

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette Buchenweg“

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) in der z. Zt. gültigen Fassung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette Buchenweg“ erlangte am 01.09.1993 Rechtskraft. Seitdem wurden aufgrund geänderter Entwicklungsabsichten bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung sind modifizierte Bauabsichten am Ende der Wendeanlage der dortigen Gemeindestraße dem „Erlenweg“.

2. Ziel der Planung

Ziel ist es den Bebauungsplan dahin gehend zu ändern, dass die überbaubare Grundstücksfläche mit den festgesetzten Baugrenzen in östliche Richtung zur benachbarten Grundstücksgrenze verschoben werden. Die verspringenden Baugrenzen sollen nahezu vereinheitlicht werden, um durch die veränderte Anordnung des Baukörpers eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht vergrößert.

3. Geltungsbereich

Die Modifizierungen erstrecken sich auf die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 3, Flurstücks Nrn.: 968 und 1231 südlich der Wendeanlage des Erlenweges.

4. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette Buchenweg“ durchzuführen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes das städtebauliche Gesamtkonzept und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

5. Planinhalte

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in östliche Richtung verschoben.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Verschiebung der Baugrenzen ist städtebaulich relativ unbedeutsam und daher vertretbar.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich lediglich eine veränderte Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung, festgelegt durch die Grundflächenzahl von 0,4, bleibt unverändert. Eine Erhöhung des versiegelten Anteils der Grundstücke dürfte somit nicht eintreten. Aus diesem Grund besteht nicht die Notwendigkeit zur Erstellung eines vereinfachten landschaftspflegerischen Begleitplanes mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 BauBG wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen

7. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

9. Bodenbelastung

Nach Auswertung der digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass die Böden des Plangebietes teilweise mit Schwermetallen belastet sind. Die Belastungsprognose lässt eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV erwarten. Nach §§ 9 und 12(2) BBodSchV ist es jedoch nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Um diesen Grundsätzen der BBodSchV gerecht zu werden, ist darauf zu achten, dass eventuell anfallender Bodenaushub, der nicht auf dem Gelände verbleiben soll, auf seine Schadstoffgehalte untersucht wird. Dadurch lässt sich eine mögliche Beeinträchtigung der Umwelt durch Schadstoffeinträge an anderer Stelle vermeiden. Alternativ sollte daher der i.d.R. vor Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden (ohne weitere Untersuchung) auch vorrangig auf den Grundstücken verbleiben.