

**Bebauungsplan Brü/32, 3. Änderung
„Heide Camp“**

**Begründung
Entwurf**

(Stand: 23.01.2023,
Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB)



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes

Inhalt

Teil I

1.	Planungsanlass und -ziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
4.	Städtebauliches Konzept.....	6
5.	Die Festsetzungen im Einzelnen	
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	14
5.6	Festsetzungen zum Schallschutz.....	15
6.	Belange von Natur und Umwelt	
6.1	Umweltbericht	17
6.2	Artenschutz	17
6.3	FFH-Verträglichkeit	18
6.4	Eingriff und Ausgleich	20
6.5	Immissionsschutz.....	20
6.6	Hochwasserschutz	23
7.	Ver- und Entsorgung	23
8.	Bergbau / Grundwasser	24
9.	Nahmobilität	24
10.	Hinweise	25
11.	Flächenbilanz.....	27

Teil II

Umweltbericht

Teil I

1. Planungsanlass und -ziel

Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Kasernengeländes, auf dem sich seit 2002 ein Camping- und Wochenendplatz befindet. Der Bebauungsplan Brü/32 „Heide Camp“ unterteilt den Gesamtbereich in die 4 Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten:

- SO 1 - Camping- und Wochenendplatz, Zeltplatz
- SO 2 - Gastronomie und Beherbergung
- SO 3 - Camping- und Wochenendplatz südlich der St.-Barbara-Straße
- SO 4 - Sport und Freizeit

Das dieser Planung zugrunde liegende Betreiber- und Nutzungskonzept hat sich in der Folgezeit mit Ausnahme des Teilbereiches SO 4 bewährt. Die ansässigen Betriebe und Nutzungen haben sich innerhalb des planungsrechtlich festgelegten Rahmens etabliert und als wirtschaftlich tragfähig erwiesen.

Der Teilbereich SO 4 (St.-Barbara-Straße 45) im nord-westlichen Teil des Sondergebietes nahm nicht an der positiven Entwicklung teil. Die Umnutzung der dort vorhandenen Sporthalle in einen Indoor-Spielplatz mit Außenspielflächen und begleitenden Einrichtungen (Restaurant, Betriebsleiterwohnhaus) erwies sich als wirtschaftlich nicht tragfähig. Der Betrieb musste bereits im Jahr 2010 wieder eingestellt werden. Seither lagen die Sporthalle selbst sowie alle weiteren Nebengebäude innerhalb dieses Bereiches trotz intensiver Bemühungen um einen Verkauf und eine sinnvolle Anschlussnutzung brach.

Im Jahr 2012 wurde ein Schützenverein auf das Sporthallengebäude und das umgebende Gelände aufmerksam und plante die Errichtung eines Schieß- und Bogensportzentrums. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde somit das Planungsrecht für eine ebensolche Anlage geschaffen. Jedoch konnte das mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“ planungsrechtlich vorbereitete Schieß- und Bogensportzentrum auf dem Grundstück St.-Barbara-Straße 45 nicht realisiert werden.

Mit Veräußerung des Grundstücks plant nun ein neuer Eigentümer das Plangebiet im Sinne der ehemaligen Nutzung gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan „Heide Camp“ zu nutzen. Auf Grund-

lage des geltenden Planungsrechts hat der neue Eigentümer bereits umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Nutzungskonzept sieht im Bereich des ehemaligen SO 4 folgende Nutzungen vor:

- Gebäude und Freiflächen für Sport und Freizeit,
- Angebote im Bereich Erholung/ Wellness,
- Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung (z.B. Kids-Club),
- Kinderspielanlagen,
- eigenständige gastronomische Nutzung,
- Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/ -zimmer,
- Indoor-Veranstaltungen,
- Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen.

Im Wesentlichen entspricht dies dem Stand des ursprünglichen Bebauungsplanes Brü/32. Lediglich die eigenständige gastronomische Nutzung, die Möglichkeit zur Beherbergung und Angebote aus dem Erholungssektor gehen über den Katalog der dort aufgeführten zulässigen Nutzungen hinaus. Grundsätzlich sollen sich die geplanten Nutzungsangebote nicht ausschließlich an die Camping- und Wochenendplatzbesucher richten, sondern auch an ein Angebot für das gemeindliche Umfeld darstellen.

Der speziell auf das geplante Schieß- und Bogensportzentrum zugeschnittene und rechtskräftige Bebauungsplan Brü/32 „Heide Camp“, 1. Änderung und Ergänzung steht den vorgenannten Nutzungen entgegen, sodass in diesem Bereich eine Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts ohne abermalige Anpassung des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist.

Ausgehend davon hat der Eigentümer mit Schreiben vom 17.04.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die Voraussetzung für die beabsichtigten Nutzungen zu schaffen.

Die Burggemeinde Brüggen unterstützt das geplante Vorhaben. Die beabsichtigten Nutzungen entsprechen den gemeindlichen Zielvorstellungen für das Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich und südlich der St.-Barbara-Straße. Die Absichten des neuen Eigentümers lassen erwarten, dass die derzeit weitgehend ungenutzte Fläche und der Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt werden und damit eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige Grundlage für die Weiternutzung des Gesamtbereichs geschaffen wird.

Ziel des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“, 3. Änderung ist die Festsetzung von insgesamt vier Sonstigen Sondergebieten mit einer entsprechenden Zonierung des Grundstücks. Gemäß den

gegebenen baulichen Rahmenbedingungen werden den Sonstigen Sondergebieten verschiedene Zweckbestimmungen zugeordnet, sodass die o. a. geplanten Nutzungen zielgerichtet umgesetzt werden können. Außerdem werden überbaubare Flächen teilweise erweitert und ergänzende Flächen für Stellplätze festgesetzt. Ebenfalls erfolgt die Festlegung und Sicherung von Schallschutz- und Pflanzmaßnahmen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dabei wird eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil der Begründung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Brü/32, 3. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch eine schmale Wegeparzelle (Flurstück 185), welche das Plangebiet von den rückwärtigen Ackerflächen trennt,
- im Osten und Südosten durch die Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 283 sowie deren Verlängerung in Richtung Norden,
- im Süden durch die St.-Barbara-Straße,
- und im Westen durch das Grundstück des angrenzenden Hunde-Übungsplatzes.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2017 wird der Änderungsbereich im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brüggen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Brü/32, 1. Änderung und Ergänzung und diente damals der Herstellung einer Genehmigungsfähigkeit für ein Schieß- und Bogensportzentrum.

Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Brü/32, 3. Änderung im Parallelverfahren den gemeindlichen Planungszielen angepasst. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Verwaltung

und Gastronomie“ und der nördliche Bereich als Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Sport, Freizeit und Veranstaltung Indoor“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht die Umnutzung des vorhandenen Turnhallegebäudes (ehemaliger Indoor-Spielplatz „Gajatana“) sowie mehrerer Nebengebäude vor. Der Gesamtbereich soll für Sport- und Freizeitnutzungen sowie für Gastronomie und Beherbergung genutzt werden.

Das vorhandene Turnhallegebäude wird weiter genutzt und steht für offene sportliche Nutzungen Vereinen und Firmen zu Verfügung. Im nördlichen Gebäudeteil sind sportliche Aktivitäten wie Fußball, Handball, Basketball, Fitness- und Yoga-Kurse sowie Seniorensport denkbar. Neben den Möglichkeiten des Breitensports ist ein Ferienangebot für Kinder aus der Gemeinde und den Urlaubsgästen vorstellbar. Auch Veranstaltungen wären in den Räumlichkeiten möglich.

Im südlichen Teil des Gebäudes ist eine eigenständige Gastronomie mit Außenbereich geplant. Im Obergeschoss bietet sich die Möglichkeit Räume für Verwaltungstätigkeiten einzurichten.

Das zwischen der St.-Barbara-Straße und der Turnhalle vorhandene Nebengebäude sollte ursprünglich als Betriebsleiterwohnhaus für den Indoor-Spielplatz um- und ausgebaut werden. Das Gebäude befand sich lange Zeit im Rohbauzustand, ist durch den neuen Eigentümer aber bereits auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes baulich fertig gestellt worden. Das Gebäude soll Betriebsleiter- bzw. Mitarbeiterwohnungen und Ferienunterkünfte enthalten, sowie auch Räume für Verwaltungstätigkeiten.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Lagerhalle vorhanden, die ebenfalls weitergenutzt und modernisiert werden soll. Geplant sind hier Nutzungen – ähnlich der großen Sporthalle - in den Bereichen Sport, Freizeit, Gesundheit und Wellness. Ergänzend wird für das Bestandsgebäude in Richtung Norden eine Anbaumöglichkeiten zugelassen, sodass hier ggf. auch Ferienwohnungen entstehen können.

Insgesamt wird der Gebäudebestand durch die beabsichtigten Nutzungen nur unwesentlich ergänzt.

Parkmöglichkeiten für Nutzer und Besucher sind auf dem Gelände bereits hinreichend vorhandenen. Ein befestigter Parkplatz mit rund 80 Stellplätzen befindet sich nördlich der Sporthalle und ein weiterer Parkplatz mit rund 40 Stellplätzen liegt am östlichen Plangebietsrand vor der heutigen Lagerhalle.

Entlang der St.-Barbara-Straße ist eine Reihe von ca. 7 öffentlich nutzbaren Stellplätzen vorgesehen, die mit Ladepunkten für Elektroautos ausgestattet werden sollen. Damit wird den Anforderungen an die Nutzungen hinreichend Rechnung getragen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen im Wesentlichen dem ehemals rechtsgültigen Bebauungsplan Brü/32 „Heide Camp“ aus dem Jahr 2006. Es ist daher davon auszugehen, dass mit den geplanten Nutzungen aus den Bereichen, Freizeit, Sport, Gastronomie und Beherbergung eine ähnliche Verkehrserzeugung einhergeht wie mit der ehemals genehmigten Nutzung erwartbar wäre.

Im Hinblick auf die aktuelle Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes ist festzustellen, dass diese hinreichend abgewickelt werden kann. Aufgrund der derzeitigen geminderten Nutzung des Plangebietes ist mit Umsetzung des Vorhabens mit einem leichten Anstieg der zukünftigen Verkehrsbelastung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der ehemals im Plangebiet genehmigten Nutzungen und deren Betrieb, ist allerdings davon auszugehen, dass auch mit Umsetzung des Vorhabens, das sich weitestgehend auf die vorhandenen baulichen Anlagen erstreckt, die Verkehre weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können.

5. Die Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet liegt ein konkretes, den baulichen Bestand absicherndes Nutzungskonzept vor, welches durch den Bebauungsplan zur Gewährleistung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes weitestgehend abgebildet wird. Hinsichtlich der Nutzungen aus den Bereichen Freizeit, Sport und Beherbergung wird mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der Angebotsplanung eine gewisse Flexibilität eingeräumt.

Gemäß dem Betreiberkonzept sollen im Plangebiet Möglichkeiten der Beherbergung sowie Nutzungsangebote aus den Bereichen Sport, Freizeit, Gastronomie, Gesundheit und Wellness entstehen können. Dabei soll das geplante Nutzungsangebot, auch wenn das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden

Camping- und Wochenendplatz steht, nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen, sondern auch durch Besucher aus dem gemeindlichen Umfeld genutzt werden.

Um eine entsprechende Nutzungszonierung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan formal vier Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO fest, die entsprechend der geplanten Nutzungen detailliert gegliedert sind.

Sich innerhalb der einzelnen Sonstigen Sondergebiete befindende Stellplatzanlagen, dienen der Versorgung aller festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4.

Sonstiges Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung Beherbergung, Verwaltung (§ 11 BauNVO)

Für die Realisierung der geplanten Nutzungen in dem ehemaligen Betriebsleiterwohnhaus im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Verwaltung“ festgesetzt.

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 1 allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Realisierung/ Nutzung von Ferien- und Mitarbeiterwohnungen sowie von Räumlichkeiten für die Verwaltung der im Plangebiet ansässigen Einrichtungen. Daher werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmer
- Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen

Ausnahmsweise zulässige Anlagen und Nutzungen

Nur ausnahmsweise zulässig sind Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen, soweit diese für den Betrieb der Einrichtungen erforderlich sind. Die Festsetzung wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Brü/32, 1. Änderung und Ergänzung übernommen. Durch diese Festsetzung kann eine Betriebsleiter- oder Mitarbeiterwohnung genehmigt werden, sofern auf Grundlage von Nutzungen im Plangebiet eine solche Wohnung erforderlich wird.

Das im SO 1 vorhandene kleine Gebäude mit geringer Grundfläche kann entsprechend dem Nutzungszweck umgebaut werden. Erweiterungsspielräume sind mittels der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, so dass eine hohe Nutzungsintensität durch Ferienwohnungen, Verwaltung oder auch Betriebswohnen nicht erwartbar ist.

Sonstiges Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung Gastronomie, Verwaltung (§ 11 BauNVO)

Für die Realisierung der geplanten Nutzungen wird, südlich an die Turnhalle angrenzend, ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie, Verwaltung“ festgesetzt.

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 2 allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Realisierung/ Nutzung eines selbstständigen Gastronomiebetriebs mit Außenbereich sowie darüberliegender Verwaltungsräumlichkeiten. Daher werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- außergastronomische Einrichtungen
- Verwaltungseinrichtungen, die mit der Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - 4 in Verbindung stehen

Die zulässigen Nutzungen sind im Wesentlichen auf die Fläche des südlichen Gebäudeteils der Turnhalle beschränkt; außergastronomische Einrichtungen lassen sich in dem südlich der Turnhalle vorgelagerten Bereich verorten. Hier ist ein Terrassenbereich bereits vorhanden. Verwaltungseinrichtungen können im Obergeschoss der Turnhalle eingerichtet werden. Weitere Spielräume sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes – auch in Verbindung mit der GRZ (s. u.) nur begrenzt gegeben.

Sonstiges Sondergebiet SO 3, Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Veranstaltung Indoor (§ 11 BauNVO)

Für die Realisierung der geplanten Nutzungen wird der nord-westliche Teilbereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet SO 3 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Veranstaltung Indoor“ festgesetzt.

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 3 allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Realisierung/ Nutzung einer Sporthalle für Indoor-Freizeit- und Sportaktivitäten. Neben den Möglichkeiten des Breitensports sollen auch Freizeitangebote für Kinder der Urlaubsgäste und aus der Gemeinde angeboten werden können. Zudem sind auch Veranstaltungen in den Räumlichkeiten vorstellbar. Daher werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung
- Kinderspielanlagen
- Veranstaltungsnutzung Indoor

Anlagen für sportliche Zwecke können sich grundsätzlich auch auf den Außenbereich beziehen. Hierfür steht einzig die Wiesenfläche zwischen der Sporthalle und der nördlich gelegenen Stellplatzanlage zur Verfügung. Die hier vorhandene potenzielle Nutzfläche von rund 600 m² lässt keine hohe Veranstaltungsdichte erwarten.

Sonstiges Sondergebiet SO 4, Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Beherbergung (§ 11 BauNVO)

Für die Realisierung der geplanten Nutzungen wird der süd-östlich des inneren Erschließungsweges liegende Teilbereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet SO 4 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Beherbergung“ festgesetzt.

Die im Sonstigen Sondergebiet SO 4 allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Realisierung/ Nutzung einer Sporthalle für Freizeit- und Sportaktivitäten sowie Räumlichkeiten für Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit und Wellness. Des Weiteren können in diesem Bereich auch Ferienwohnungen entstehen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung im Sinne des zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes soll die Ansiedlung von Angeboten sexueller Dienstleistungen explizit ausgeschlossen werden. Daher werden folgende Nutzungen allgemein zugelassen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen zur Kinder-/ Jugendbetreuung
- Anlagen zur Beherbergung in Form von Ferienwohnungen/-zimmer
- Anlagen für Wellness-Einrichtungen; davon ausgenommen sind Angebote sexueller Dienstleistungen

Durch Regelungen der überbaubaren Grundstücksflächen (s. u.) werden dabei im Bebauungsplan für das im SO 3 vorhandene Hallengebäude die Voraussetzungen geschaffen, perspektivisch durch einen Anbau in begrenztem Umfang eine bessere Nutzbarkeit im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu erzielen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Für das westliche Sporthallengebäude (SO 2 und 3) wird die Zweigeschossigkeit entsprechend der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Brü/32 und des Bestandes übernommen.

Für das östliche Hallengebäude (SO 4), dass ggf. mittels eines Anbaus erweitert werden soll, werden abweichend vom Ursprungsbebauungsplan ebenfalls 2 Vollgeschosse festgesetzt. Da hinreichende Abstände zu benachbarten Gebäuden bestehen, kann hier zur perspektivisch geplanten Unterbringung von Ferienwohnungen ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Da das südliche Bestandsgebäude (SO 1) bereits im Bestand eine ähnliche Höhe wie die Sporthalle aufweist, lässt der Bebauungsplan hier ebenfalls - abweichend vom Ursprungsbebauungsplan - 2 Vollgeschosse zu, wodurch ein entsprechender Ausbau des Dachgeschosses unter Wahrung der Bestandshöhe ermöglicht werden kann.

GRZ

Die Gliederung des Plangebietes in vier Sonstige Sondergebiete bedingt die Festsetzung von differenzierten Grundflächenzahlen (GRZ) für jedes Baugebiet.

Im Sinne des verfolgten Nutzungskonzeptes und seiner Lage am Übergang zum freien Landschaftsraum soll eine übermäßige ergänzende bauliche Entwicklung und Versiegelung des Plangebietes weiterhin insgesamt vermieden werden. Dies kann auch durch die formal getrennten Baugebiete mit differenzierten Grundflächenzahlen sichergestellt werden.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet in seiner baulichen Gestaltung weitestgehend erhalten bleiben soll, erfolgte eine entsprechende Prüfung der Grundflächen und Versiegelungen für die einzelnen Baugebiete. Dabei wurden der baulich vorhandene Bestand sowie geringe zulässige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Da die einzelnen Baugebiete unterschiedliche Anteile unversiegelter Flächen aufweisen, trifft der Bebauungsplan formal dementsprechend differenzierte Festsetzungen zur GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten durch Versiegelungen.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 eine GRZ von 0,15 und für die Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 4 von 0,45 fest. Diese liegen deutlich unterhalb des Orientierungswertes für Sonstige Sondergebiete gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 und korrespondieren mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, welche die vorhandenen Bestandsgebäude nahezu abbilden und nur einen geringen baulichen Entwicklungsspielraum zulassen.

Die festgesetzte GRZ ist zunächst nur auf die auf einem Grundstück vorhandenen Hauptanlagen bezogen (GRZ I). Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser

Wert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, und zwar um bis zu 50 % (GRZ II).

Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Versiegelungen

Bereits im Bestand ist das Plangebiet durch eine entsprechende Versiegelung aufgrund vorhandener Parkplatzanlagen und Zufahrtswegen gekennzeichnet. Im Sinne einer Absicherung dieses Bestandes ist es mit Bezug auf die zulässige, niedrige GRZ I erforderlich, dass die zulässige Versiegelung der Grundstücksfläche teilweise über das Maß von 50 % hinaus überschritten werden darf. Aufgrund von unterschiedlichen Anteilen unversiegelter Flächen in den einzelnen Baugebieten, sind auch diesbezüglich differenzierte Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Regelfall zulässige Überschreitung um bis zu 50 % weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO teilweise zulässig sind. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,5. In dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,95. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 liegt die notwendige Überschreitung der festgesetzten GRZ unterhalb der zulässigen 50 %. Eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist für dieses Baugebiet daher nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad zeigt sich, dass dieser im Sonstigen Sondergebiet SO 4 besonders hoch ist. Dies hängt zwangsläufig damit zusammen, dass in dem Baugebiet neben dem Bestandsgebäude überwiegend Erschließungs- und Parkplatzflächen vorhanden sind. In den anderen Baugebieten ist der Anteil vorhandener, unversiegelter Flächen deutlich höher.

Bei einer Betrachtung des Plangebietes als Ganzes weist dieses einen möglichen Versiegelungsgrad von rund 50 % der Grundstücksflächen auf. Dieser wird der Lage im Umfeld von Erholungsnutzungen und freien Landschaftsräumen gerecht. Er entspricht

nahezu dem im Rahmen der Bilanzierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zugrunde gelegten Soll-Zustand des Plangebietes.

Höhe baulicher Anlagen

Die bestehende Sporthalle sowie das Gebäude an der St.-Barbara-Straße haben heute eine Gebäudehöhe von knapp 10,0 m. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Bestandsgebäude lässt der Bebauungsplan dem folgend maximale Gebäudehöhen von rund 10,0 m im Plangebiet zu.

Dies gilt auch für das östliche Hallengebäude, dem damit aufgrund der bestehenden Eingeschossigkeit ein gewisser Entwicklungsspielraum dahingehend zugestanden wird, dass zukünftig zwei Vollgeschosse umsetzbar sind.

Im Bebauungsplan werden die maximalen Höhen baulicher Anlagen als Oberkante Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN festgesetzt. Die angegebene Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich bei geneigten Dächern auf den obersten Dachfirst und bei Flachdächern auf die Attikahöhe.

Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wird die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet eindeutig definiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch räumlich eng begrenzte Baugrenzen festgesetzt, die weitestgehend die Bestandsbebauung abbilden. Einzig für das östliche Bestandsgebäude wird ein Entwicklungsspielraum nach Norden eingeräumt.

Durch die zurückhaltende Festsetzung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass bauliche Erweiterungen nur bedarfsgerecht erfolgen und auf die für den Nutzungszweck erforderliche Größenordnung beschränkt bleiben.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Der Bedarf an Stellplätzen ist im Plangebiet naturgemäß relativ hoch. Der Bedarf wird ausgelöst durch die geplanten Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und die Gastronomie. Es ist auch ein gewisser Bedarf an Stellplätzen für Besucher vorzuhalten.

Im Plangebiet sind bereits entsprechende Stellplatzanlagen vorhanden, welche weiterhin zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfes genutzt werden sollen. Mit rund 80 Stellplätzen auf der

nordwestlichen und rund 40 Stellplätzen auf der südöstlichen Stellplatzanlage ist das Plangebiet hinreichend mit Stellplätzen ausgestattet. Die Stellplatzflächen waren bereits im Bebauungsplan Brü/32 festgesetzt und werden bei der Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Neu festgesetzt sind Flächen für Stellplätze entlang der St.-Barbara-Straße, die öffentlich nutzbar sein und mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig sind. Garagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen und werden daher durch eine textliche Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit den Festsetzungen kann zur Vermeidung möglicher Störungen sichergestellt werden, dass über den Bestand hinaus außerhalb der überbaubaren Flächen keine zusätzlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen werden.

Um eine Eingrenzung der baulichen Anlagen (Hochbauten) zu erreichen, setzt der Bebauungsplan außerdem fest, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Davon ausgenommen sind unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen, Kinderspielflächen, haustechnische Anlagen und Anlagen zur Energieversorgung sowie Einfriedungen.

Zu den ausgenommenen Anlagen zählt auch die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes heute bereits vorhandene Transformatorstation. Diese versorgt den Planbereich selbst sowie den angrenzenden Campingplatz und muss daher zumindest solange erhalten bleiben, bis durch Einzelanschlüsse von der St.-Barbara-Straße aus für alle Teilbereiche des Sondergebietes eine autarke Stromversorgung sichergestellt ist. Der Bebauungsplan setzt hier eine Fläche für Nebenanlagen fest, da mit Aufgabe der Transformatorstation vorgesehen ist, das Gebäude zu Lager- und Abstellzwecken weiter zu nutzen.

Die einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung des Geländes, sodass neben den baulichen Anlagen ausreichend Freifläche mit Möglichkeiten zu Eingrünung erhalten bleibt.

5.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

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

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche in einer Tiefe von 10,0 m soll im Sinne der CEF- oder FCS-Maßnahmen insbesondere habitaterhaltend für die Schlingnatter sein.

Die Wurzelstubben sollen hier aus dem Boden entfernt werden, so dass offener Boden zu Tage tritt. Oberboden soll abgeschoben und abtransportiert werden. Unebenheiten und Löcher im Boden sind erwünscht, ebenso die Freilegung von Unterboden. Die Wurzelstubben sollen teilweise zu einem Haufen innerhalb dieses Streifens als Totholzhaufen zusammengetragen werden.

Die Fläche ist alle drei Jahren von aufkommenden Gehölzwuchs und Brennesselfluren zu befreien (Entkusselung), auch unter Einsatz von Geräten wie Radlader, damit stellenweise auch wieder offener Boden zutage tritt. Die Maßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und können als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Sie sind zudem auch für viele andere Tierarten habitatbildend, beispielsweise für Bienen und Wespen sowie Laufkäferarten.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Sinne des Artenschutzes und der FFH-Verträglichkeit sind im Plangebiet vorhandene Bäume und Vegetationsstrukturen weitgehend zu erhalten.

Bis auf einen Baum, können im Plangebiet alle erhaltenswerten Bäume sowie das Kiefernwäldchen erhalten werden. In einem kleinen ebenfalls festgelegten Bereich mit jungen Kiefern dürfen einzelne Bäume entnommen werden, sofern diese im Verhältnis 1:2 durch heimische Gehölze im gleichen Bereich ersetzt werden. Zur Anpflanzung sind hier ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Quercus robur (Stieleiche),
Betula pendula (Birke),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus monogyna (Weißdorn),
Cornus mas (Kornelkirsche),
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

Erhaltung Bäume

Neben einer flächenhaften Erhaltungsfestsetzung sind aus den oben benannten Gründen im Bebauungsplan auch Einzelbäume für den Erhalt festgesetzt.

5.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem geplanten Betrieb der Freizeitanlage und der Außenbewirtung im Plangebiet erstellt (Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“ der Stadt Brüggen, TAC, 22.08.2022, Grevenbroich).

Zur Bewertung von Geräuschimmissionen ausgehend von den geplanten Sport- und Freizeitnutzungen sowie der Gastronomie wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass bedingt durch die gastronomische Nutzung in einigen Bereichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit bestehen. Davon im Plangebiet betroffen sind ausschließlich Fassadenseiten des südlichsten Gebäudes im Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes sind schützenswerte Nutzungen im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes betroffen.

In Anlehnung an die Aussagen des Gutachtens trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen:

An Gebäudefronten, die an oder parallel zu den gekennzeichneten Baugrenzen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen stehen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 unzulässig.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen (wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben oder andere geeignete Abschirmungen) ausreichen.

In der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen ist auf der gesamten Länge eine 2,0 m hohe schalltechnische Wand (Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-2 - Lärmschutzeinrichtungen an Straßen - Prüfverfahren zur Bestimmung der akustischen Eigenschaften, Teil 2: Produktspezifische Merkmale der Luftschalldämmung in diffusen Schallfeldern, August 2018 – von DLR > 30 dB) zu errichten.

Auch von dieser Festsetzung können Ausnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass anderen geeignete Maßnahmen ausreichen.

Mit den Festsetzungen können im Plangebiet und außerhalb gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Das Lärmgutachten bestätigt: unter Berücksichtigung entsprechender Abschirmungen sind im Plangebiet alle derzeit im Grundriss dargestellten schützenswerten Räume lärmtechnisch konfliktfrei.

Detaillierte Aussagen zu den Schallimmissionen im Plangebiet sind dem Kapitel 6.4 zu entnehmen.

6. Belange von Natur und Umwelt

6.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der für den Bebauungsplan Brü/32, 3. Änderung durch das Büro Lanaplan, Nettetal aufgestellte Umweltbericht ist als Teil II Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Artenschutz

Für diesen Bebauungsplan wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Lanaplan, Nettetal, Dezember 2021).

Im Zuge der Planung kommt es zu keinen nennenswerten Versiegelungen und nur geringen Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen. In Anbetracht der geringen Eingriffsintensität sowie der bereits vorhandenen Strukturen (großflächige Teilversiegelung, geringes ökologisches Potential, Bestandsgebäude mit vorhandener Infrastruktur) sind unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

Insgesamt ist in Anbetracht der jahrzehntelangen, vorherigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport

und Freizeit jedoch von keinen maßgeblichen Veränderungen auszugehen.

Von allen im Messtischblatt 4703 (Quadrant 1) vorkommenden planungsrelevanten Arten, die auf den Flächen vorkommen können, kann bei genauer Betrachtung nur bei wenigen Arten überhaupt davon ausgegangen werden, dass sie das Untersuchungsgebiet als Habitat, evtl. zur Jagd, überhaupt nutzen. Bodenbrüter, genauso wie Hecken- und Höhlenbrüter sind aufgrund fehlender ökologisch wertvoller Strukturen habitatbedingt unwahrscheinlich.

Von den möglichen hier vorkommenden Arten, kann bei der Schlingnatter, bei der ein Vorkommen in der Nähe bekannt ist, nicht ganz ausgeschlossen werden, dass sie im Untersuchungsgebiet vorkommt. Auch die Heidelerche und das Schwarzkehlchen können ggf. als Nahrungsgäste vorkommen. Störungen dieser Arten sind jedoch nicht zu erwarten.

Da die Gebäude seit einigen Jahren wenig genutzt werden oder leer stehen und Schäden in Form von Löchern und Spalten im Dach- und Fassadenbereich aufweisen sind Fledermausquartiere (Sommerquartier, Wochenstuben, Übergangsquartiere) nicht gänzlich auszuschließen. Eine Beeinträchtigung würde jedoch nur angesichts Bauarbeiten in diesen Bereichen zur relevanten Jahreszeit entstehen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kap. 8 Hinweis zum Artenschutz) und den umzusetzenden Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen (siehe Kap. 5.5) ist auszuschließen, dass die Restrisiken bzw. möglicherweise mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit dort vorkommenden planungsrelevanten Arten von der geplanten Baumaßnahme und deren Auswirkungen betroffen sind.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan Brü/32, 3. Änderung „Heide Camp“ und den durch ihn vorbereiteten Veränderungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.3 FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum FFH Gebiet DE-4703-302 „Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht“ und dem Vogelschutzgebiet DE-4603-401 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald

u. Meinweg“ wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Vorprüfung erstellt (Lanaplan, Nettetal, Dezember 2021). Es wurde geprüft, ob die mit der Bebauungsplanänderung einhergehenden Veränderungen erhebliche Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete darstellen.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der Einfluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Brü/32 mit den von ihm ausgehenden Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete DE-4702-302 „Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht“ und dem Vogelschutzgebiet DE-4603-401 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erheblich ist.

Folgende Maßnahmen sind zu treffen, um die FFH-Verträglichkeit zu gewährleisten und den Schutzziele zu entsprechen oder zu fördern:

- Baumaßnahmen sind zwar nicht geplant, sollten aber auch bei geringfügigen Vorhaben außerhalb der Nist- und Brutzeit erfolgen, damit Störungen von Vögeln ausgeschlossen werden können. Arbeiten an und in Gebäuden sind grundsätzlich nur nach vorheriger Überprüfung durch einen qualifizierten Biologen durchzuführen.
- Vorhandene Bäume und Vegetationsstrukturen sind weitgehend zu erhalten.
- Auf dem Gelände dürfen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen, diese würde den Schutzziele widersprechen.
- Ausschluss jeglicher Erweiterungsplanung auf Flächen, die weiter nördlich oder westlich liegen, da damit ein noch vorhandenen Pufferwirkung von 300 m unterschritten wird.
- Schaffung von Strukturen, die offene nährstoffarme Böden offen zutage fördern.
- Möglichst keine neue Versiegelung, sondern Erhalt aller Grünflächen, insbesondere der nährstoffarmen Bereiche (Kieferngruppe im Nordosten), dies entspricht auch den Zielen des FFH-Gebietes.

Der Bebauungsplan trifft dementsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Grün- und Gehölzstrukturen und neu umzusetzen Pflanzmaßnahmen und enthält einen Hinweis zur FFH-Verträglichkeit.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur FFH-Verträglichkeit und der Entfernung zu den maßgeblichen Lebensräumen und Arten werden die hier zu beachtenden Schutzziele, die im Wesentlichen einerseits auf die Erhaltung von Lebensräumen sowie auf die

Verringerung von Störwirkungen und andererseits auf die Wiederherstellung von nährstoffarmen Bereichen abzielen, nicht erheblich beeinträchtigt oder sind erst gar nicht betroffen.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie oder der Avifauna sowie anderer Tierarten wird ebenfalls nicht ausgegangen, da nicht direkt in die hier vorkommenden Lebensräume der zu betrachtenden Tierarten eingegriffen wird, noch sind erhebliche Störungen zu erwarten.

Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.4 Eingriff und Ausgleich

Zur Abschätzung aller durch das Vorhaben zu erwartender Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde vom Büro Lanaplan, Nettetal, eine Bilanzierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung erstellt.

Zum Ausgleich der im Umweltbericht ermittelten Eingriffe wurden Pflanzmaßnahmen definiert, die eine entsprechende Herrichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nördlichen Plangebietsrand vorsehen (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Hierbei handelt es sich um eine vermeidende FCS-Maßnahme, vor allem für die Habitaterhaltung der Schlingnatter.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann der Ausgleich insgesamt ausgeglichen werden, sodass kein Kompensationsdefizit verbleibt. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle sind nicht erforderlich. Einzelheiten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

6.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem geplanten Betrieb der Sport- und Freizeitnutzungen und einer Gastronomie im Plangebiet erstellt (Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“ der Stadt Brüggen, TAC, 22.08.2022, Grevenbroich).

Das Plangebiet wurde als Sondergebiet (SO) eingestuft. Der vorhandene Campingplatz an der St.-Barbara-Straße ist entsprechend der DIN 18005 als Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungs- und Campinggebiet einzustufen. Für die Betriebs- und Ferienwohnungen im Plangebiet wird zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Für die beiden getrennten Betrachtungen (Gewerbe- und Freizeitlärm) wurden Immissionsorte im bestehenden Umfeld, dem östlich gelegenen Campingplatz, ebenso wie neue Immissionsorte in den geplanten Ferien- und Betriebswohnungen berücksichtigt.

Freizeitlärm

Die Betrachtung der Geräusche aus den Freizeitnutzungen erfolgt zum einen für die Aktivitäten im Inneren der Gebäude mit den dazugehörigen Nutzungen der Stellplätze im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich bei Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie auf Grundlage der TA Lärm. Der zwischen nördlichem Parkplatz und großer Halle gelegene Freibereich wird im Rahmen einer konservativen Betrachtung mit einer Nutzung als Beachvolleyballplatz berücksichtigt.

Auf Grund der massiven Bauweise der Gebäude sind relevante Geräuschimmissionen an umliegenden Immissionsorten aus dem Inneren nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden daher ausschließlich die Park- und Fahrzeugbewegungen auf bzw. zu den beiden Stellplatzflächen nördlich und östlich.

Für die Sport- und Freizeitanlagen werden zwei Stellplatzflächen, nördlich mit ca. 80 Parkplätzen und östlich mit ca. 20 Parkplätzen, bereitgehalten. Bei einer durchschnittlichen Verweildauer von ca. 2 Stunden wird für die Stellplätze eine Parkbewegung pro Stellplatz je Stunde in den Betriebszeiten von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr angenommen. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird hier von einem äußerst hohen Verkehrsaufkommen ausgegangen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (WA: 55 dB(A) tags/ 40 dB(A) nachts, MI: 60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) an den betrachteten Immissionsorten durch die Emissionen der Sport- und Freizeiteinrichtungen an Werk-, Sonn- und Feiertagen zur Tagzeit, innerhalb wie außerhalb der Ruhezeiten, eingehalten werden. Nachts erfolgt kein Betrieb der Freizeitanlagen. Auch die hilfswise herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts, MI: 60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts) werden eingehalten.

Einzelne, kurzzeitig herausragende Geräuscheignisse unterschreiten die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm ebenfalls. Der geplante Betrieb der Freizeiteinrichtungen ist somit mit dem Umfeld gem. Freizeitlärmrichtlinie bzw. TA Lärm verträglich.

Gewerbelärm (Gastronomie)

Die Betrachtung der Gastronomie mit der Außenterrasse und den dazugehörigen Nutzungen der Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich erfolgt nach TA Lärm. Die zusätzlichen Stellplätze entlang der Straße an der südlichen Grundstücksgrenze wurden ebenfalls den gewerblichen Geräuschen zugerechnet.

Die Gaststätte hat neben einem Innenbereich von ca. 200 m² eine Außenterrasse. Es wird eine Betriebszeit von 10 Uhr bis in die Nachtzeit, nach 22 Uhr, den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Die Geräuschemissionen der Vorgänge im Freien wurden gemäß den im Gutachten beschriebenen Betriebsbedingungen abgeschätzt bzw. Literaturdaten entnommen und daraus die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den Immissionsorten mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung (Prognose) bestimmt. Die wesentlichen Geräusche entstehen durch Fahrzeugverkehr im Freien und Personen auf der Außenterrasse.

Im Rahmen einer konservativen Abschätzung wurde zur Berechnung der Schallemissionen im Freien bei kontinuierlicher Nutzung mit insgesamt 100 Personen für den betrachteten Außenbereich ein „gehobenes Sprechen“ mit einem Schalleistungspegel von LWA = 70 dB(A) zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005) an den meisten Immissionsorten durch die Geräuschemissionen der Gastronomie an Werk-, Sonn- und Feiertagen zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

Am südlichsten Gebäude im Plangebiet, in dem Betriebs- und Ferienwohnungen vorgesehen sind, werden die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit in einigen Bereichen überschritten. Betroffen sind ausschließlich die nördliche und westliche Gebäudefassade. Daher sind hier keine zu öffnenden Fenster bzw. keine schützenswerten Räume zulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass andere Maßnahmen (wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben oder andere geeignete Abschirmungen) einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Zum Schutz von schützenswerten Nutzungen im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes ist an der südlichen Seite des Parkplatzes im östlichen Grundstücksbereich eine 2,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Ausnahmen können auch hier in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen

werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Der Bebauungsplan trifft zum Schutz vor Gewerbelärm dementsprechend Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Kap. 5.6).

Eine Prüfung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Einzelfall abgestellt erfolgen.

Fazit

Da für alle berücksichtigten Ausgangsgrößen (Schalleistungsspiegel, Häufigkeiten, Impulszuschläge, Gleichzeitigkeitsfaktor usw.) konservative Abschätzungen getroffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Prognose in ihrer Gesamtheit konservativ ist und die prognostizierten Immissionspegel eher die obere Grenze des Toleranzbereiches darstellen.

Das Schallgutachten zeigt auf, das im Plangebiet und außerhalb unter Berücksichtigung der aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Detailliertere Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.6 Hochwasserschutz

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Falle der vorliegenden Planung wurde sich mit den Kapiteln I.1, I.2 und II.1 des BRPH auseinandersetzt und im Umweltbericht dargelegt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die St.-Barbara-Straße an das Netz der öffentlichen Versorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Erdgasversorgung, Fernmeldeanlagen) angeschlossen. Der Ausbau ergänzend notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Rahmen der Ausbauplanung mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Hinsichtlich der Stromversorgung wird langfristig angestrebt, dass die einzelnen Nutzungsbereiche jeweils einen eigenen Anschluss erhalten und die im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhandene Trafostation aufgegeben werden kann.

Über die St.-Barbara-Straße ist das Plangebiet an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angebunden. Ein Regenwasserkanal besteht nicht.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über Rigolen versickert.

8. Bergbau / Grundwasser

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“. Eigentümerin ist der Niederländische Staat, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Genholt 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Nahmobilität

Die St.-Barbara-Straße ist Bestandteil des durch das gesamte Gemeindegebiet verlaufenden, touristischen Radwandernetzes. Mehrere Routen verlaufen innerhalb der Burggemeinde, aber auch zum Teil erheblich über die Gemeinde hinaus bis in die Niederlande.

In rund 1 km Entfernung an der Kreuzung B 221/ Genholter Straße befindet sich die Bushaltestelle Genholt. Hier verkehren die Buslinien 067 und 074 zwischen den Gemeinden Viersen, Schwalmtal, Nettetal und Brüggen.

Das Ortszentrum von Brüggen ist in ca. 2,0 km südöstlich des Plangebietes zu erreichen.

Die vorhandenen Stellplatzflächen im Plangebiet sind so dimensioniert, dass hier auch Flächen zum Abstellen von Fahrrädern einschließlich Ladesäulen eingerichtet werden können. Damit kann dem wachsenden Bedarf von Nahmobilität und insbesondere dem Aspekt von touristischen Fahrradverkehren entsprochen werden.

10. Hinweise

In den Textteil des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

2. Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu treffen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern:

Baustelleneinrichtung

Begrenzung von Arbeitsräumen/des Eingriffes auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an und in Gebäuden nur nach vorheriger Überprüfung durch einen qualifizierten Biologen durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung und nach Freigabe durch den Fachgutachter kann dann auch innerhalb der Brutzeit vom 1.3. bis zum 31.10. gebaut werden.

Sollte es wider Erwarten zu Gehölzrodungen kommen, so sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Beschränkungen zur Gehölzrodung

- Generelle Beschränkung von Gehölzrodungen auf die Zeit vom 1.10. bis 28.02. gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung des Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln.
- Im Falle zu fällender Bäume ist die zuständige Behörde vor der Fällung zu informieren.
- Bäume sind unmittelbar vor der Rodung erneut auf ein Vorhandensein von Tieren zu überprüfen.
- Für ggf. zu rodende Bäume ist im Rahmen einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ein Ausgleich festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzusprechen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Rodung der ökologisch wenig wertvollen Bäume unbedenklich.

Beschränkung zur Renovierung von Gebäuden

- Es dürfen nur innere Renovierungsarbeiten stattfinden. Sobald ein Dachausbau oder Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden erfolgen, können Fledermausquartiere betroffen sein, so dass eine Überprüfung stattfinden muss.

3. FFH-Verträglichkeit

Folgende Maßnahmen sind zutreffen, um die FFH-Verträglichkeit zu gewährleisten und den entsprechenden Schutzzielen zu entsprechen oder zu diese zu fördern:

- Im Plangebiet dürfen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel erfolgen.
- Jegliche Erweiterungsplanung auf Flächen, die weiter nördlich oder westlich liegen, ist auszuschließen, da damit die noch vorhandene Pufferwirkung von 300 m unterschritten wird.
- Schaffung von Strukturen, die offene nährstoffarme Böden offen zutage fördern.
- Möglichst keine neue Versiegelung, sondern Erhalt aller Grünflächen, insbesondere der nährstoffarmen Bereiche (Kieferngruppe im Nordosten).

4. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5. Außerkräfttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/32 „Heide Camp“, 1. Änderung und Ergänzung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bra/32, 3. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich davon	ca. 16.300 m ²
Sonstige Sondergebiete davon	ca. 16.300 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.000 m ²
Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	ca. 3.330 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 915 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 2.975 m ²

aufgestellt:
Essen, den 23.01.2023
rheinruhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9
45136 Essen