Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“ und 49. Änderung des Flächennutzungsplanes;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				24.08.00
Rat der Gemeinde				29.08.00

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“ erlangte am 04.05.1984 Rechtskraft. In der darauffolgenden Zeit wurden zwei Änderungen des Planes durchgeführt, die ebenfalls rechts-wirksam sind. Z. Z. befindet sich die 3. Änderung zwecks geringfügiger Verschiebung einer Bau-grenze noch im Verfahren.

Derzeit stehen zwei Modifizierungen zur Diskussion.

1. Umwandlung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in öffentliche Verkehrsfläche
2. Arrondierung der Bebauung am Westrand des Planes

Zu 1.:

Der Stichweg mit der Flurbezeichnung Gemarkung Marienheide, Flur 62, Flurstück Nr. 63, welcher von der Straße „An der Waar“ ausgeht, ist im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Bei der Aufstellung dieses Planes ist man davon ausgegangen, dass diese Fläche im Eigentum eines privaten Dritten verbleibt. Im Rahmen des Flurbereinigerungsverfahrens ist diese Fläche dann in das Eigentum der Gemeinde Marienheide übergegangen. Die Parzelle dient heute der Erschließung bebauter Grundstücke und wurde dementsprechend ausgebaut. Eine Abrech-nung der Anliegerbeiträge ist bereits erfolgt. Um das Straßenstück entsprechend widmen zu kön-nen, soll es nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Zu 2.:

Es liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Arrondierung der Bebauung am West-rand des Planes vor. Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Marienheide, Flur 62, Flurstück Nr. 103. Für dieses Grundstück, welches ursprünglich einmal bewaldet war, wurde bereits mit Datum vom 27.05.1987 eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt, die auch vollzogen wurde.

Auf dem südöstlichen Teil dieser Parzelle möchte der Sohn des Antragstellers ein Wohnhaus er-richten. Dieses lässt der Bebauungsplan bislang nicht zu. Auch der Flächennutzungsplan und die im Landschaftsplan festgelegte Landschaftsschutzgrenze steht dem Vorhaben entgegen.

Letzteres hat der Antragsteller mit dem Oberbergischen Kreis als Untere Landschaftsbehörde erörtert. Es wurde Bereitschaft signalisiert, im Falle eines positiven Votums der Gemeinde Marienheide die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz zu befürworten. Um einen entsprechenden Antrag stellen zu können, ist zuvor eine Meinungsbildung der Gemeinde Marienheide erforderlich.

Bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche am 19.12.1990 rechtskräftig wurde, befasste sich sowohl räumlich auch als sachlich mit dem nunmehr erneut beantragten Sachverhalt. Damals wurden der Bebauungsplan und die Landschaftsschutzgrenze modifiziert, um am Wendehammer der Straße „Zum Höltchen“ ein Gebäude für die Tochter eines anderen Grundstückseigentümers, der ebenfalls benachbart ist, errichten zu können.

Die jetzt gewünschte Planänderung bildet eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung. Nachdem die Waldumwandlungsgenehmigung für die besagte Fläche vollzogen wurde, sind auch die forstwirtschaftlichen Belange zu relativieren. Von Bedeutung ist aber nach wie vor der einzuhalten Sicherheitsabstand zum Wald. Dieser beträgt nach der vorliegenden Planung etwa 20 m und würde den ansonsten geforderten Regelabstand von 35 m unterschreiten. Dieses Problem wäre, wie bei anderen Planungen bereits geschehen, dadurch lösbar, dass man die auf der anderen Seite des Wirtschaftsweges gelegene Waldfläche mit einem abgestuften, naturnahen Waldsaum versehen würde. Auch sind bei der Bemessung des Waldabstandes die Art des Bewuchses und die Hauptwindrichtung von Bedeutung.

Die Änderung bietet den Vorteil, die am Nordwestrand des Ortes fehlende Ortsrandbegrünung zu ergänzen. Da sich auch dieses Grundstück im Eigentum des Antragstellers befindet, könnten derartigen Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend festgesetzt werden.

Neben der Modifizierung des Bebauungsplanes wird es erforderlich, im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan zu ändern und die hierin festgelegte Bodennutzung als Wald abzuändern. Dieses allein schon deswegen, weil 1987 die Waldumwandlungsgenehmigung erteilt wurde.

Weitere Einzelheiten sind dem in Fotokopie beigefügten Originalantrag nebst zugehöriger Pläne zu entnehmen.

Anlagen

Zu 1.:

- ◆ Auszug aus der Flurkarte
- ◆ Auszug aus dem z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan

Zu 2.:

- ◆ Antrag auf Änderung des Planes vom 23.05.2000 nebst zwei zugehörigen Plänen
- ◆ Auszug aus der Flurkarte
- ◆ Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan
- ◆ Auszug aus dem z. Z. rechtskräftigen Bebauungsplan

Zu 1. und 2.:

- ◆ Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“ ein 4. Änderungsverfahren durchzuführen. Parallel hierzu soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 03. Juli 2000