kleineren Dimension als im angrenzenden Wochenendhausgebiet. Gegenüber Wochenendhausgebieten ermöglicht die Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ zudem die Aufstellung festsehender Wohnwagen.

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

- Wochenendhäuser, die nach CW VO 2011 (§ 2 Abs. 4) ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Als solche Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen. Zulässig sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,5 m.
- Überdachte Freisitze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 10 m² nicht überschreiten
- Der Zweckbestimmung des Gebiets dienende Sanitäreinrichtungen.
- Unterkellerungen der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorschriften und Bestimmungen der CW VO 2011.In den textlichen Festsetzungen wird auf den Regelungsgehalt der CW VO 2011 verwiesen. Die Verordnung ist der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44A als Anlage beigefügt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO 1 „Wochenendhausgebiet“
Für das Sondergebiet SO 1 Wochenendhausgebiet wird als GRZ 0,2 und als GFZ 0,2 festgesetzt. Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird OK/FH= 5,0 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen bzw. entsprechen dieser Zielsetzung und stehen den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht entgegen. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude in das Gesamterscheinungsbild der angrenzenden Wochenendhäuser einfügen.

Sondergebiet SO 2 „Wochenendplatz“
Das Maß der baulichen Nutzung wird im „SO 2 Wochenendplatz“ durch die nach CW VO 2011 zulässige maximale Grundfläche von 50 m² und die maximal zulässige Höhe von 3,5 m (§ 2 Abs. 4) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Bezugspunkt, Oberkante
Als einheitlicher und eindeutiger Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe OK/FH ist das derzeitig gewachsene Geländeniveau entsprechend der Höhenangabe in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Bezugspunkt wurde unter Berücksichtigung des bewegten Geländes des Plangebiets gewählt.

5.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden drei Baufenster vorgesehen, die sich an dem vorhandenen Baubestand (Hütten) orientieren und die bestehende Nutzungsbegrenzungslinie sowie das ebenfalls bestehende Leitungsrecht berücksichtigen.

- Im südlichen Baufenster sowie im südlichen Bereich des nordöstlichen Baufensters können zukünftig Aufstellplätze für Wochenendhäuser gemäß § 2 Abs. 5 CW VO 2011 entstehen.
- Im westlichen Baufenster sowie z.T. im nordöstlichen Baufenster sind Wochenendhäuser entsprechend der Festsetzungen für das SO-Wochenendhausgebiet zulässig.

5.4 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die Erschließung entspricht den Anforderungen der CW VO. Das Gebiet wird über den öffentlichen Weg „Käfernberg“ erschlossen und entspricht damit den Bestimmungen gemäß CW VO. Auf die Festlegung der inneren Erschließung insbesondere von Flurstück 571 wird hier verzichtet, da es sich um ein privates Grundstück handelt und dem Eigentümer somit eine größtmögliche Flexibilität bei der Herrichtung des Erschließungsweges ermöglicht werden soll.

Die Anforderungen der CW VO 2011 sind bei der Erschließung zu beachten.

Für Fußgänger auf dem Grundstück der 7. Änderung besteht eine direkte Zugangsmöglichkeit zum Uferfußgängerweg durch ein Tor, sodass keine neuen Fußgängerverkehre im Bereich der Straße Käfernberg mit dem Planvorhaben zu erwarten sind.

5.5 Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze
Die Gebiete SO 1 Wochenendhausgebiet und SO 2 Wochenendplatz dienen vorwiegend dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung. Zulässig sind somit:

- je ein Pkw-Stellplatz pro Aufstellplatz. Die Stellplätze sind grundsätzlich nur als offener Stellplatz zulässig und in wassergebundener Decke zu befestigen
- die Pkw-Unterstellplätze sind zudem nur in Verbindung mit einem Wochenendhaus als offener Carport oder Pergola einschließlich einer Begrünung mit Rankgehölzen möglich.

– Garagen sind in den Sondergebieten (SO 1, SO 2) grundsätzlich nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen ergeben sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44A und bleiben bestehen um den Versiegelungsgrad und den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten und das Gesamterscheinungsbild zu wahren.

Wege
Für die Befestigung der inneren Wegeerschließung werden bituminöse und zementgebundene Baustoffe ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44A übernommen und zielt darauf ab, den Versiegelungsgrad im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

5.6 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571
Zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571 wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, damit der Eigentümer das Recht erhält, sein Grundstück über diese Zufahrt zu betreten und zu befahren. Das Geh- und Fahrrecht ist grundbuchrechtlich bereits gesichert und wird übernommen.

Leitungsrecht zugunsten der DLRG bzw. Flurstück 453
Zugunsten der DLRG bzw. des Eigentümers des Flurstücks 453 wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um die Zugänglichkeit der Leitung zum Zweck der Pflege, Überprüfung, Wartung und Reparatur der Leitung sicherzustellen. Es berechtigt den Eigentümer des Flurstücks 453 das Flurstück 571 zu diesen Zwecken zu jeder Zeit zu betreten und zu befahren oder durch Dritte betreten oder befahren zu lassen. Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich bereits gesichert und wird übernommen.

Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 571
Zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 571 besteht ein Leitungsrecht über die Flurstücke 569, 412 und 407. Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich bereits gesichert.

5.7 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:

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt wird der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, 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 die Begrünung von Carports

oder Pergolen festgesetzt. Diese Maßnahme ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als „M1“ bezeichnet und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zeitliche Umsetzung
Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor bzw. während der Bauarbeiten umzusetzen und durch die Bauleitung sicherzustellen. Die Begrünung mit Gerüstkletterpflanzen (M1) ist zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung des Carports oder der Pergola 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 2.106 ökologischen Wertpunkten ist durch Ankauf von Ökopunkten von der Schloss-Stadt Hückeswagen auszugleichen. Die 2.106 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto der Schloss-Stadt Hückeswagen werden für die Maßnahme „Grundlagenermittlung Kompensationsflächenpool“ verwendet.

5.8 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 7. 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 Örtliche Bauvorschriften
In der 7. Bebauungsplanänderung des BP Nr. 44A werden Festsetzungen zu Dachformen und Dachfarben getroffen. Diese sind aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 44A übernommen. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bauliche Gestaltung der geplanten Bauten dem Orts- und Landschaftsbilds entspricht 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.

7 Hinweise
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle

oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten, insbesondere der Herstellung der Straße, Emissionen/Belästigungen durch Staub und Lärm auftreten können. Daher sind im Zuge der Baugenehmigungen entsprechende vorsorgende Maßnahmen nachzuweisen, die geeignet sind die Emissionen zu begrenzen.

8 Umweltbericht

Für die 7. 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, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche ca. qm**
Sondergebiet SO 1 Wochenendhausgebiet (entspricht bestehendem Planungsrecht)	795
Sondergebiet SO 2 Wochenendplatz	933
davon Überbaubare Fläche	483
Plangebiet insgesamt	1.728

10 Verfahrensübersicht

09.09.2013	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zur Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
15.10.2013	Beschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur Durchführung der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44A „Käfernberg“
29.09.2015	Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches sowie zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
26.10.2015	Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
29.10.-30.11.2015	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB
26.01.2016	Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt
01.03.-01.04.2016	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
01.03.-01.04.2016	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Empfehlung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zum Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“
	Satzungsbeschluss des Rates der Schloss-Stadt Hückeswagen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44A „Käfernberg“

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I. S. 1722)

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 Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW.S. 878)

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 16.03.2013 (GV. NRW 2013 S. 133ff.)

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 24.03.2011 (GV. NRW S.197)

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

.....
Andreas Schröder