



# **GEMEINDE MARIENHEIDE**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur  
2. vereinfachten Änderung  
nach § 13 BauGB  
des**

**Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 67**

**"Konversion Hermannsberg"**

**Stand: 17.08.2010**

**Bearbeitung:**

**hellmann + kunze siegen  
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher Weg 86  
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0  
Fax: 0271 / 313621-1  
E-mail: H-K-Siegen@t-online.de

## **1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ erlangte am 13.09.2001 Rechtskraft. Die 1. Planfortschreibung wurde am 03.06.2004 rechtskräftig. Der größte Teil dieses Baugebietes wurde aufgrund dieser Planung realisiert.

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ im südlichen Planbereich beschlossen. Betroffen sind vier Teilbereiche.

Der überwiegende Grundstücksanteil entlang des südlichen B-Plangebietes ist bisher überwiegend noch nicht bebaut worden. Zur Attraktivitätssteigerung und um die architektonische Planungsmöglichkeiten zu erweitern wurde diese Bebauungsplanänderung notwendig.

Darüber hinaus soll die im Zentrum des Plangebietes liegende Grünfläche „Parkanlage“, die bisher fußläufig erschlossen ist, über eine in der Breite um 2,00 m erweiterte Straßenverkehrsfläche an die Haupterschließung besser angebunden werden.

Mit der Erarbeitung der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung ist das Büro Hellmann + Kunze Reichshof/Siegen beauftragt worden.

## **2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich 1 liegt in der Mitte des Bebauungsplangebietes im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“.

Der Änderungsbereich 2 liegt an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Der Änderungsbereich 3 liegt an der süd-westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes.

Der Änderungsbereich 4 liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Die genaue Lagen der Änderungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Städtebau**

### **3.1 Darlegung der Änderungsabsichten**

Mit der 2. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die drei Änderungsbereiche 1 bis 4 im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

Änderung 1: Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Erweiterung der Verkehrsfläche von einer Breite von 2,0 m auf 4,0 m.  
Rücknahme der Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ um 2,0 m Tiefe.

Wegfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Erweiterung der Fläche des „Allgemeinden Wohngebietes“ (ein Grundstück) um 3,00 m zulasten der Grünfläche im Norden.

Änderung 2: Erweiterung der rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) um 3,00 m in südwestlicher Richtung.

Änderung 3: Erweiterung des nördlich gelegenen Baufensters in nördlicher Richtung um 3,00 m und in östlicher Richtung um 7,00 m.

Erweiterung des südlich gelegenen Baufensters in südlicher Richtung um 5,00 m und in östlicher Richtung um 7,00 m.

Verschiebung der Baugebietsabgrenzung (Wohngebiet/Grünfläche) in östlicher Richtung um ca. 4,50 m.

Änderung 4: Erweiterung der seitlich gelegenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) um 4,00 m bzw. 6,00 m.

Die festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen für 6 Einzelbäume entfallen.

Zu Änderung 1: Zur besseren fahrmäßigen Erreichbarkeit der inselhaft liegenden öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ wird die Verkehrsfläche von einer Breite von 2,00 m auf 4,00 m erweitert. Bei der Benutzung der inzwischen teilweise ausgebauten Wegeföhrung kommt es zu einer Vermischung der Verkehre.

Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“) wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Flächen des „Allgemeinden Wohngebietes“ werden dementsprechend um 2,00 m zurückgenommen. Durch die Neufestsetzung der Verkehrsfläche kann das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfallen.

Hierdurch wird Rechtsklarheit geschaffen und die Grünanlage ist mit Winterdienstfahrzeugen der Gemeinde besser erreichbar und somit einfacher zu pflegen.

Zum Flächenausgleich des für die Erschließungserweiterung weggefallenen Fläche des „Allgemeinden Wohngebietes“ wird das Baugebiet im Norden um 3,00 m zulasten der Grünfläche erweitert.

Durch die Festsetzung der neuen nicht überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen werden zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Somit handelt es sich um Eingriffe in die Natur und Landschaft die gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

<u>Flächenbilanz:</u>	Bestand	Planung
Wohnbauflächen:	277 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>
Verkehrsber. Bereich:	0 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>
Fußweg:	84 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	34 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Zu Änderung 2:

Zur Attraktivitätssteigerung und um die architektonische Planungsmöglichkeiten (Lage und Ausrichtung der Baukörper) für die rückwärtig gelegenen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) im südlichen Bereich des Baugebiets aufzuwerten, wurden die Baugrenzen um 3,00 m in südwestlicher Richtung verschoben. Zur Grünfläche wird ein Abstand der Baugrenzen von 1,00 m eingehalten.

Ziel der Änderung ist es, die Ausrichtung der Gebäude zu optimieren. Hierdurch wird eine gegliederte Ausrichtung der Baukörper angestrebt.

Hier ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der neuen überbaubaren Flächen wird die zulässige GRZ (Beurteilungsmaßstab für die Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht überschritten, bzw. wird nicht verändert, sodass die (vereinfachte) Änderung des B-Planes keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht.

Somit handelt es sich nicht um Eingriffe in die Natur und Landschaft die gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind.

<u>Flächenbilanz:</u>	Bestand	Planung
Wohnbauflächen:	1.854 m <sup>2</sup>	1.854 m <sup>2</sup>
(davon innerhalb der Baugrenzen:	628 m <sup>2</sup>	1.023 m <sup>2</sup> )

Zu Änderung 3:

Zur Attraktivitätssteigerung und um die architektonische Planungsmöglichkeiten (Lage und Ausrichtung der Baukörper) für die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) aufzuwerten, wurde das nördlich gelegene Baufenster in nördlicher Richtung um 3,00 m und in östlicher Richtung um 7,00 m erweitert.

Darüber hinaus wurde das südlich gelegene Baufenster in südlicher Richtung um 5,00 m und in östlicher Richtung um 7,00 m erweitert.

Zur Grünfläche wird ein Abstand der Baugrenzen von 1,00 m eingehalten.

Ziel der Änderung ist es, die Ausrichtung der Gebäude zu optimieren. Hierdurch wird eine gegliederte Ausrichtung der Baukörper angestrebt.

Am östlichen Rand wurde die Baugebietsabgrenzung (Wohngebiet/ Grünfläche) entsprechend der v.g. Änderungen der Baugrenzen in östlicher Richtung um ca. 4,50 m zulasten der Grünfläche mit der Erhaltungsfestsetzung verschoben.

Durch die Festsetzung der neuen überbaubaren Flächen werden zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Somit handelt es sich um Eingriffe in die Natur und Landschaft die gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind.

<u>Flächenbilanz:</u>	Bestand	Planung
Wohnbauflächen:	2.848 m <sup>2</sup>	3.117 m <sup>2</sup>
(davon innerhalb der Baugrenzen:	1.030 m <sup>2</sup>	1.601 m <sup>2</sup> )
Parkflächen:	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	269 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Zu Änderung 4: Zur Attraktivitätssteigerung und um die architektonische Planungsmöglichkeiten (Lage und Ausrichtung der Baukörper) für die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) des Baugrundstückes aufzuwerten, wurden die Baugrenzen um 4,00 m bzw. 7,00 m verschoben.

Ziel der Änderung ist es, die Ausrichtung der Gebäude zu optimieren. Hierdurch wird eine gegliederte Ausrichtung der Baukörper angestrebt.

Hier ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der neuen überbaubaren Flächen wird die zulässige GRZ (Beurteilungsmaßstab für die Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht überschritten, bzw. wird nicht verändert, sodass die (vereinfachte) Änderung des B-Planes keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht.

Im Teilbereich 4 wurden 6 zu erhaltende Bäume im Zuge einer Gefahrfällung beseitigt. Somit handelt es sich um Eingriffe in die Natur und Landschaft die gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind.

<u>Flächenbilanz:</u>	Bestand	Planung
Wohnbauflächen:	911 m <sup>2</sup>	911 m <sup>2</sup>
(davon innerhalb der Baugrenzen:	217 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup> )

Sämtliche sonstigen Festsetzungen, insbesondere die textlichen Festsetzungen, bleiben gemäß dem Ursprungsplan unverändert.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Bebauungsplanänderung gilt als aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Marienheide entwickelt.

## **4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Nach § 13 Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in 1 Ab 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen..

Im vorliegenden Fall liegt dieser Bauleitplanung die Ausweisung von geringfügigen Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes und einer kleinteiligen Veränderung einer Verkehrsfläche zugrunde.

Der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha wird durch das Vorhaben nicht erreicht. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Regel- bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles ergeben sich aus der Anlage 2 zum UVPG. Nach der vorliegenden Vorprüfung als Anlage dieser Begründung gehen von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus, so dass keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann somit zur Anwendung kommen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Ab 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Durch die Festsetzung von neuen Bauflächen und die Änderung der Verkehrsflächenfestsetzung werden in den Änderungsbereichen 1 und 4 zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Zur Ermittlung der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

Zu dieser 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter (Umweltbericht) erarbeitet.

Hier wurden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Es ist geplant, den notwendigen Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Dieser 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der Umweltbericht als Abwägungsmaterial beigelegt.

## **5. Verfahren**

Die vorstehende Begründung ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses der Gemeinde Marienheide vom 04.05.2010 aufgestellt worden und hat gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom ..08.07.2010 bis 09.08.2010 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“, 2. Änderung nach § 13 BauGB, öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister -