

# **Begründung**

## **zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette - Buchenweg“ gem. § 13a BauGB**

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

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

### 1. Anlass der Planung

Auf einer noch unbebauten Fläche nördlich des Erlenweges wird die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf vermarktungsfähigen Grundstücken angestrebt. Dies ist durch die gestaffelte Anordnung der überbaubaren Fläche, die auch zwei benachbarte Grundstücke einschließt, derzeit nur bedingt umsetzbar.

Da mit einer isolierten Lösung die beiden benachbarten, hinterliegenden Grundstücke nicht mehr erschlossen wären, ist es sinnvoll auch diese Fläche zu überplanen.

Des Weiteren sind nicht vorhandene und nicht notwendige Stellplätze an der Wendeanlage im Erlenweg zu streichen.

Darüber hinaus sollen auch die textlichen Festsetzungen modifiziert werden.

### 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Plangebiet mit Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches und umfasst deutlich weniger als 20 000 qm. Da auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, liegen die Voraussetzungen für eine Änderung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren vor. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Auch eine landschaftspflegerische Bewertung entfällt, da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung für den Bebauungsplan gem. §13a BauGB keine Anwendung findet.

### 3. Ziel der Planung

Ziel ist die veränderte Festlegung der Baugrenzen, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild am Erlenweg zu erreichen und die Teilflächen zweckmäßiger vermarkten zu können.

#### 4. Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### 5. Planinhalte

Die Baugrenzen werden entsprechend der bereits bebauten Nachbargrundstücke in einer Bauflucht angeordnet. Damit wird eine Bebauung auf vermarktungsfähigen Grundstücken erreicht. Im hinterliegenden Bereich des Erlenweges wird eine separate Baufläche festgesetzt, die ebenfalls eine bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht. Durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger wird die Erschließung dieser Grundstücke vom Erlenweg planungsrechtlich gesichert.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen werden durch diese veränderte Anordnung nicht vergrößert.

Am Wendehammer des Erlenweges werden die in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten vier Stellplätze ersatzlos gestrichen. Diese sind planerisch nicht notwendig und sollten beim Ausbau der Straße auch nicht hergestellt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden modifiziert.

Die gemäß Baunutzungsverordnung im Reinen Wohngebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen werden festgeschrieben. Unter Wahrung des Gebietscharakters werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen "sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke" ausgeschlossen.

Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO derzeit grundsätzlich nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und dort nur im Anschluss an Wohngebäude zulässig, wobei sie in Form und Gestaltung den geplanten bzw. vorhandenen Anlagen anzupassen sind. Gartenhäuser, auch die, die keinerlei Baugenehmigung bedürfen und die üblicherweise in Holzbauweise errichtet werden, sind durch die geplante Modifizierung der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich zulässig. Dies gilt auch für bereits vorhandene Nebenanlagen, die entweder aus früherer Zeit stammen oder nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend errichtet wurden. Es erfolgt so eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer.

Im Bereich der Wendeanlage werden max. Firsthöhen bezogen auf NHN im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wird die Höhenentwicklung der topografischen sowie der Erschließungssituation angepasst.

Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

#### 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. Durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche wird keine Erhöhung des versiegelten Anteils der Grundstücke eintreten, da Nebenanlagen im Anschluss an Wohngebäuden bereits zulässig waren.

Die Notwendigkeit zur Erstellung einer vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung besteht nicht.

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.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 3 BauBG abgesehen.

## 7. Übergeordnete Planungen

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet. Durch die 5. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung.

## 9. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 26.05.2016 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

## 10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

## 11. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## Hinweise nach dem Beteiligungsverfahren

### Bodenbelastung

Gemäß „Digitaler Bodenbelastungskarte“ beim Oberbergischen Kreis ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten sind. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Um Flächen, auf denen sie Vorsorgewerte bislang nicht überschritten wurden vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

### Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Brassert". Ausweislich der vorhandenen Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, ist mit bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der Planmaßnahme nicht zu rechnen.

Im Hinblick auf den dargestellten Sachverhalt wird jedoch empfohlen bei den Erdarbeiten auf erkennbare Auswirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeiten zu achten.

Marieneide,

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan

Plan-/Vorhabenträger (Name): Gemeinde Marienheide Antragstellung (Datum): 01.06.2016

Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg", 5. Änderung gem. § 13 a BauGB

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

**Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:**

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Totungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Aflerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

**Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:**

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.