

GEMEINDE MARIENHEIDE



Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“

7. Änderung und Erweiterung gem. § 13 BauGB

Begründung

Protokoll zur Artenschutzprüfung

Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“

**7. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren gem. 13
Baugesetzbuch (BauGB)**

Begründung

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. gültigen Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 3	
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1 REGIONALPLAN.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3 VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN	5
3.4 LANDSCHAFTSPLAN/ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG	6
4. PLANINHALT	6
5. UMWELT- UND KLIMASCHUTZBELANGE	6
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	6
7. ERSCHLIEßUNG	7
7.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
7.2 VER- UND ENTSORGUNG.....	7
8. ARTENSCHUTZ	7
9. VERFAHREN	7
10. FLÄCHENBILANZ	7
11. KOSTEN	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“ (Urplan) ist am 02.09.1993 rechtsverbindlich geworden. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch sechs Änderungsverfahren modifiziert. Die 6. vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB wurde am 19.04.2019 rechtsverbindlich.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 sieht eine bauliche Entwicklung von Wohnhäusern südlich des Buchenweges vor, die bis heute fast komplett umgesetzt worden ist. Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern fest.

Im Kurvenbereich der inneren Erschließungsstraße Erlenweg befindet sich ein schmaler Fußgängerweg, welcher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden ist. Ziel der Planung ist es zum einen, die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ entsprechend seiner ausgebauten Nutzung vorzunehmen.

Zum anderen ist die Erschließung von drei Wohnhäusern planungsrechtlich nicht festgelegt worden. Die bestehende Erschließung dieser Gebäude erfolgt vom Wendehammer der Robert-Koch-Straße über das gemeindliche Flurstück 1277, in der Flur 3, Gemarkung Marienheide. Diese Zuwegung ist im Bebauungsplan jedoch als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, obwohl es in Teilen der öffentlichen Erschließung dieser Wohnhäuser dient. Zur Rechtssicherheit ist daher eine Änderung des Bauleitplans mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Alle übrigen Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 bleiben unberührt.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist u.a. die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bebauungsplangebiet die Mindestvoraussetzung für das Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans. Die beabsichtigte 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49 steht jedoch in einem untrennbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit den übrigen Teilen des Bebauungsplangebiet Nr. 49 sowie den darin getroffenen Festsetzungen, die die Mindestvoraussetzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erfüllen und das Gebiet insgesamt prägen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin auf der Grundlage von § 30 Abs. 1 BauGB, da es nicht möglich ist, die einzelnen Flächen ohne ihren städtebaulichen Zusammenhang des Plangebietes in Gänze zu beurteilen.

Eine nachteilige Veränderung des Baugebietes und des Ortsbildes erfolgt durch die beabsichtigte Planung nicht.

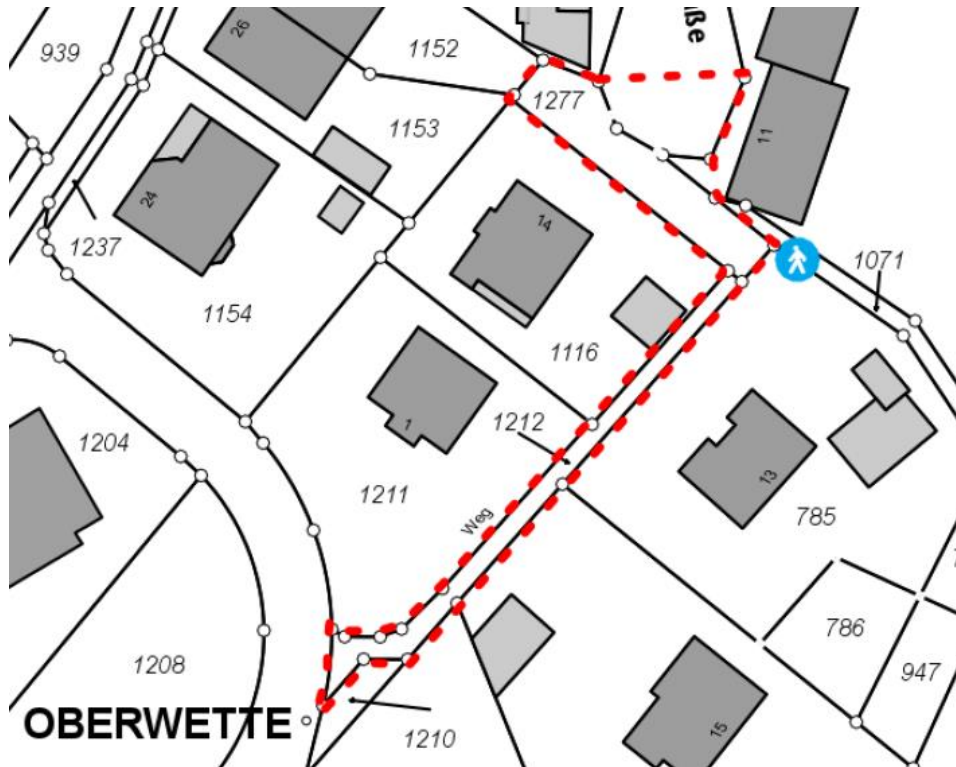
2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Oberwette in Marienheide.

Der Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung und Erweiterung beinhaltet den Fußweg im Bereich der Kurve des Erlenweges sowie den Anschluss an die öffentliche Wendeanlage der Robert-Koch-Straße. Der Änderungsbereich beinhaltet die Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 3, Flurstücke Nrn. 1212, 1277 und Teil aus 1051 und 1128. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der zwischenzeitlich erfolgten Neuvermessung wird

der Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers der Robert-Koch-Straße zusätzlich mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen.
Die Lage und der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geht aus den nachfolgenden Abbildungen hervor.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 49



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Norden



Quelle: Geobasisdaten der Oberbergischen Kommunen und des Landes NRW; Geobasis NRW 2017

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplans bleibt die Bodennutzung und somit die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unverändert.

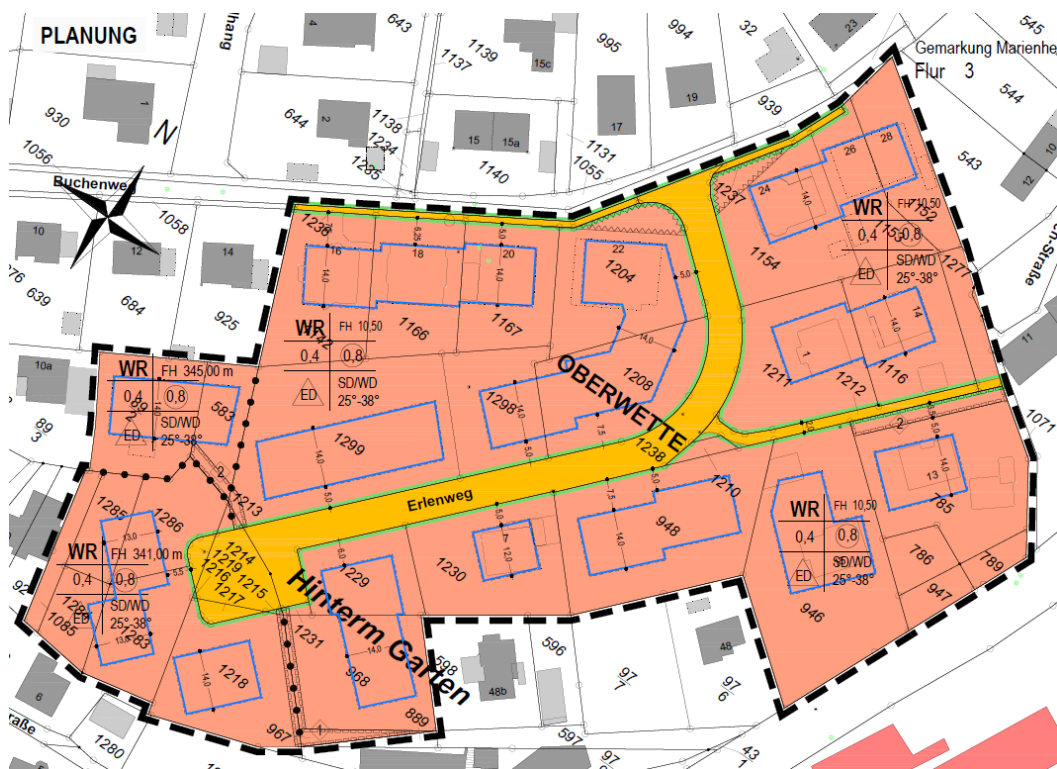
3.3 Verbindlicher Bebauungsplan

Für die Bauflächen bestehen im Ursprungsplan folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet –WR–
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8
- Einzel- und Doppelhäuser mit max. Firsthöhen,
- Satteldach/Walmdach mit einer Dachneigung von 25-38° und
- überbaubare Grundstücksflächen.

Der vorhandene Erlenweg sowie Geh- und Fußwege sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49, 6. Änderung



Quelle: Gemeinde Marienheide

3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen.

4. Planinhalt

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Oberwette – Buchenweg“ wird die bestehende Erschließungsstraße abgehend vom Wendehammer der Robert-Koch-Straße als öffentliche Verkehrsfläche auf dem gemeindlichen Flurstück 1277 planungsrechtlich gesichert. Für den bestehenden Fußweg erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette – Buchenweg“, 6. Änderung bleiben unverändert bestehen.

5. Umwelt- und Klimaschutzbelange

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette – Buchenweg“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne den Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Nachteilige Veränderungen in Bezug auf das Klima und das Mikroklima ergeben sich durch die Planung nicht.

6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Planbereich hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die 7. Änderung wird das Landschaftsbild nicht weiter beeinträchtigt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine geschützten Biotope/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG (nach Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW mit Stand vom 31.07.2015) vorhanden.

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden und es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit den aufstehenden Wohnhäusern 13, 14 und 15 wird planungsrechtlich über den bereits vorhandenen Anschluss an den Wendehammer der Robert-Koch-Straße gesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen in der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

8. Artenschutz

Parallel zur Planung wurde eine überschlägige Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt. Demnach sind keine Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zu erwarten. Gleiches gilt für Konflikte mit den Regelungen des Umweltschadensgesetzes. Bezüglich der Schutzgüter, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind sowie der Belange des § 1a BauGB kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

9. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“ gefasst. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 470 m² auf. Hiervon wird eine Fläche von ca. 200 m² als Verkehrsfläche, ca. 150 m² als Fußweg und ca. 120 m² als Wohnbaufläche festgesetzt.

Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 115m².

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten. Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.