

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Reppinghauser Straße"

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

I. allgemeiner Teil

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Marienheide – Reppinghauser Straße“ erlangte am 22.06.2000 Rechtskraft. Für den Bereich, der nun erneut diskutiert wird, wurden bereits zwei Änderungen des Bauleitplanes durchgeführt. Nunmehr ist weitere Fortschreibung beantragt worden.

1.1 Anlass der Planung

Südlich der Reppinghauser Straße ist die Errichtung eines Wohnhauses als zweigeschossigen Kubus mit Flachdach geplant. Die Lage des Objektes überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche und reicht über das Allgemeine Wohngebiet hinaus. Ferner ist die Änderung der Dachform erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° fest.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in Flur 5 der Gemarkung Marienheide und umfasst die Grundstücke Flurstück-Nrn. 2172, 2173 und 2175. Der Bereich befindet sich auf der Südseite der Reppinghauser Straße bei der ausgewiesenen Stellplatzanlage angrenzend an die Waldfläche.

1.3 Ziel der Planung

Das Allgemeine Wohngebiet und die überbaubare Grundstücksfläche sollen erweitert werden. Die Festesetzung der Dachgestaltung soll dahingehend ergänzt werden, dass das Gebäude mit einer Dachneigung auf 0 - 45° zulässig sind.

Die Private Grünfläche wird verkleinert und die Fläche zum Anpflanzen verändert angeordnet.

Da der Bedarf für die Stellplätze an der ausgewiesenen benachbarten Stelle nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang besteht, kann diese Fläche reduziert werden.

1.4 Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 11.03.2014 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Reppinghauser Straße“ durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07. bis 01.08.2014 durch Aushang des Planentwurfes und dem öffentlichen Erörterungstermin am 24.07.2014. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2014 an der Planung beteiligt.

2. Planinhalte

Das Allgemeine Wohngebiet wird erweitert und die überbaubare Grundstücksfläche sowohl in nordwestliche Richtung verschoben als auch vergrößert. Der Abstand zum Wald wird reduziert, eine nachhaltige Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu befürchten.

Die Festsetzung der Dachgestaltung wird dahingehend fortgeschrieben, dass Dächer von 0° - 45° zulässig sind und keine Dachform festgeschrieben wird. Die Errichtung eines zweigeschossigen Kubus mit Flachdach wird damit planungsrechtlich zulässig. Die bauliche Gestaltung des Objektes hebt sich von der umliegenden Bebauung ab, aber das Landschafts-/Ortsbild wird durch die fortgeschriebene Baumöglichkeit zwar visuell, jedoch nicht nachhaltig negativ verändert. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind eine max. Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

In der verkleinerten Privaten Grünfläche sind Einzelbäume anzupflanzen. Zudem wird die Fläche zum Anpflanzen, die die Anlage einer Hecke vorschreibt, verändert und an die Grundstücksgrenze verschoben.

Da der Bedarf für die Stellplätze an der ausgewiesenen benachbarten Stelle nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang besteht, kann diese Fläche reduziert werden.

Die übrigen bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Ver- und Entsorgung

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

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt durch die vorhandene Trennkanalisation.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Bickenbach zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann dem existenten Regenwasserkanal zugeführt werden, der im Bereich des Grundstückes Reppinghauser Straße 42 in den Vorfluter eingeleitet wird.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten.

4. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die zu erwartenden Eingriffe sind gem. § 1a BauGB auszugleichen. Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der landschaftspflegerischen Bewertung ermittelt.

Das durch die modifizierte Anordnung der Wohnbaufläche und der Stellplatzanlage und die damit verbundenen Reduzierung der privaten Grünfläche entstehende Defizit der Ausgleichsberechnung wird durch Maßnahmen in diesem Geltungsbereich der Änderung ausgeglichen.

Die Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung mit integrierter Artenschutzprüfung zu entnehmen. Diese ist Bestandteil der Änderung des Bauleitplanes.

5. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG-2009 sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten.

Einzelheiten sind der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung zu entnehmen.

6. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 verbundenen bauplanungsrechtlichen Änderungen sind keinem der unter Nr. 18.5 bzw. 18.8 der Anlage I UVPG aufgeführten Vorhabentypen zuzuordnen, so dass sich keine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. einer Einzelfallprüfung gemäß § 3c UVPG ergibt.

7. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

II. Umweltbericht (UB)

1.0 Einleitung

Am 20. Juli 2004 trat das novellierte Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Durch die Änderung soll den umweltschützenden Belangen mehr Gewicht zukommen und deren Behandlung in der Bauleitplanung zugleich effizienter werden. In § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Hierfür ist eine sogenannte Umweltprüfung (UP) konzipiert und in den bekannten Ablauf des Planverfahrens integriert worden. Im Rahmen der UP ist ein Umweltbericht (UB) gefordert, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Dieser UB ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplan und gleichzeitig ein selbstständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien. Er ist mit der Offenlage des Bauleitplanes vorzulegen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Reppinghauser Straße“, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Angaben zu dem Standort:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt südlich der Reppinghauser Straße an einer vorhandenen Stellplatzanlage.

Art und Umfang des Vorhabens:

Ziel der Fortschreibung des Bebauungsplanes ist es, die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern sowie ein Gebäude mit Flachdach auf dem Grundstück errichten zu können. Die Gesamtgröße des Areals beträgt 1.480 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für eine Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Die allgemeine Basis für die Bearbeitung des Umweltberichtes bildet das Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz, hier werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert und das Verhältnis zum Baurecht grundsätzlich geregelt. Diese Inhalte finden schwerpunktmäßig Anwendung in der Formulierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen. Das Landschaftsgesetz NW konkretisiert in den §§ 4-6 dann die Eingriffsregelung, die in der Bauleitplanung abzuarbeiten ist. Auf dieser Grundlage wird vorliegend die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 erstellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65 liegt im rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“, befindet sich jedoch außerhalb der behörden- und allgemeinverbindlichen Inhaltsbestimmungen.

2.0 Schutzgüter und Auswirkungen des Vorhabens

Da nach § 1a BauGB die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen sind, wird untersucht, ob durch das Vorhaben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf Schutzgüter im Sinne § 1a (3) BauGB zu erwarten sind. Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Beschreibung der Bestandessituation und die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Eigentümer des Baugrundstückes möchte ein barrierefreies Wohngebäude errichten. Die in der z. Zt. rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen diese Planungsabsichten jedoch nicht zu.

Auswirkung:

Durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Ausnutzung des Baugrundstückes optimiert.

2.2 Schutzgut Biotopbestand

Bestand:

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße und einem vorhandenen Parkplatz. Genutzt wird die Fläche als Pferdekoppel. Somit ist das Areal durch seine Lage und Beanspruchung bereits vorbelastet.

Auswirkung:

Bei der Umsetzung der Planung werden minimale Eingriffe in den Biotophaushalt verursacht. Diese werden in dem vereinfachten landschaftspflegerischen Fachbeitrag der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 untersucht und ausgewertet.

2.3 Schutzgut Fauna

Bestand:

Es konnten keine gefährdeten oder regional bemerkenswerten Tiere festgestellt werden.

Vorbelastung:

Durch Größe (1480 m²) und Nutzung (Pferdekoppel) ist die Fläche faunistisch unproblematisch.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen können in diesen Bereichen vernachlässigt werden.

2.4 Schutzgut Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Reppinghauser Straße“ keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung geringfügiger Flächen wird der Grundwasserspiegel nicht tangiert. Offene Gewässer sind im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Klärwerk Bickenbach zugeleitet. Das anfallende Regenwasser wird mittels eines öffentlichen Regenwasserkanals unterhalb der Ortschaft Reppinghausen einem Vorfluter zugeleitet.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch das geringe Ausmaß des Geltungsbereiches der 3. Änderung (1.480 m²) werden diese Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bestand:

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die vorhandene Bebauung, welche auf den bestehenden Festsetzungen des z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 basiert, geprägt.

Auswirkung:

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die fortgeschriebene Baumöglichkeit in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 zwar visuell, jedoch nicht nachhaltig negativ verändert.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die angestrebte Änderung tangiert keine Kultur und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen

Durch die geringfügige Neuversiegelung entstehen keine erheblichen Wechselwirkungen.

2.10 Darstellung der Nullvariante

Bei einer Nullvariante hätte der Eigentümer eine weniger effiziente Ausnutzung des Baugrundstückes.

3.0 Maßnahmen

3.1 Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Mehrbelastung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erfolgen, Maßnahmen erübrigen sich somit.

Schutzgut Biotopbestand

Es finden keine Eingriffe in die empfindlichen und schutzwürdigen Biotope im Sinne von § 62 LG NRW statt. Somit besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Schutzgut Fauna

Durch die 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65 wird das Schutzgut Fauna nur minimal tangiert (keine Schutzmaßnahmen).

Schutzgut Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gem. DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.

Schutzgut Wasser

Um das Grundwasser während der Baumaßnahmen nicht zu gefährden, müssen eingesetzte Maschinen täglich auf Öl-, Schmier- und Kraftstoffverluste untersucht und ggfs. ausgetauscht werden. Des Weiteren hat das Umfüllen von wassergefährdenden Stoffen nur an einem gesicherten Tankplatz erfolgen, an dem Bindemittel in ausreichender Menge zur Verfügung stehen.

Schutzgut Klima/Luft

Es werden keine Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen bezüglich des Klimas ergriffen.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Maßnahmen für die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild sind bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu treffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist dann abzuwarten.

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65 wird durch grünordnerische Maßnahmen ein ökologischer Ausgleich erzielt.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden in einem vereinfachten landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgezeigt und bewertet.

4.0 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist davon auszugehen, dass umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erfolgen.

6.0 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Hausmüll und sonstige Abfälle werden von einer Fachfirma regelmäßig entsorgt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Kanalisation zugeleitet. Das anfallende Regenwasser wird über einen gemeindlichen Regenwasserkanal einem Vorfluter zugeleitet.

7.0 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 lassen Maßnahmen wie z.B. die Nutzung von Solaranlagen und Erdwärmegewinnung zu.

8.0 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65 befindet sich außerhalb der behörden- und allgemeinverbindlichen Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“. Das Areal liegt in keiner ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzzone.

9.0 Erhalt bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Für das Plangebiet sind keine entsprechenden europäischen Vorgaben festgesetzt.

10.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65 dient einer effizienteren Nutzung von Flächen innerhalb des z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hinsichtlich des verfolgten Planungszieles gibt es keine vertretbareren Alternativen.

11.0 Bodenschutzklausel (Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung)

Siehe 10.0

12.0 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird ein vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser legt die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen fest. Durch einen möglichst schonenden Umgang mit der bestehenden Fauna/Flora wird der notwendige Eingriff so gering wie möglich gehalten.

13.0 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I / integriert in der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung der 3. Änderung des B.- Planes Nr. 65) zeigt, dass durch das anstehende Änderungsverfahren keine artenschutzrechtliche relevante Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BnatSchG betroffen sind. Dieses gilt auch für die aufgeführten Arten der „Roten Liste“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

14.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

In Zukunft ist zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung von Planungen eintreten (§ 4c BauGB). Dies ist keine umfassende Vollzugskontrolle der Bauleitplanung, sondern dient vielmehr der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe schaffen zu können. Hierfür muss die Gemeinde das für den Einzelfall gewählte Konzept bereits im Umweltbericht beschreiben (beispielsweise Angaben über eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe, über Indikatoren, die für die Überwachung herangezogen werden sollen, usw.). Fachbehörden sind verpflichtet, einschlägige Erkenntnisse über absehbare Umweltwirkungen im Rahmen des Monitoring an die Gemeinden weiterzugeben.

Die Gemeinde Marienheide sieht deshalb eine einmalige Überprüfung der hier dargelegten Auswirkungen und Maßnahmen in 5 Jahren vor.

15.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Südlich der Reppinghauser Straße wird durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche eine effizientere Ausnutzung eines Baugrundstückes erreicht. Die durch diese Maßnahme notwendig gewordenen Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Reppinghausen“ kompensiert werden.

Beurteilung des überplanten Gebietes:

Nach der Untersuchung der relevanten Schutzgüter in dem vorliegenden Umweltbericht ist festzustellen, dass bei der Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 keine nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Umwelt zu befürchten ist.

Die vorliegende Artenschutzprüfung (Stufe I) hat ebenso ergeben, dass die Beschaffenheit des überplanten Areals ein Eintreten artenschutzrechtlicher relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BnatSchG nicht erwarten lässt. Dieses gilt ebenso für die aufgeführten Arten in der „Roten Liste“.