STADT OVERATH

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

„Wochenendhausplatz“ in Overath Hasenberg

Stand: 22.02.2021

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes 1
2 Ziel der Planaufstellung 2
3 Verfahrensablauf 2
4 Beurteilung der Umweltbelange 3
5 Abwägungsvorgang 8
6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten 17
7 Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage 17
8 Rechtsgrundlagen 18

1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 5,52 ha groß, befindet sich in Overath-Hasenberg und grenzt im Süden unmittelbar an die Stadt Lohmar an.

Das Plangebiet ist von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Flächen des Campingplatzes mit den innergebietlichen Wegeführungen, dem der ehemaligen Wasch- und Toilettenbereich und die Gebäude eines leerstehenden Gasthofes mit Scheune und Freibereich.

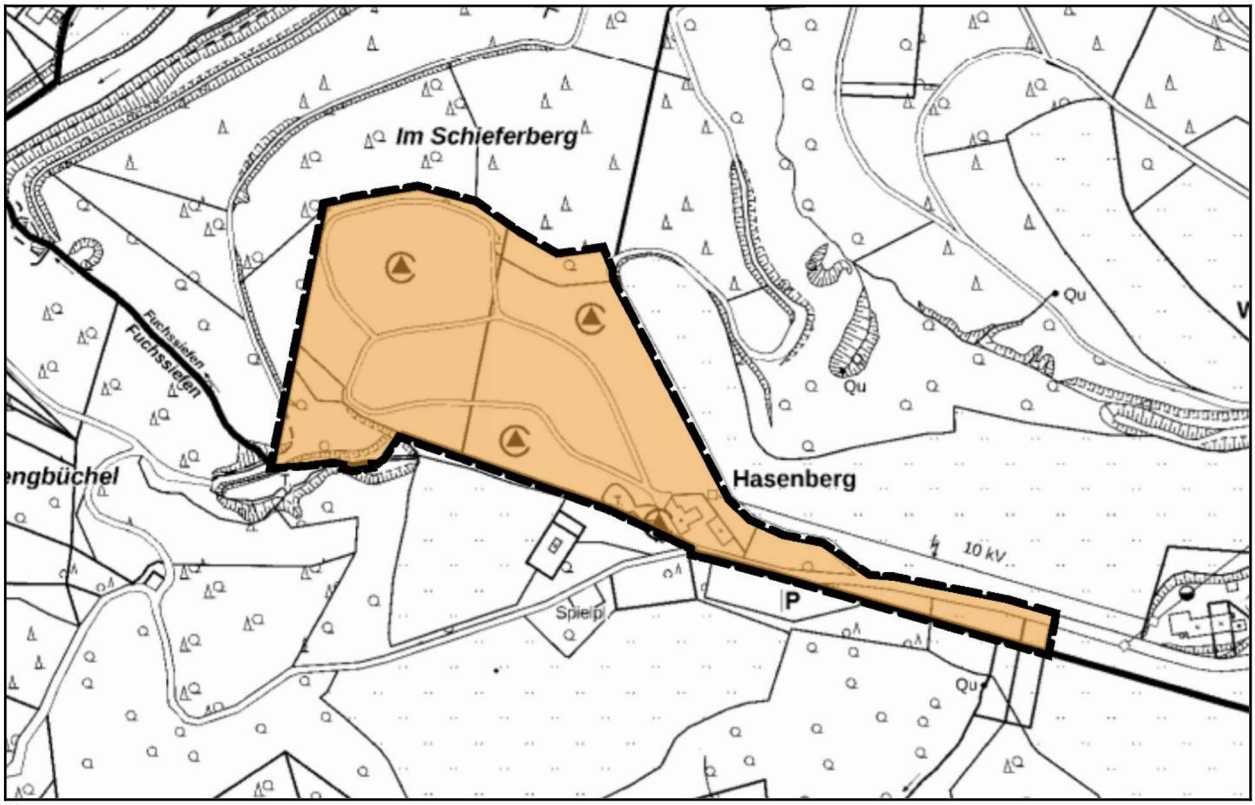
Im Bereich der Zufahrt befindet ich eine Teichanlage.

Südlich angrenzend sind Parkplätze für das Sondergebiet angelegt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige größere Einzelbäume.

Im Südwesten des Plangebiets ist eine Waldfläche mit einem kleinen Bachlauf vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 3 tlw. (Erschließungsweg), 150, 155, 305 tlw. (Erschließungsweg), 319, 320, 408 und 409.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

2 Ziel der Planaufstellung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Dauercamping- und Dauerzeltplatz in 5063 Overath, Hasenberg“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des Gebietes in einen Wochenendhausplatz mit einem zusätzlichen Wellnessbereich sowie einer Gastronomieanlage mit Beherbergungsmöglichkeit.

Der ehemalige Camping- und Zeltplatz ist in seiner Nutzung aufgegeben.

Es ist somit die Nutzungsänderung des Sondergebietes in Overath-Hasenberg beabsichtigt. Hierbei soll die Nutzung des Dauercamping- und Dauerzeltplatzes aufgegeben werden. Stattdessen soll hier ein Wochenendhausgebiet mit ca. 70 hochwertigen Wochenendhäusern entstehen.

Der Titel des Bebauungsplanes Nr. 55 soll somit von „Dauercamping- und Dauerzeltplatz in 5063

3 Verfahrensablauf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 24.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung gefasst.
Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom 10.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis einschließlich 22.05.2020 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.09.2020 im Zeitraum vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 eingeholt worden.

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und§§ 7 und 41 GO NW durch den Rat der Stadt Overath am 09.12.2020 als Satzung beschlossen worden.

BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplanes Nr. 55, 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Overath vom .....in Kraft getreten.

4 Beurteilung der Umweltbelange

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf der Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend entsprechend dem heutigen Planungsstand des Bebauungsplanes beurteilt.

Die planerische Konfliktbewältigung aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich dokumentiert.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB dargelegten durchzuführenden Umweltprüfung sind die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter unter Berücksichtigung von formulierten Vermeidungs-, Schutz-, Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ in Overath Hasenberg aufgeführt.

SCHUTZGÜTER

A. Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ kommt es für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt“ aufgrund des Verlustes von Biotopstrukturen, welche nicht innerhalb von 30 Jahren wiederherstellbar sind, und dem großflächigen Verlust der Ruderalflur, welche in Teilbereichen potentiell ein nach § 42 LNatSchG geschütztes Biotop darstellt, zu **erheblichen Umweltauswirkungen**.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt, zur Kompensation und zur Optimierung

- **V 1** - Fällzeitbeschränkung
- **V 2** - Beschränkung Abriss- und Umbaumaßnahmen
- **V 3** – Umgang mit Japanischem Knöterich
- **V 4** – Umweltbaubegleitung
- **V 5** –Beleuchtung
- **E 1** - Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur
- **S 1** - Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Gehölzbeständen
- **A 1** - Erwerb von Ökopunkten
- **B 1** - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (ausgenommen den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen), Pflanzung von Bäumen
- **B 2** - Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Nordosten
- **B 3** - Eingrünung der Parkplatzfläche

B. Fläche

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ kommt es für das Schutzgut „Fläche“ zu teilweise erheblichen Umweltauswirkungen.

C. Boden

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ kommt es für das Schutzgut „Boden“ zu **teilweise erheblichen Umweltauswirkungen**.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt und zur Kompensation

- **V allgemein** – Boden
- **V 3** – Umgang mit Japanischem Knöterich

D. Wasser

Die mit dem Schutzgut „Wasser“, sowohl in Bezug auf Grundwasser als auch Oberflächengewässer, verbundenen Umweltauswirkungen bei Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ sind als **unerheblich** bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt und zur Kompensation

- **V allgemein -** Wasser

E. Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft

Mit der 1. Änderung des BP Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels / Luft“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

F. Landschaft und Erholungseignung

Mit der 1. Änderung des BP Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft und Erholungseignung“ **keine erhebliche Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt und zur Kompensation

- **V 5** – Beleuchtung
- **E 1** - Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur
- **S 1** - Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Gehölzbeständen (ca. 950 m)
- **B 1** - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (ausgenommen den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen), Pflanzung von Bäumen
- **B 2** - Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Nordosten
- **B 3** - Eingrünung der Parkplatzfläche

G. Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der 1. Änderung des BP Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Erhalt und zur Kompensation

- **V 5** – Beleuchtung

H. Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Wochenendhausplatz“ sind in Bezug auf das Schutzgut „Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter“ unter Berücksichtigung von o.g. Maßnahmen und nach jetzigem Kenntnisstand **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

I. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Sich **kumulierende Wechselwirkungen** zwischen diesen Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich der Schutzgüter führen, sind **nicht erkennbar.**

Maßnahmen zum Erhalt, Schutz, zur Vermeidung, Minderung und Kompensation und ggf. Überwachung

V 1 Fällzeitbeschränkung

Die zur Fällung vorgesehenen Gehölze dürfen nur Mitte November bis Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, entfernt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten bzw. Tagesquartieren vermieden werden kann.

V 2 Beschränkung Abriss- und Umbauarbeiten

Alle zum Rück- oder Umbau vorgesehenen Gebäude, Campingwagen und kleine Hütten sind vor Baubeginn auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Die Befunde dieser Untersuchung sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@rbk-online.de) mitzuteilen.
Grundsätzlich ist der Abriss / die Entfernung der vorhandenen Campingwagen und kleinen Hütten zwischen Mitte November und Ende Februar, also außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen. Alternativ sind bei einem Baubeginn in der Zeit von März bis Oktober maximal 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten zwei Ausflugkontrollen (Fledermäuse) vorzunehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (artenschutz@rbk-online.de) mitzuteilen.

V 3 Umgang mit Japanischem Knöterich

Um eine weitere Ausbreitung des Japanischen Knöterichs zu verhindern, sind Maßnahmen bezüglich des Umgangs des Pflanzenmaterials und des belasteten Bodens zu beachten.
Der Eingriff in mit Japanischem Knöterich bewachsenen Flächen sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.
Wo in Bereiche mit Japanischem Knöterich eingegriffen werden muss, ist das Bodenmaterial (einschließlich Wurzeln / Rhizome) der mit Japanischem Knöterich bewachsenen Flächen bis maximal 3 m Tiefe zu entfernen. Dies darf nicht wiederverwendet, sondern muss fachgerecht in einer Deponie mit Entsorgungsnachweis entsorgt werden. Das belastete Bodenmaterial darf nicht mit unbelastetem Bodenmaterial vermischt werden.
Auch das oberirdische Pflanzenmaterial (Schnittgut), welches bei den Bauarbeiten anfällt, soll so wenig wie möglich geschnitten und in einer Vergärungs- oder Müllverbrennungsanlage entsorgt werden.

V 4 Umweltbaubegleitung

Kann die zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. der Abriss- und Umbauarbeiten der Campingwagen und Hütten zwischen Mitte November und Ende Februar nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers vor der Entfernung von Vegetation bzw. vor den Abrissarbeiten sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der in Kap. 3 beschriebenen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden.
Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der Umweltbaubegleitung miterfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Bauarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 5 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen, vor allem zu den Gehölzflächen und Grünflächen hin nicht signifikant erhöht.
Dementsprechend wird nur gerichtetes Licht verwendet, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das bebaute Gebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume ist zu vermeiden.
Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und möglichst niedrigen, bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.
Am günstigsten stellt sich die Verwendung von UV-armen Natriumdampfhochdruck- oder LED-Leuchten dar. Bei Verwendung von Leuchtstoffröhren sind nur Röhren vom Farbtyp „warmwhite“ zu verwenden, da diese einen geringeren UV-Anteil aufweisen.
Leuchtmittel mit hohem Spektralbereich (320 bis 720 nm) wie Halogenleuchten oder mit Edelgas gefüllte Lampen sollten nicht verwendet werden. Generell sollten Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K nicht eingesetzt werden.

E 1 Erhaltung und fortlaufende Pflege von Gehölzen und von Ruderalflur

In den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen werden Gehölze und die Ruderalflur beibehalten und während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahme S1 vor Beschädigung geschützt (s.u.).

In dem als Private Grünfläche festgesetzten Bereich als auch in den südlichen Bereichen innerhalb des Sondergebietes SO 1, welche als Grünfläche genutzt werden, wird die bestehende Vegetationsdecke erhalten.

S 1 Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Gehölzbeständen

Während der Bauphase sind die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume, Gehölzbestände und Ruderalflur zum Baufeld hin durch Absperrung bzw. einen Bauzaun (mobile Stahlrahmenelemente, 2 m Höhe) vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche durch Überfahren, Abgraben und Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Stammverletzungen durch Astabriss bzw. -beeinträchtigungen an Einzelbäumen durch Rangieren bzw. Befahren im Arbeitsbereich durch Großgeräte wie Bagger, etc. sind durch Freischneiden des Lichtraumprofils zu vermeiden. Ein Überschütten der Baumstandorte ist zwingend auszuschließen. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.

A 1 Erwerb von Ökopunkten

Der gesamte Ausgleichsbedarf (33.705 ÖW) wird über das private Ökokonto von Michael Becher, Lölsberg 13, 51491 Overath, ausgeglichen. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung des Grünlandes gemäß Kulturlandschaftsprogramm. Die Fläche (Kennzeichnung H) befindet sich in der Gemarkung Heiliger, Flur 13, Flurstücke 49 (tlw.), 55, 56, 67, 87, 88 und 91 (tlw.). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1.300 m.

B 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (ausgenommen den zur Erhaltung festgesetzten Bereichen), Pflanzung von Bäumen

Die Anlage von Grünflächen und Gärten trägt zur Teilkompensation von Eingriffswirkungen bei (Boden, Biotop- und Lebensraumfunktion, Landschaftsbild) bei. Diese Maßnahmen erfüllen allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führen zur teilweisen Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Dementsprechend werden die nicht überbaubaren Flächen in den Sondergebieten und die private Grünfläche mit „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher und Staudenrabatten u.ä. gestaltet.

<u>Pflanzung von Bäumen in als Grünfläche genutzten Bereichen (ca. 7 Stück)</u>

Dabei wird im als Private Grünfläche festgesetzten Bereich und in den als Grünfläche genutzten Bereichen im Süden des Sondergebietes SO 1 pro angefangene 300 m² (ausgenommen zu erhaltender Biotopbestand) je ein heimischer Laubbaum gepflanzt. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

B 2 Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Nordosten (ca. 25 Stück)

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes stockt eine Baumreihe mit Bergahorn.

Diese wird mit Bäumen derselben Spezies ergänzt, um langfristig eine einheitliche Eingrünung zu erzielen. Es ist die folgende Baumart zu verwenden:

B 3 Eingrünung der Parkplatzfläche

Wird die Parkplatzfläche im Osten des Plangebietes gemäß Bebauungsplan nach Osten erweitert, wird diese nach Süden und Osten hin mit einer ca. 3 m breite Landschaftshecke mit standorttypischen Gehölzen eingegrünt. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

B 4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

5 Abwägungsvorgang

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dreizehn planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Rheinisch Bergischer Kreis, Amt 67 mit Schreiben vom 222.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die einführenden Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen in Bezug auf die Sondergebiete nicht zu.
  In den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 sind konkrete Angaben zu den Nutzungen gegeben, und zwar in dem Detailierungsgrad, wie sie auch in anderen Gebieten in der Baunutzungsverordnung (z.B. § 4 für Allgemeine Wohngebiete) dargelegt sind. Die Nutzungen Wellness und Gaststätte sind dem Sondergebiet SO 1 Wochenendhausplatz zugeordnet. (Festsetzung Ziffer 1.2 und 1.3: Im Sondergebiet SO 2 ist ein Wellnessbereich, der dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, zulässig. Im Sondergebiet SO 3 ist ein dem Sondergebiet SO 1 zugeordneter Laden mit max. 150 m² Verkaufsfläche und eine Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb zulässig).

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu
  Zur Offenlage wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die zusätzlich mögliche Überbauung berücksichtigt.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur zusätzlichen Bebauung zu
  Die im Rhein-Sieg-Kreis befindlichen Parkplatzflächen können nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Mehlbeere zu
  Die Mehlbeere wird aus der Pflanzenauswahlliste gestrichen.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Nahrungshabitat zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu den Lichtemissionen tlw. zu
  Eine Dauerbeleuchtung kann aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich werden. Die Beleuchtung soll die Belange des Insekten-, Fledermaus- und Vogelschutzes berücksichtigen.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu den Ausgleichsmaßnahmen zu
  Der gesamte Ausgleichsbedarf (20.663 ÖW) wird nach Abstimmung mit der Stadt Overath über ein privates Ökokonto ausgeglichen. Es ist ein Ökokonto auszuwählen, welches die Biotopfunktion der Offenlandbereiche ausgleichen kann.
  Die Festsetzung 6.4.1 wird wie folgt abgeändert:
  Der gesamte Ausgleichsbedarf ist über ein privates Ökokonto gemäß den Ausführungen des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" auszugleichen.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Kompensation zu
  Im weiteren Verlauf des Planverfahrens werden im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die die verloren gehenden ökologischen Funktionen funktional ersetzen können.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zu betroffenen Belangen, Eingriffsbewertung und Bedenken zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu „Bedenken, Hinweise und Anregungen“ nicht zu.
  Die Regelungen zu Gastronomie und Hotelerie sind in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 eindeutig geregelt. Unter Ziffer 5.1 Baugrenzen der Begründung ist erläutert, dass die Baugrenzen für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert sind, damit den Bauherren ein ausreichender Spielraum bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu errichten bleibt. Alle bestehenden baulichen Anlagen sind dem Sondergebiet SO 1 „Wochenendhausplatz“ zugeordnet.
  Die dargelegten angenommenen Nutzungen, wie z.B. Festsaal etc. sind nirgendwo in der Begründung und den textlochen Festsetzungen enthalten.
  Auf das Sondergebiet SO 3 wird nicht verzichtet. Die überbaubaren Flächen bleiben zur Möglichkeit der behutsamen Erweiterung und Modernisierung des Gebäudes mit seinen Freiflächen erhalten.
  Die Fläche SO 3 ist bereits dem Gebiet SO 1 zugeordnet.
  Ein Stellplatzbedarf kann auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes nichtermittelt werden, da die Anzahl der Einzelplätze noch nicht genau feststeht. Dies kann erst auf Grundlage eines Bauantrages ermittelt werden und ist auch Inhalt dieses Antrages

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zu den Ökopunkten zur Kenntnis.
  Der Funktionsbezug wird sichergestellt.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Eingriffsregelung zu.
  Im weiteren Verlauf des Planverfahrens werden im räumlichen Umfeld des Eingriffs Kompensationsmaßnahmen entwickelt, die die verloren gehenden ökologischen Funktionen funktional ersetzen können.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Artenschutz zu.
  Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V 4 werden beachtet.
  Die Ergebnisse der Horstkartierung und daraus ggf. folgende Vermeidungsmaßnahmen werden zur Offenlage vorgelegt.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen des Beirats zur Kenntnis.
  Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Schmutz- und Niederschlagsentwässerung zur Kenntnis.
  Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden vorhandenen Leitungen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren dargelegt und sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
  Das Entwässerungskonzept wird im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen aus Sicht der Kreisstraßen zur Kenntnis.
  Die Anregungen sind nicht Inhalt der Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung der Planung nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen aus Sicht des Feuerschutz und Rettungswesens zur Kenntnis.
  Es wurde keine Bedenken geäußert. Die Anforderungen des Feuerschutz und des Rettungswesens werden bei Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die angerfegten Punkte 1 bis 6 werden im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt und sind nicht Inhalt der Bauleitplanung

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Oberflächengewässer, des Immissionsschutzes, der Grundwasserbewirtschaftung, dem Bodenschutz/Altlasten, des Bauamtes, des Brandschutzes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Tierschutzes, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes, des Jugendamtes zur Kenntnis.
  Die Anforderungen des Brandschutzes werden bei Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

A 2. Aggerverband mit Schreiben vom 29.04.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

A 3. Stadt Overath, Baubetriebsamt mit Mail vom 21.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange berücksichtigt.

A 4. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie mit Schreiben vom 04.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Die Sachlage in Bezug auf die „Bernberger Lagerstätten“ wird korrigiert.

A 5. Bezirksregierung Düsseldorf, Luftverkehr mit Schreiben vom 19.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Flughafen Köln/Bonn GmbH wurde beteiligt.

A 6. Flughafen Köln/Bonn mit Schreiben vom 20.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Fluglärm und Höhe nicht zu.
  Der Hinweis Ziffer 4 „Fluglärm“, dass das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind, stellt sich für die Bauleitplanung als ausreichen dar. Alle anderen belange werden im Bauantragsverfahren behandelt.
  Es ist bereits eine Höhenbeschränkung mittels Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen von 3,50 festgesetzt
  Die Anregungen zur Zustimmung der Luftfahrtbehörde sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und werde nicht ergänzt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Schallschutz zu.
  Der Hinweis Punkt 4 Fluglärm wird um den folgenden Passus ergänzt:
  „Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Flughafen Köln/Bonn innerhalb der An- und Abflugsektoren. Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm - 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R"wRes = 35 dB(A) vorzusehen.”

A 7. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 20.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es werden lediglich Hinweise zur Erdbebengefährdung vorgetragen. Die Hinweise werden ergänzt

A 8. Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 23.04.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Bei Erdarbeiten bei der Umsetzung der Planung werden die vorgeschlagenen Maßnahmen gemäß Merkblatt berücksichtigt.

A 9. Landesbüro der Naturschutzverbände mit Schreiben vom 22.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Ewigkeitsmangel nicht zu.
  Der vorhandene Bebauungsplan leidet zwar unter einem Ewigkeitsmangel, jedoch handelt es sich bei der beabsichtigten Planung nicht um eine wohnsiedlungsähnliche Bebauung im Außenbereich.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Artenschutz zur Kenntnis.
  Unbestritten handelt es sich um einen ökologisch hochwertigen Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel. In der Artenschutzprüfung wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden.
  Zur teilweisen Erhaltung der Insektenfauna werden in den Randbereichen Flächen zur Erhaltung und Pflege festgesetzt, die freilich nicht den dauerhaften Bestand der Gesamtpopulation sicherstellen können. Um dieses Defizit auszugleichen, sollen im unmittelbaren räumlichen Umfeld Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden, die die verloren gehenden ökologischen Funktionen funktional ersetzen können.
  Die Unterschutzstellung des Geländes ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.
  Die ökologische Bewertung des Ausgangszustands kann aufgrund des herrschenden Planungs-

rechts nur anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans beurteilt werden.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Ausweitung des Angebotes nicht zu.
  Das Wellnessangebot bezieht sich nur auf die Nutzung durch Gäste des Wochenendhausplatzes (Zuordnung zu SO 1 ist textlich festgesetzt).
  Der Landgasthof bleibt in seiner genehmigten Ausnutzungsart erhalten. Inwiefern das Gebiet rentabel ist kann hier nicht beurteilt werden. Eine evtl. Zunahme des Verkehrs ist nutzungsbedingt als verträglich anzusehen.

A 10. Stadt Overath, Straßenverkehrsbehörde mit Schreiben vom 22.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Die Hinweise werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.
  Es ist kein Dauerwohnen gestattet.

A 11. Umicore mit Schreiben vom 20.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Es werden auch zukünftig keine bergbaulichen Tätigkeiten stattfinden.

A 12. Stadt Lohmar mit Schreiben vom 26.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen nicht zu.
  Nach Abgleich mit dem Luftbild wird eine kleine Fläche entlang der Erschließungsstraße, die auf Overather Stadtgebiet liegt, als Stellplatz genutzt. Siehe hierzu folgenden Luftbildauszug.
  In der Begründung wird nur Bezug auf die Overather Flächen genommen.
  Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1 ist dargelegt, dass alle Nutzungen dem Wochenendhausgebiet zugeordnet sind und somit keine Nutzungen für Externe vorgesehen sind.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird Kontakt mit der Stadt Lohmar aufgenommen.

A 13. LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 27.05.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis bzw. entspricht diesen.
  Im Zuge der Offenlage wird Kontakt mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Klärung des Sachverhaltes aufgenommen. Das Ergebnis der Mitwirkung des LVR wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ergänzt
  Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt
  Der folgende Passus wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:
  Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde auf Grundlage einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

A - Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zwölf planungs- bzw. abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

A 1. Aggerverband mit Schreiben vom 24.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

A 2. Baubetriebsamt Stadt Overath mit Mail vom 21.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange berücksichtigt.

A 3. Feuerschutz Stadt Overath mit Mail vom 06.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Belange berücksichtigt.

A 4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittel mit Schreiben vom 30.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Bei Erdarbeiten bei der Umsetzung der Planung werden die vorgeschlagenen Maßnahmen gemäß Merkblatt berücksichtigt.

A 5. Stadt Lohmar mit Schreiben vom 19.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen tlw. zu.
  Bei der Beschreibung handelt es sich lediglich um einzelne Stellplätze auf dem Gebiet der Stadt Overath. Die Nutzung der Stellplätze auf dem Gebiet von Lohmar ist nicht Inhalt dieser B-Plan-Änderung. Die östlichen Flächen sind gemäß dem Ursprungsplan als Festsetzung übernommen worden, sind allerdings in der Örtlichkeit nicht vorhanden.
  Gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Ziffer 1 ist dargelegt, dass die überwiegenden Nutzungen dem Wochenendhausgebiet zugeordnet sind und somit keine Nutzungen außer der Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb und der Parkflächen (wie bisher auch) für Externe vorgesehen sind.
  Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird Kontakt mit der Stadt Lohmar aufgenommen.
  Die privaten Parkplätze liegen im Bereich der Gaststätte.
  Der Stellplatzbedarf ist durch die Bauordnung NRW geregelt und bedarf keiner Darlegung im Bauleitplanverfahren.
  Die Nutzung der Stellplatzfläche auf dem Gebiet der Stadt Lohmar ist nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens der Stadt Overath.
  Der Eigentümer der SO-Flächen ist auch Eigentümer des Parkplatzes auf Lohmarer Gebiet.
  Dem Einwand wird entsprochen, die Begründung wurde dahingehend angepasst.
  Gemäß Festsetzung 1.2 ist im Sondergebiet SO 2 ein Wellnessbereich, der dem Sondergebiet SO 1 zugeordnet ist, zulässig. Eine Öffentliche Nutzung ist nicht zulässig und auch nicht geplant.

Die Gaststätte ist natürlich durch die Öffentlichkeit nutzbar. Hierzu muss allerdings im B-Plan keine Aussage getroffen werden Solche Angaben können nach BauGB nicht getroffen werden.
Bei Nutzung der Stellplätze auf dem Gebiet der Stadt Lohmar ist die Stadt Lohmar selbstverständlich zu beteiligen.

A 6. LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 26.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis bzw. entspricht diesen.
  Der Umweltbericht wird um den Passus ergänzt:
  „Bei evtl. auftretenden Befunden/Funden handelt es sich um im Zusammenhang mit historischen Bergbauaktivitäten denkmalwerte Substanz, die den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterworfen sind.“
  Die vorgeschlagenen Regelungen werden zwischen Stadt und Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren gesichert.
  Die Bauanträge werden dem LVR zur Stellungnahme vorgelegt.

A 7. Nahverkehrs Rheinland mit Mail vom 25.09.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Im Zuge der Umsetzung wird die Anregung auf Machbarkeit geprüft.

A 8. Rheinisch Bergischer Kreis, Amt 67 mit Schreiben vom 20.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die einführenden Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anmerkungen zu den Wirkungen der Gastronomie zur Kenntnis.
  Vergleicht man die Anzahl der laut rechtskräftigen BP erlaubten Stellplätze (350) mit den geplanten 76 Wohneinheiten, 15 Betten im Beherbergungsbetrieb und 100 Sitzplätzen in der öffentlichen Gastronomie, so sind zusätzliche erhebliche Auswirkungen in Form von Störwirkungen nicht erkennbar. Es wird empfohlen die Untere Naturschutzbehörde zur weiteren Einbindung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bezüglich des Einwandes der eigenen Stellplätze am Wochenendhausplatz selbst wurde der Bebauungsplan dahingehend abgeändert, dass Stellplätze am Haus selber nicht zulässig sind.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anmerkungen zum Nahrungshabitat zur Kenntnis.
  Unbestritten handelt es sich um einen ökologisch hochwertigen Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel. In der Artenschutzprüfung wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden. Zum Ausgleich für die Biotopfunktion werden Ökokontenflächen in der Nähe des Plangebietes herangezogen, welche zumindest für einige der potentiell vorkommenden Arten als Alternativhabitat genutzt werden können. Hierbei handelt es sich um eine Offenlandfläche in ca. 1.300 m Entfernung zum Plangebiet.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Ewigkeitsmangel nicht zu
  Der Ewigkeitsmangel wurde bereits durch eine erneute Bekanntmachung des alten Bebauungsplanes behoben. Der Sachverhalt wurde unter Hinzuziehung juristischer Hilfe abschließend geklärt.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anmerkungen zu den Wirkungen der Gastronomie zur Kenntnis.
  Vergleicht man die Anzahl der laut rechtskräftigen BP erlaubten Stellplätze (350) mit den geplanten 76 Wohneinheiten, 15 Betten im Beherbergungsbetrieb und 100 Sitzplätzen in der öffentlichen Gastronomie, so sind zusätzliche erhebliche Auswirkungen in Form von Störwirkungen nicht erkennbar. Es wird empfohlen die Untere Naturschutzbehörde zur weiteren Einbindung im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
  Störintensive Nutzungen, wie z.B. ein Festsaal oder Dauerwohnen, sind nicht geplant.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Verzicht auf SO 3 nicht zu
  Die überbaubaren Flächen lassen nur geringfügige Erweiterungen zu. Zu dem Verkaufsladen sind Flächenbeschränkungen und die Zuordnung zum SO-Gebiet bereits vorhanden. Weitere Festsetzungen über die Anzahl der gastronomischen Plätze hinaus sind nicht notwendig.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zu Stelllatzflächen zur Kenntnis.
  Die Parkplatzflächen werden sich im Vergleich zum rechtskräftigen BP nicht erhöhen. Die angrenzenden Parkplatzflächen im Stadtgebiet von Lohmar sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  Es wurde nach Offenlage noch festgesetzt, dass Stellplätze in den Gebieten SO 1 und 2 nicht zulässig sind. (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).
  Die späteren Benutzer der Wochenendhäuser werden den Platz nur zum Be- und Entladen befahren und anschließend außerhalb parken. Das Gebiet bekommt eine Schranke.
  Die Stellplätze auf Lohmarer Gebiet, die sich im Eigentum des Betreibers befinden, sind für das Sondergebiet notwendig.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zu den Fachbeiträgen nicht zu
  Die Fachbeiträge benötigen keine Anpassung, da keine Änderungen des Sachverhaltes vorgenommen werden.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum Ewigkeitsmangel nicht zu
  Der Ewigkeitsmangel wurde bereits durch eine erneute Bekanntmachung des alten Bebauungsplanes behoben. Der Sachverhalt wurde unter Hinzuziehung juristischer Hilfe abschließend geklärt.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Niederschlagswasser zur Kenntnis.
  Das Entwässerungskonzept wird im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet und ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Oberflächengewässer, des Immissionsschutzes, der Grundwasserbewirtschaftung, dem Bodenschutz/Altlasten, des Bauamtes, des Brandschutzes, der Unteren Jagdbehörde, der Unteren Fischereibehörde, des Tierschutzes, des ÖPNV, des Gesundheitsamtes, des Jugendamtes zur Kenntnis.
  Es wurden keine Bedenken geäußert.

A 9. Bergischer Naturschutzverein e.V. mit Schreiben vom 19.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die allgemeinen Anregungen zur Kenntnis.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zum B-Plan nicht zu
  Der vorhandene Bebauungsplan leidet zwar unter einem Ewigkeitsmangel, jedoch handelt es sich bei der beabsichtigten Planung nicht um eine wohnsiedlungsähnliche Bebauung im Außenbereich.

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zum Biotopverbind und zum Artenschutz zur Kenntnis.
  Unbestritten handelt es sich um einen ökologisch hochwertigen Lebensraum für Insekten, Fledermäuse und Vögel. In der Artenschutzprüfung wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgelöst werden.
  Zur teilweisen Erhaltung der Insektenfauna werden in den Randbereichen Flächen zur Erhaltung und Pflege festgesetzt. Zum Ausgleich der Biotopfunktion werden Ökokontenflächen in der Nähe des Plangebietes herangezogen, welche zumindest für einige der potentiell vorkommenden Arten als Alternativhabitat genutzt werden können. Hierbei handelt es sich um eine Offenlandfläche in ca. 1.300 m Entfernung zum Plangebiet.
  Es wurde eine Horstkartierung im Jahr 2020 in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet durchgeführt, bei der keine besetzten Horste vorgefunden wurden.
  Die Unterschutzstellung des Geländes ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.
  Die ökologische Bewertung des Ausgangszustands kann aufgrund des herrschenden Planungsrechts nur anhand des rechtskräftigen Bebauungsplans beurteilt werden.

- Der Rat der Stadt Overath stimmt den Anregungen zur Ausweitung des Angebotes nicht zu
  Das Wellnessangebot bezieht sich nur auf die Nutzung durch Gäste des Wochenendhausplatzes (Zuordnung zu SO 1 ist textlich festgesetzt).
  Der Landgasthof bleibt in seiner genehmigten Ausnutzungsart erhalten. Inwiefern das Gebiet rentabel ist kann hier nicht beurteilt werden. Eine evtl. Zunahme des Verkehrs ist nutzungsbedingt als verträglich anzusehen.

A 10. Stadt Overath, Amt für Ordnung und Soziales, Straßenverkehrsbehörde mit Mail vom 06.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Die Hinweise werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt.
  Es ist kein Dauerwohnen gestattet.

A 11. Umicore mit Mail vom 08.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Es werden auch zukünftig keine bergbaulichen Tätigkeiten stattfinden.

A 12. Telekom mit Schreiben vom 06.10.2020:

- Der Rat der Stadt Overath nimmt die Anregungen zur Kenntnis.
  Die Hinweise zu der TK-Linie werden berücksichtigt.

6 Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

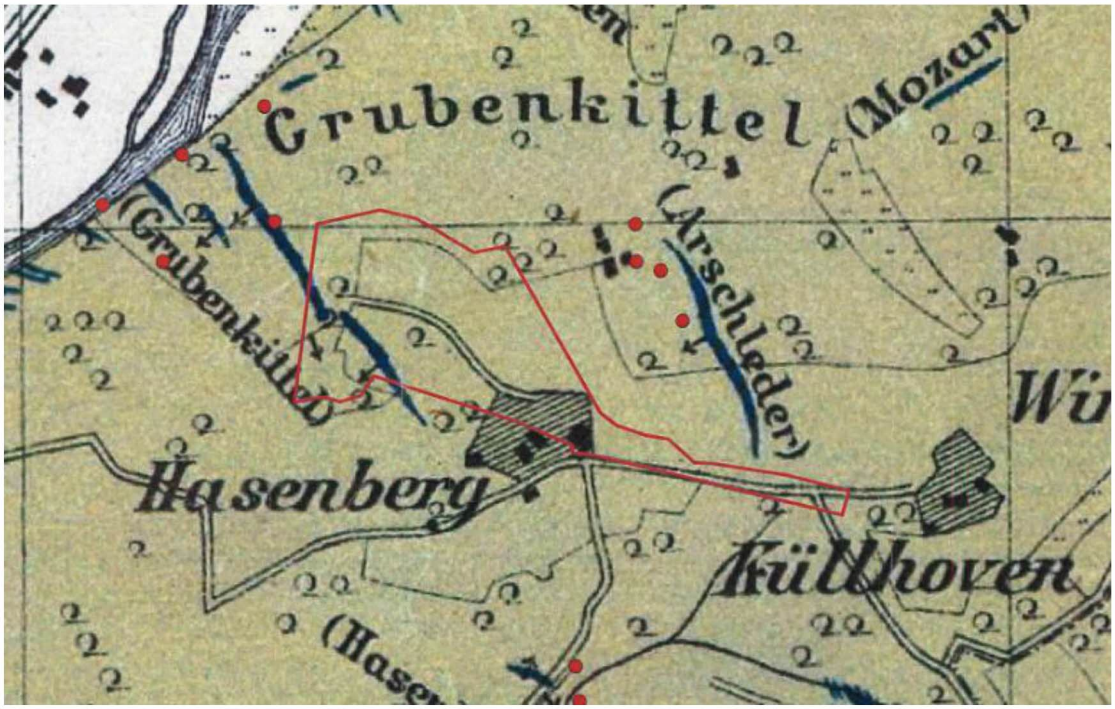
Durch die 1. Änderung des BP Nr. 55 wird ein nicht mehr genutzter Campingplatz in eine Wochenendhausplatz umgewandelt. Es handelt sich hier also um die Reaktivierung einer bereits vorbelasteten Fläche mit vergleichbarer Vornutzung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 geändert. Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung ist positiv ausgefallen. Die Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht in Betracht gezogen.

7 Änderungen nach der Offenlage ohne erneute Offenlage

Die folgende Karte und der Hinweis nach der Offenlage ohne erneute Offenlage gemäß der Anregung der Bez. Reg. Arnsberg vom 11.08.2020 auf Seite 17 der Begründung geändert:



Auszug aus der „Bernsberger Lagerstättenkarte“
Dokumentierte „verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus“
© Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Nach der o.a. Karte liegt innerhalb des Plangebietes keine „verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus“ vor. Im Plangebiet sind allerdings im südwestlichen Bereich der Vorhabenfläche „Erzlagerstätten“ dokumentiert

8 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Siegen, den 22.02.2021
gez. Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

HKS STADT - UMWELT
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Städtebauer