Gemeinde Marienheide

# BEGRÜNDUNG

**zur**

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46
## "Wernscheid - Linge"
## im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I.S.3634)
in der zur Zeit gültigen Fassung

mit Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage, 20.01.2021

**Inhaltsverzeichnis**


1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 3

2. LAGE, BESCHREIBUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES. 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSBINDUNGEN ..... 4

3.1 REGIONALPLAN ..... 4
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 4
3.3 VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN ..... 5
3.4 LANDSCHAFTSPLAN/ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG ..... 5

4. PLANINHALT ..... 5

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 5
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 6
4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ..... 6
4.4 BAUWEISE ..... 6
4.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 6

5. UMWELTBELANGE ..... 6

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT ..... 7

7. ERSCHLIEßUNG ..... 7

7.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ..... 7
7.2 VER- UND ENTSORGUNG / LÖSCHWASSER ..... 7

8. ARTENSCHUTZ ..... 8

9. VERFAHREN ..... 8

10. KOSTEN ..... 8

## 1. Anlass und Ziel der Planung

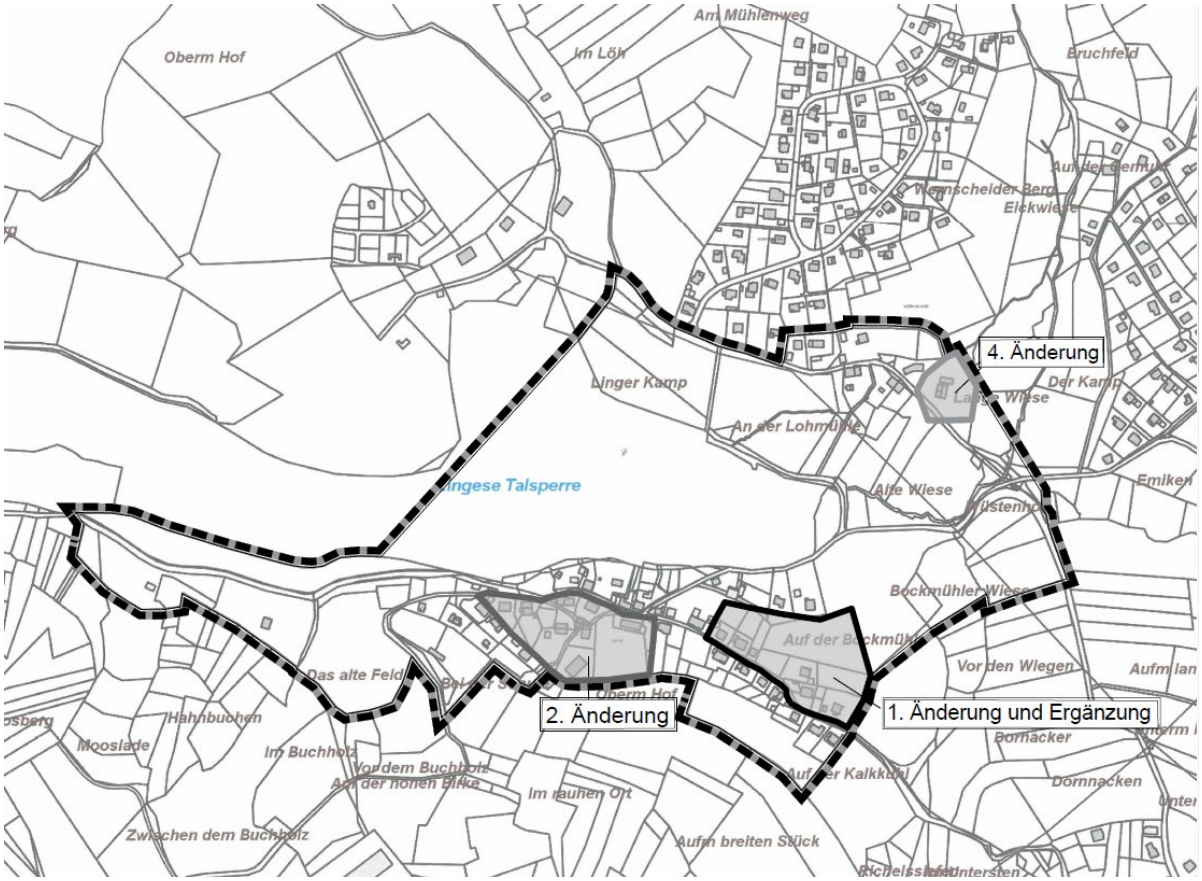
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wernscheid - Linge“ liegt am süd- und nordöstlichen Rand der Lingesetalsperre und erlangte am 28.03.1990 Rechtskraft. Seitdem wurden aufgrund veränderter Entwicklungsabsichten bereits drei Änderungen durchgeführt.

Zwei Grundstückseigentümer beabsichtigen im Plangebiet jeweils ein Doppelcarport zu errichten. Der Bau der Carports ist in beabsichtigter Lage nicht zulässig. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports sind Garagen rechtlich gleichgesetzt, da es sich um eine Unterform einer offenen Garage handelt.
Um der Bauherrschaft jedoch zügig den o.g. Bauwunsch zu erfüllen, soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung zu Garagen geändert werden.
Es ist städtebaulich vertretbar Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen. Die Gebäude können somit aus erschließungstechnischen, wie auch aus topografischen Gründen lagemäßig besser angeordnet werden.
Da bereits isoliert stehende Garagen im Plangebiet existieren, soll auch die Festsetzung, dass Garagen mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen, aufgehoben werden. Ferner beruhte der geforderte 5,50 m Mindestabstand zur öffentlichen Straße auf der zwischenzeitlich aufgehobenen Garagenverordnung.
Aus den genannten Gründen ist es sinnvoll den Absatz „Garagen“ aus allen rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 zu streichen.

## 2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung beinhaltet den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplan Nr. 46 „Wernscheid-Linge“ und der drei durchgeführten rechtswirksamen Änderungen.

**Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich**




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

## 3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Bereich des Bebauungsplans einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Sondergebiete, die der Erholung dienen, sowie Wald und landwirtschaftliche Flächen dar.

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

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist es beabsichtigt im Ortsteil Linge Anpassungen der Darstellungen von Bauflächen vorzunehmen.

Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gefolgt.

### 3.3 Verbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt für den Ortsteil Linge und den alten Ortsteil Wernscheid ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der damals geplanten neuen Verkehrsführungen, u.a. mit der Ortsumgehung der Landesstraße L97 in Linge, festgesetzt worden. Die Umsetzung der geplanten Straßenverkehrsführung der L97 ist von Seiten des Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen NRW jedoch nicht realisiert worden und ist auch zukünftig nicht durchführbar. Ebenso ist die Umsetzung der weiteren im Bebauungsplan vorgesehen öffentlichen Erschließungsstraßen nicht beabsichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Wernscheid Linge“ und dessen drei rechtskräftigen Änderungen sollen bis auf die Festsetzung zur Errichtung von Garagen beibehalten werden.

Für die Baugebiete bestehen im Urplan und den drei Änderungsplänen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet –WA
- Dorfgebiet -MD
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (Campingplatz),
- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 bzw. 0,8,
- maximale Zweigeschossigkeit,
- Höhenlage der baulichen Anlage,
- Satteldach mit einer Dachneigung von 23 bis 38° und
- überbaubare Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen.

Darüber hinaus wurden im weitere gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### 3.4 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 1 „Marienheide-Lieberhausen“. Die Flächen des Bebauungsplans sind festgesetzt als Flächen außerhalb des Geltungsbereiches bzw. vom Landschaftsschutz ausgenommene Flächen oder als Erhaltung bis zur baulichen Nutzung. Im westlichen Bereich befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil (Nr. 16) „Bachlauf mit Verlandungszone der Lingesetalsperre“.

Die Flächen des Bebauungsplans stehen nicht unter Landschaftsschutz.

## 4. <u>Planinhalt</u>

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen bleibt im Urplan sowie in den rechtswirksamen Änderungen unverändert.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Urplan sowie in den rechtswirksamen Änderungen des Bebauungsplans unverändert.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50 % überschritten werden. Damit ist auch im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet eine Überbauung von maximal ca. 60 % des Baugrundstückes zulässig.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Urplan sowie in den rechtswirksamen Änderungen nicht verändert. Mit der beabsichtigten 5. Bebauungsplanänderung ist der Neubau von Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.4 Bauweise

Die Ausweisung der offenen Bauweise wird unverändert beibehalten.

### 4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden gestalterischen Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden, von Dächern und der Grundstücksgestaltung (Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl. sowie Vorgärten und Grundstückeinfriedungen) bleiben unverändert.

## 5. <u>Umweltbelange</u>

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung um die Änderung der textlichen Festsetzungen in Bezug auf den Bau von Garagen und Carports.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Änderung der textlichen Festsetzungen hat keine erkennbare Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Bebauungsplanbereich ist fast vollständig bebaut.

Durch die 5. Änderung wird das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Naturschutzgebiete, schutzwürdige oder gesetzlich geschützte Biotope (BT-4811-013-8) sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es gem. Landschaftsplan Nr. 1 einen geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 16 „Bachlauf mit Verlandungszone der Lingesetalsperre“. Dieser Bereich ist von der 5. Änderung nicht betroffen.

Es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Beeinträchtigungen vorhandener Gewässer innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrliche Erschließung

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Urplan und in den Änderungen wurden nicht vollständig umgesetzt. Die seinerzeit geplante Umsetzung der Ortsumgehung Linge ist von Seiten des Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen NRW nicht beabsichtigt und ist auch zukünftig nicht realisierbar. Ebenso ist die Umsetzung der weiteren im Bebauungsplan vorgesehen öffentlichen Erschließungsstraßen nicht beabsichtigt.

Sobald die Bezirksregierung Köln das Flurbereinigungsverfahren, Teilgebiet B, abgeschlossen hat, ist ein (Teil-)Aufhebungsverfahren oder ggf. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 46 beabsichtigt.

Die bestehenden Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um Neubauten oder An- und Umbauten realisieren zu können.

### 7.2 Ver- und Entsorgung / Löschwasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das bestehende System gesichert.

Änderung nach der Offenlage, ohne erneute Offenlage:

Da es sich um ein Schmutzwassersystem handelt, muss das anfallende Niederschlagswasser auf der Planfläche versickern oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

## 8. Artenschutz

Parallel zur Planung wurde eine Artenschutzprüfung in der 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 01.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wernscheid Linge“ gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

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. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

Marienheide, 24.02.2021