Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“

gemäß § 9 Abs. 8 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Brucher Talsperre“ erlangte am 05.08.1999 Rechtskraft. Aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten im Planungsraum fanden bereits neun Änderungen des Bebauungsplanes statt.
Nunmehr wird eine weitere Fortschreibung notwendig.

1. Anlass der Planung

Die 10. Änderung dieses Bauleitplanes, die nunmehr beabsichtigt ist, beinhaltet das Grundstücks der Gaststätte „Haus Brucher See“ an der B 256.
Hier bestehen Planungsabsichten für ein Wohnhaus im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, angepasst an die nördliche Nachbarbebauung.

2. Ziel der Planung

Planungsziel dieser Änderung ist es die überbaubare Fläche in nordöstliche Richtung zu verschieben. Dadurch sollen planungsrechtliche Vorraussetzungen geschaffen werden, um einen Wohnhausneubau im rückwärtigen, von der B 256 abgewandten, Grundstücksbereiches zu ermöglichen. Ein Teil der vorhandenen überbaubaren Fläche angrenzend an die B 256 im Bereich des Garagenhofes und der Vorgartenfläche Gummersbacher Str. Nr. 31 soll entfallen. Somit wird die überbaubare Grundstücksfläche flächengleich getauscht. Durch die Verschiebung der bebaubaren Fläche in den rückwärtigen Bereich werden die Immissionen der viel frequentierten Bundesstraße 256 stark minimiert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im mittleren Teil des Bebauungsplangebietes, im Ortsteil Stülinghausen an der B 256.
Im Einzelnen handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstücke Nrn.600, 601 und 602.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 beschlossen, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brucher Talsperre“ durchzuführen.

5. Planinhalte

Die rückwärtige Baugrenze wird in nordöstliche Richtung verschoben und die an der B 256 verlaufende Baugrenze im Bereich der vorhandenen Garagen und der Vorgartenfläche Gummersbacher Straße 31 wird zurückgenommen. Dadurch bleibt die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Flächengröße unverändert.

Das beabsichtigte Bauvorhaben fügt sich in den städtebaulichen Rahmen ein, da die Baugrenze in Verlängerung der Baugrenze des Nachbargrundstücks in nordöstliche Richtung verschoben wird. Die veränderte Anordnung der überbaubaren Fläche berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Modifizierung des Bauleitplanes erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

6. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
Durch die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Ausnutzungskennziffern für das Gesamtgrundstück unverändert bleiben und an der Stelle bereits Nebenanlagen und Stellplätze zulässig waren.
Da kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht, wird auf eine Bilanzierung verzichtet.
Das Protokoll einer Artenschutzprüfung und die detaillierte Beschreibung sind als Anlage 1 und 2 Bestandteil dieser Begründung.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung werden die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon) erweitert. Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch den vorhandenen Privatkanal zu dem öffentlichen Kanal in der Brucher Straße, der in die Kläranlage Marienheide führt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird gesammelt und vor Ort einer Versickerung zugeführt
Hinweis: Hinsichtlich der geplanten, ortsnahen Einleitung von Niederschlagswassern besteht nach § 8 WHG eine Erlaubnispflicht.

8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Marienheide, Juni 2012