



BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"FERIENHAUSGEBIET NIEDERRENGSE"

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Grünordnungsplan

Entwurf: Bebauungsplan
OBERBERGISCHE AUFBAU-GMBH
Gummersbach, Juli 1985

Entwurf: Grünordnungsplan
HALLMANN UND ROHN
Aachen, Juli 1985

Bergneustadt Juli 1985



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FERIEHAUSGEBIET NIEDERRENGSE

Das Ferienhausgebiet ist Mitte der 60er Jahre entstanden und dient einem wechselnden Personenkreis ganzjährig zur Kurz- und Langzeiterholung. Die Ferienhausanlage mit dem Restaurationsbetrieb und verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist für einen Personenkreis mit mittlerem Einkommen und einem größeren Bedürfnis an Erholung in der freien Landschaft geschaffen.

Während des fast 30-jährigen Bestehens der Anlage haben sich die Unterhaltungsarbeiten im wesentlichen auf Bestandserhaltung und geringfügige Schönheitsreparaturen beschränkt. Um die Anlage dem zukünftigen Erholungsstandard anzupassen, sind kurzfristig Modernisierungsarbeiten und Erweiterungsbauten erforderlich.

Von besonderem Interesse sind hier die Gemeinschaftsanlagen und die Restaurationsbetriebe zu nennen. Auch die Belastung des Erholungsgebietes durch die PKW-Benutzung ist neu zu überdenken.

Zur Erreichung der obengenannten privaten Interessen ist eine Abstimmung mit den öffentlichen Belangen erforderlich. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt Bergneustadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ferienhausgebiet Niederrengse" beschlossen.

Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt wird gemäß den Beschlüssen des Rates zum Bestandsschutz und zur Weiterentwicklung des Ferienhausgebietes geändert.

Das Ferienhausgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Bergneustadt innerhalb eines größeren, zusammenhängenden Waldgebietes. Die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes ist über die A 4, die B 55 und verschiedene Kreis- und Gemeindestraßen als sehr gut zu bezeichnen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Ferienhausgebiet sind weitere Einrichtungen, die der Erholungs- und Ferienfunktion dienen. Einen besonderen Reiz dieser Anlage stellen die umgrenzenden Waldgebiete dar, die dem angesprochenen Personenkreis ein weit verzweigtes Wanderwegenetz und Erholung im Naturraum bieten.

Innerhalb des bewaldeten Klauertbachtals ist die Ferienhausanlage gut abgeschirmt und somit nicht von weitem einsehbar. Die benachbarten Waldungen sind in das Ferienhausgebiet einbezogen und stellen eine innere Durchgrünung dar. Vorhandene Fichtenpflanzungen werden zukünftig durch Laubgehölze ersetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Interessen und öffentlichen Belange miteinander abgestimmt. Neben dem privaten Interesse am Fortbestand und der Weiterentwicklung dieser Anlage besteht ein öffentliches Interesse an dieser Anlage, um interessierten Personenkreisen die Möglichkeit der naturnahen Erholung zu bieten. Demgegenüber steht der öffentliche Belang, den Naturraum, die freie Landschaft weitestgehend von baulichen Anlagen und Aktivitäten, die zur Belastung des Freiraumes führen, freizuhalten. Bedingt durch den starken öffentlichen Belang ist eine größere Ausweitung des Ferienhausgebietes nicht möglich.



Auch die umgebenden Waldungen stellen eine natürliche Grenze zur Ausweitung des Gebietes dar. Die bestehenden Ferienhäuser können, soweit dies erforderlich ist, um den heutigen Komfortansprüchen zu entsprechen, innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen erweitert werden. Entsprechend der Baunutzungsverordnung ist die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschößflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Im Bereich der Restauration und der Gemeinschaftsanlagen ist eine höhere Geschößflächenzahl und Grundflächenzahl zulässig, da diese Anlagen nur in einer größeren baulichen Anlage errichtet werden können. Eine schädigende Auswirkung auf die Gesamtanlage als auch den benachbarten Außenbereich ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan besteht aus Plan- und Textfestsetzungen und dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Ver- und Entsorgung der Anlage ist vorhanden. Die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird erforderlich, wenn weitere Erholungseinrichtungen errichtet werden sollen, die größere Kapazitäten der Ver- und Entsorgung notwendig machen.

Kosten, die die Stadt Bergneustadt zu übernehmen hat, entstehen nicht, da sowohl die Erschließung als auch die Ver- und Entsorgungsanlage besteht. Sollten Entschädigungsansprüche benachbarter Eigentümer und Nutzer entstehen, sind diese von den begünstigten Betreibern der Anlage gem. § 44 a BBauG zu übernehmen.

FLACHENBILANZ

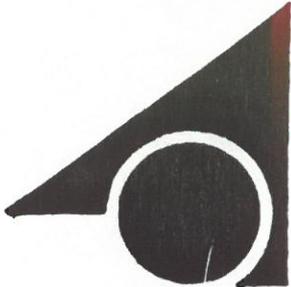
SO	1,10 ha
Grünfläche	2,34 ha
Fläche für die Forstwirtschaft	0,32 ha
Verkehrsfläche (privat)	0,38 ha
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,16 ha
Wasserfläche	0,36 ha
Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,28 ha
	<hr/>
	5,05 ha

LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Ferienhausanlage liegt am Rande eines größeren Waldgebietes. Gemäß der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet des Oberbergischen Kreises vom 30.08.1972 sind die Waldgebiete einschließlich des Ferienhausgebietes als Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Die Stadt Bergneustadt wird während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes einen Antrag auf Entlassung aus der Landschaftsschutzverordnung stellen.



Zum Schutz der Landschaft und der dauerhaften Eingliederung der Ferienhausanlage in den umgebenden freien Raum ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.



BEGRÜNDUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Ferienhausgebiet Niederrenge"se"

1. Der Bestand an "Grün", hauptsächlich Bäume und Hecken, (da dadurch das Gesamtbild geprägt wird) darf in seiner Gesamtheit nicht eingeschränkt werden. Dies gilt besonders für eine evtl. Erweiterung der Ferienhäuser.
2. Für das am Hang liegende Feriendorf ist die Terrassierung (Flächenstreifen) für die Ferienhäuser) das dominierende Merkmal. Im Gesamtbild soll dies durch die, die Parzellen begrenzenden "Heckenstreifen" stärker zum Ausdruck gebracht werden. Hierbei müssen standortgerechte Pflanzungen wie z.B. Rotbuchen (mit Ilex und Schlehen zur Auflockerung) verwendet werden. Dies betrifft natürlich auch den Ersatz bei erforderlicher Rodung der bestehenden Hecken, da die stark zurückgeschnittenen Fichtenhecken nicht in das Landschaftsbild passen und die Fichte sich für Heckenpflanzungen nicht eignet, besonders wenn sie ständig zurückgeschnitten werden. Das "Auswechseln" der Hecken sollte zeitlich versetzt so gehen, daß ein "grüner" Gesamteindruck ständig bleibt und ein "Kahlschlag" vermieden wird.
3. Zum Schutz der neu entstandenen Böschungen und zur besseren Abschirmung müssen die Böschungflächen bepflanzt werden. Hierbei sind ebenso wie bei einem erforderlichen Ersatz bestehender Gehölzflächen Pflanzen, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen, einzusetzen. Als potentielle natürliche Vegetation gilt hier der Hainsimsen-Buchenwald mit den Hauptarten: Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Salweide, Faulbaum und Stechpalme.
4. Die in zwei Bereichen neu gepflanzten Edel- und Blautannen passen als Zuchtform nicht in die sehr "naturbelassene" Umgebung und müssen durch standortgerechte Pflanzungen ersetzt werden.
5. Die im Bereich des Feriendorfes vorhandenen Einzelbäume tragen zur Auflockerung und Prägung sowie Orientierung des Gesamtbildes bei und müssen erhalten bleiben. Nach erforderlichem Fällen müssen sie durch neue standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen ersetzt werden. Ersatzpflanzungen sind frühzeitig vorzunehmen, damit vorgenannte Funktionen nach dem Fällen der bestehenden Bäume übernommen werden können.
6. Der im Westen neu angelegte große Parkplatz bedeutet einen stärkeren Eingriff, da eine relativ große Fläche als Ebene angelegt wurde, wodurch eine hohe Böschung entstand. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die große störende Fläche weder von der Straße noch von der Hauptzufahrt eingesehen werden kann und die entstandenen Böschungen zunächst Elemente sind, die dem Charakter der Umgebung entsprechen. Zu besserer Integration ist allerdings wichtig,



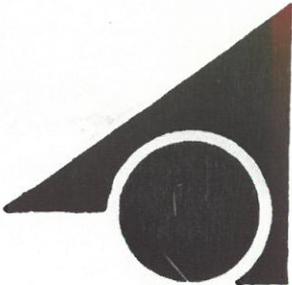
daß alle neu entstandenen Böschungen mit standortgerechten Pflanzen begrünt werden.

Weiterhin ist für die Gestaltung der Parkfläche wichtig, daß die im Plan vorgegebenen Einzelbäume oder Baumgruppen die Fläche auflockern, den erforderlichen Schatten spenden und eine Fremdnutzung der Fläche ausschließen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die geschaffene Parkfläche schlagen wir vor, im Eingangsbereich der Anlage mit der "Heckenrenovierung" zu beginnen und die verunstalteten Fichtenhecken durch z.B. Rotbuchenhecken zu ersetzen (s. dazu Punkt 2).

Ebenso könnten die in zwei Bereichen Befindlichen Blautannenpflanzungen entsprechend ersetzt werden. (s. dazu Punkt 4.).

7. Der im Osten und z.T. im Süden das Feriendorf begrenzende Mischwald muß erhalten bleiben, da er der Abschirmung dient und wegen seines "lockeren" Gefüge die Integration des Feriendorfes (Wechsel von Ferienhäuser und Baumgruppen) in den Randbereichen begünstigt.
8. Nach einer erforderlichen Abholzung des im Westen und z.T. im Süden angrenzenden Nadelwaldes, muß eine Aufforstung durch einen standortgerechten Mischwald vorgenommen werden, mit einer entsprechenden Waldrandbepflanzung zum Feriendorf hin, als Übergangs- und Pufferzone. Der ca. 20 m breite Nadelwaldstreifen kann auch durch den im Punkt 7. erwähnte Mischwald ersetzt werden, wodurch ein einheitliches Gesamtbilde entstehen würde.
9. Bei der Planung eines "Schönungsteiches" im Bereich Kläranlage, zwischen dem Bach und der Straße, ist zur Einbindung in die "Landschaft" eine 2 - 5 m breite standortgerechte Randbepflanzung vorzusehen. Hierbei sollte die bestehende, bachbegleitende Randbepflanzung aufgenommen werden.



Erweiterung der Begründung nach der Offenlage

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Ferienhausgebiet Niederrengse" einschließlich Grünordnungsplan und Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan, vorgebracht von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurden in den Fachauschüssen und im Rat beraten. Die Anregungen betrafen überwiegend den Umwelt- und Landschaftsschutz sowie die forstwirtschaftlichen Belange und einzelne private Interessen.

Die privaten Interessen sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch Festsetzungen nach § 44 a BBauG werden Begünstigungen ausgeglichen. Zur Wahrung der öffentlichen Belange werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig geändert. Die Änderungen sind im Plan eindeutig gekennzeichnet. Mit den Änderungen wird sichergestellt, daß die Belange des Landschaftsschutzes ausreichend gewahrt werden.