

Begründung

zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“

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

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ erlangte am 05.05.1978 Rechtskraft. Seitdem wurde der Bauleitplan aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten bereits mehrfach modifiziert.

1. Anlass der Planung

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Areal zwischen den Straßen "Auf der Meine" und "Neue Straße" eine überbaubare Grundstücksfläche fest, deren Baugrenzen nicht mehr den Gegebenheiten bzw. den aktuellen regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechen.

2. Ziel der Planung

Ziel ist die veränderte Festlegung der Baugrenzen. Zum einen soll eine bereits genehmigte Nebenanlage in die überbaubare Fläche einbezogen werden um diese dem heutigen Standart entsprechend nutzen zu können. Zum anderen soll die Errichtung zweier weiterer Wohngebäude in Form einer Innenverdichtung ermöglicht werden. Letzteres entspricht der aktuellen landesplanerischen Zielsetzung zur Verringerung des Flächenverbrauchs.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern-Müllenbach“ umfasst ein Areal am südlichen Rand von Müllenbach.

Im einzelnen handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstücks -Nr. 321/1, 323/1, 323/2, 743 und 744.

4. Planinhalte

Die Baugrenzen werden verschoben. Zu den Erschließungsstraßen verlaufen sie nunmehr parallel in Flucht der bestehenden Gebäude ohne Rücksprünge zur besseren Anordnung eines Neubaus. Die südwestliche Baugrenze rückt im Rahmen der Innenverdichtung geringfügig zur Grenze hin und schließt ebenfalls ein existierendes Gebäude ein. Hierdurch kann ein im Rahmen der landwirtschaftlichen Selbstversorgung genehmigtes Gebäude durch die Einbeziehung in die überbaubare Fläche umgenutzt werden und ein vorhandener überdachter Hauseingang wird planungsrechtlich gesichert.

Die Modifizierung der Baugrenzen schafft die Voraussetzung für die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die der Ausnutzbarkeit der Grundstücke, bleiben unverändert.

Da die Grundzüge der Planungen durch die Modifizierungen nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan weist in diesem Bereich schon ein Allgemeines Wohngebiet aus, welches die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nach § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO zulässt. Somit entsteht kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Es wird auf eine Bilanzierung verzichtet.

Eine durchgeführte Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Protokoll als Anlage beigefügt) hat durch eine überschlägige Prognose geklärt, dass bei Verwirklichung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten können.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine 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. 4 BauGB, von dem Umweltbereich nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

7. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 beschlossen, die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ durchzuführen.

8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.