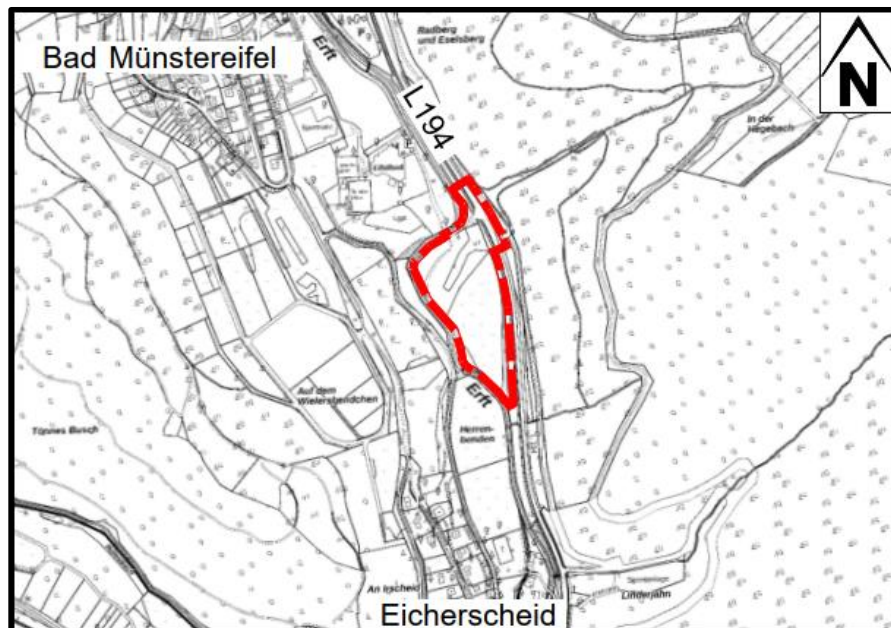


Stadt Bad Münstereifel

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ - 1. Änderung -

nach § 10 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Lage des Plangebietes

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf inkl. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnisse der Abwägung	2
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans.....	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Prüfung in Betracht kommender Alternativen und Begründung der getroffenen Planungsauswahl	6

1. Verfahrensablauf inkl. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnisse der Abwägung

Aufgrund der bislang nicht erfolgten baulichen Inanspruchnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung und der daraus resultierenden tatsächlichen Qualität der Fläche wurde von einer Anwendung des Verfahrens gem. §13a BauGB abgesehen und das Bebauungsplanverfahren nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert ist, durchgeführt. In den Umweltbericht integriert ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Münstereifel wurde nicht erforderlich, da dieser bereits Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“ darstellt und an der Grundkonzeption des daraus entwickelten rechtskräftigen Bebauungsplans festgehalten wird.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 c „Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ wurde vom Rat der Stadt Bad Münstereifel am 04.12.2019, zeitgleich mit dem Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.05.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 25.06.2020 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan. Zeitgleich konnte der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie textliche Erläuterungen dazu im Rathaus – unter Einhaltung der Corona-Schutzmaßnahmen - eingesehen werden. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und für die Entwurfsfassung in den folgenden Punkten geändert:

- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen: Ergänzung einer Grünfläche entlang der Erft im Zufahrtsbereich zur Campingfläche zu Lasten der Verkehrsfläche (Zufahrt), um einen 2 m breiten Streifen (ab Böschungsoberkante gem. Geländeaufnahme) von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Zufahrten, Zäune etc.) und Bodenanschlüpfungen freizuhalten.

- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen: Ausweitung der Erhaltungssatzungen entlang der Erft sowie Aufnahme der Gehölzinsel innerhalb des Sondergebiets und des Bewuchses entlang der L 194 als Erhalt (gem. Abstimmung mit der UNB im Vorfeld des BPlan-Verfahrens).
- Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen und des Erftverbandes: Aktualisierung des Überschwemmungsgebiets (ÜSG, HQ100) im Umfeld des Plangebiets gem. Bekanntmachung der Bezirksregierung Köln vom 10.07.2020 zur vorläufigen Sicherung des ÜSG, Veröffentlichung im Amtsblatt der Bezirksregierung Köln 20.07.2020. Kennzeichnung des HQextrem durch Signatur in der Planzeichnung und dazu passender Erläuterung im Kapitel Kennzeichnungen der Textlichen Festsetzungen. Ergänzung eines Hinweises zur Einleitung in Oberflächengewässer.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Euskirchen zum Immissionsschutz: Beauftragung einer Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ der Stadt Bad Münstereifel (Kramer Schalltechnik GmbH). Ergebnis: Darstellung der ermittelten Nutzungsbereiche durch entsprechende Signatur in der Planzeichnung und Neugliederung der Sondergebietsfläche durch Abgrenzung der drei Teilflächen in Nord-Süd-Richtung auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung.
- Aufgrund der Stellungnahme des Bauamtes Kreis Euskirchen: Änderung der Formulierung der Textlichen Festsetzungen zwecks Klarstellung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf allen Teilflächen.
- Aufgrund der Stellungnahme von Straßen NRW: Nachrichtliche Darstellung der Werbeverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW), Ergänzung von Hinweisen zu Werbeanlagen, Vorbelastungen durch die L 194, zum Schutz der Böschung zur L 194 und Aufnahme einer Festsetzung sowie nachrichtliche Darstellung der freizuhaltenden Sichtfelder im Bebauungsplan („Sichtdreiecke“).
- Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf: Ergänzung eines Hinweises zu Kampfmitteln.
- Aufgrund der Stellungnahme der eregio sowie Hinweis der Stadtwerke der Stadt Bad Münstereifel: Ergänzung von zwei Leitungsverläufen (Abwasser, Gas) im Änderungsbereich inkl. entsprechenden Leitungsrechten.
- Aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienstes: Ergänzung der Kennzeichnung „Erdbebenzone“ und dazu passender Erläuterung im Kapitel Kennzeichnungen der Textlichen Festsetzungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.11.2020 wurde vom 18.01.2021 bis zum 26.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2021 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Innerhalb dieses Zeitraums gingen 14 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadt ein. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Aus der öffentlichen Auslegung resultierten folgende Änderungen am Entwurf der Bebauungsplanänderung:

- Aufgrund der Stellungnahme des Erftverbands wurde eine Empfehlung zur Umsetzung versickerungsfördernder Maßnahmen aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Euskirchen wurde ein Hinweis zu Nachpflanzungen in den als Erhalt gekennzeichneten Bereichen ergänzt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Bad Münstereifel in öffentlicher Sitzung am 24.03.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde am __.__.20__ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. __ vom __.__.20__ in Kraft getreten.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 3 c „Freizeitzentrum Goldenes Tal – Sondergebiet Campingplatz / Schulung“ wurde 2005/2006 aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Ansiedlung eines Campingplatzes auf dem Flurstück 73 zwischen der Erft und der L 194 (ehemals B 51) ermöglicht werden. Diese Umsetzung ist bislang nicht erfolgt.

Seit 2018 besteht ein konkretes Interesse an der Umsetzung der Planung. Ein Investor möchte auf dem Gelände einen Campingplatz entwickeln und betreiben. Der Kreis Euskirchen hielt die geplante Campingplatzanlage auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts nicht für genehmigungsfähig. Die hauptsächlichen Bedenken betrafen die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die gesamte Sondergebietsfläche. Damit wären rund 30 % der Sondergebietsfläche bebaubar. Diese Berechnungsgrundlage ist laut Kreis Euskirchen auch auf sämtliche Stellplätze und Zufahrten/Zuwegungen anzuwenden, die gemäß Landesbauordnung als bauliche Anlagen anzusehen sind. Darüber hinaus sind vom Investor Nebenanlagen vorgesehen, die in den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wurden und somit aktuell nicht zulässig wären. Unter dieser Voraussetzung ist die Anlage eines wirtschaftlich zu betreibenden Campingplatz nicht möglich.

Aus diesem Grund ist, um das Gelände als Campingplatz nutzbar zu machen, die Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Im Rahmen des BPlan-Verfahrens ist daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein sog. „Umweltbericht“ gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt worden, mit integriertem „Landschaftspflegerischem Begleitplan“ (Büro Lomb) zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geht dabei vom maximal möglichen Versiegelungsgrad aus. Im Plangebiet sind kaum Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen gegeben, da ausschließlich Erhalt bestehender Strukturen festgesetzt wird, so dass das verbleibende Defizit durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden soll.

Vorgesehen ist, den erforderlichen Ausgleich durch eine Maßnahme aus dem Ausgleichflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, Komplettierung eines Erlengaleriewaldes durch Pflanzung von Erlen und Eschen entlang des „Holderpützsiefen“ (Forstbetriebsabteilung 321/322), zu erbringen. Diese Maßnahmen wurden im Verfahrensverlauf bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Die artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP der Stufe I, Büro Lomb) untersucht. Insgesamt kommt die ASP I zu dem Ergebnis, dass die reichhaltige, ökologisch hochwertige Biotopausstattung unmittelbar angrenzender Flächen ein Ausweichen der identifizierten Arten auf diese Biotopstrukturen ermöglicht und somit gravierende negative populationsrelevante Auswirkungen für die planungsrelevanten Arten nicht prognostiziert werden. Im räumlichen Zusammenhang bleibt die ökologische Funktion erhalten. Die aus der Artenschutzvorprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (insb. Regelung zur Baufeldfreimachung) sind im textlichen Teil des BPlans mit aufgeführt.

Insgesamt ist festzustellen, dass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 c bei Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen, eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Planung gegeben ist.

Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden, ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben. Durch die Umsetzung der Planung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine Umsetzung nutzbar gemacht, somit werden Freiflächen geschont. Die Beeinträchtigungen des Aspektes Boden hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung sowie der Verlust als Lebensraum für Fauna und Flora, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild können dadurch jedoch nicht verhindert, aber auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen, zu gewährleisten. Im Geltungsbereich ist lediglich die Verkehrslärmersituation zu berücksichtigen. Andere Immissionen ins Plangebiet sind nicht relevant, ebenso sind keine Emissionen durch den Campingplatz auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu betrachten, da der Campingplatz zu diesen Nutzungen ausreichend große Abstände einhält.

Bezüglich der Verkehrsgeräuscheinwirkungen ins Plangebiet ist durch die Umsetzung der Vorgaben aus der Schalltechnischen Untersuchung in Festsetzungen (textlich / zeichnerisch) ein ausreichender Schutz der Campingplatznutzer gewährleistet.

4. Prüfung in Betracht kommender Alternativen und Begründung der getroffenen Planungsauswahl

Da das Kernziel dieses Bebauungsplanverfahrens die Modifizierung von Planungsrecht für einen rechtskräftigen Bebauungsplan ist, der bisher nicht baulich umgesetzt wurde, stehen realistisch in Betracht kommende Alternativflächen nicht zur Verfügung.

Ohne die Bauleitplanung (Nullvariante), würde die bestehende Nutzung im Plangebiet bestehen bleiben. Für die Vorhabensumsetzung des Investors müsste ein anderer Standort im Großraum gesucht und beplant werden, u.U. verbunden mit größeren planungsrechtlichen Spannungen und ökologischen Eingriffen als hier in Bereich eines bestehenden Bebauungsplans.

Aufgestellt: Kall, April 2021

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24527_zus.-erklärung.docx
27.04.2021