

# Eifelgemeinde Nettersheim

## 20. Änderung des Bebauungsplanes F 1 Marmagen, Teilbereich „Wisberg“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Luftbild © GeoBasisNRW

## Begründung

Stand: Januar 2019

## Inhalt

1. Ausgangslage / Planerfordernis .....	2
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	2
2.1 Rechtsgrundlagen.....	2
2.2 Verfahren.....	2
2.3 Plangeltungsbereich für die zeichnerische Änderung.....	3
3. Planungsbindungen .....	3
3.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen) .....	3
4. Festsetzungen der 20. vereinfachten Änderung (Planinhalte) .....	4
5. Erschließung.....	4
6. Umweltbelange .....	4
7. Flächenbilanz.....	5
8. Bodenordnung / Kosten .....	5

## 1. Ausgangslage / Planerfordernis

Das Grundstück Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 336 ist bisher in einer Tiefe von 40 m, ausgehend von der Straße „Wisberg“ als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Eigentümer des Grundstücks sind an die Gemeinde herangetreten, mit dem Ansinnen, das Flurstück einer baulichen Nutzung zuzuführen. Da im gesamten Umfeld eine Bebauung vorhanden ist und das Grundstück über die Straße „Wisberg“ bereits erschlossen ist, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

Die Umsetzung der vorstehend formulierten planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Änderung des Bebauungsplanes F 1 in einem sogenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann. Vorliegend erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## 2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

### 2.2 Verfahren

Die 20. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans F 1 in Marmagen erfolgt gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

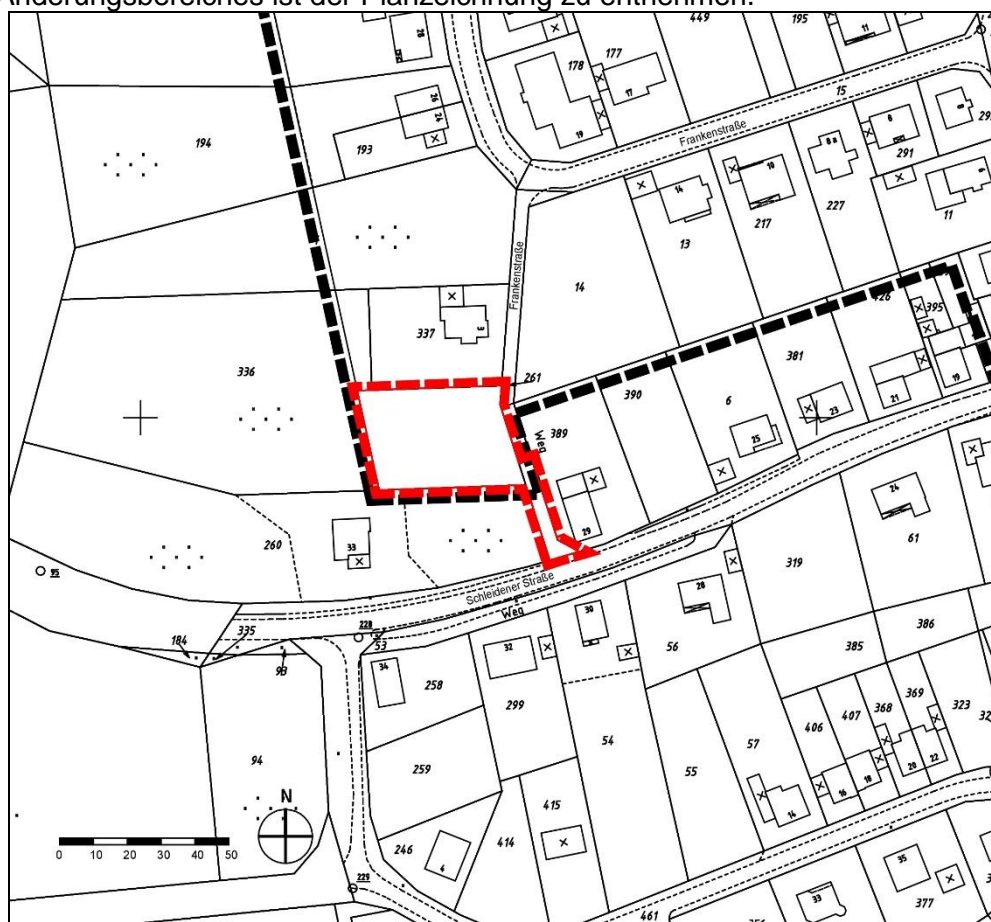
1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer Größe des gesamten Änderungsbereichs von rd. 1.300 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Grenzwerte die eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> durchzuführen wäre, erfordern. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Änderung

des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

### 2.3 Plangeltungsbereich für die zeichnerische Änderung

Der Geltungsbereich der *zeichnerischen* Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 336, Gemarkung Marmagen, Flur 11 sowie die östlich angrenzende Wegeparzelle mit einer Fläche von ca. 1.380 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum Änderungsbereich

## 3. Planungsbindungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche (W) dar.

### 3.2 Bebauungsplan (bestehende Festsetzungen)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan F 1 mit seinen Änderungen ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Angrenzend ist Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

#### **4. Festsetzungen der 20. vereinfachten Änderung (Planinhalte)**

Eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Nr. 336, Gemarkung Marmagen, Flur 11 westlich der Straße „Wisberg“ wird zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die Wegeparzelle wird im Abschnitt des Grundstücks 336 bis zur Schleidener Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Plangeltungsbereich wird somit geringfügig erweitert. Auf die Ausführungen unter Punkt 5. Erschließung wird hingewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes F 1, Marmagen zu den Wohngebieten werden für den Änderungsbereich übernommen.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der 20. Änderung des Bebauungsplanes F 1 die Ergänzung der textlichen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet wie folgt:

- a) in den als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesenen Bereichen sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- b) in den als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesenen Bereichen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zulässig.

#### **5. Erschließung**

Ausgehend von der Frankenstraße ist die Straße „Wisberg“ auf einer Länge von rd. 32 m als Baustraße bereits ausgebaut. Von dort aus geht die Wegeparzelle in einen Wirtschaftsweg über, der sich in südlicher Richtung bis zur Schleidener Straße erstreckt. Für eine künftige wegemäßige Anbindung des Grundstückes Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 336 ist aufgrund der topografischen Verhältnisse der weiterführende Ausbau der Straße „Wisberg“ zur Schleidener Straße nicht mehr möglich, so dass die wegemäßige Erschließung ausgehend von der Schleidener Straße auf einer Länge von rd. 30 m vorgesehen werden soll. Die Kosten für den Ausbau dieser Teilstrecke werden über einen Erschließungsvertrag dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 336 auferlegt, wobei der Gemeinde hierfür eine Planungsgrundlage zur Verfügung zu stellen ist.

In diesem Erschließungsvertrag soll auch die Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswässer aufgenommen werden, die über einen verlängerten Kanalhausanschluss dem Mischwasserkanal der Schleidener Straße zugeführt werden sollen.

Der Erschließungsvertrag beinhaltet darüber hinaus einen Hinweis auf die Wasserversorgung zum Grundstück Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 336, die durch den Versorgungsträger, Wasserverband Oleftal in Hellental, im Detail abzustimmen ist.

#### **6. Umweltbelange**

Da die angestrebte Wohnbebauung der Innenentwicklung (Nachverdichtung) innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dient und auch die Voraussetzungen aufgrund der Flächengröße von weniger als 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche gegeben sind, wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht. Damit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grund der 20. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sollen gem. § 1a Abs. 3, Satz 4, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und auf der westlich und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes F 1 gelegenen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 336 ausgeglichen werden. Im Erschließungsvertrag ist hierzu ein gesonderter Hinweis aufzunehmen.

### Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelege bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zuge dieser Prüfung, bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @infos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Gebiet und dessen Umfeld in den Informationssystemen nicht dokumentiert.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen danach für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht vor.

Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, die europäischen Vogelarten, Allerweltsarten, betreffend auszuschließen, wird die Bauvorbereitung, Baufeldräumung und Baufeldbereitstellung dennoch eingeschränkt. Sie darf nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes F 1, Teilbereich „Wisberg“ gliedert wie folgt:

	Größe	Anteil (%)
Geltungsbereich	1.380 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.250 m <sup>2</sup>	91 %
Verkehrsfläche	130 m <sup>2</sup>	9 %

## 8. Bodenordnung / Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht notwendig.

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung - bis auf den Verwaltungsaufwand - Kosten. Die Kosten übernehmen die Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:

Euskirchen, im April 2019

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath