

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet Alzen“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft die Gemarkung Morsbach, Flur 55, Flurstück-Nr. 383, Ortsteil Alzen.

Lage

Das Flurstück befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Erschließungsanlage „Auf dem Rosenkämpchen“.

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die bebauungsplanungsrechtliche Situation in soweit zu ändern, dass die im Bebauungsplan Nr. 22 für diesen Bereich festgesetzte maximale Traufhöhe für eingeschossige Gebäude von 3,75 m über Straßenbegrenzungslinie auf 6,00 m ausgedehnt wird, um eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

Messpunkt ist an der Gebäudeaußenkante der Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie.

Als Begründung wird angeführt, dass aufgrund der topographischen Situation des in Rede stehenden Grundstückes die bestehende Festsetzung zu einer annähernd gänzlichen Eingrabung des Erdgeschosses führt. Zum Nachweis haben die Antragsteller eine Schnittzeichnung vorgelegt, die belegen soll, dass bei einer festsetzungskonformen Bebauung eine erhebliche Auskofferung des Grundstückes erforderlich wird wodurch das Erdgeschoss so weit unterhalb der Geländeoberkante platziert werden muss, dass die Belichtung und somit die Nutzung zu Wohnzwecken unmöglich wäre.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes besonders hinsichtlich der vorgesehenen Eingeschossigkeit werden von der Änderung nicht berührt und werden beibehalten.

Öffentliche Belange

Der Bereich der 9. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 22 (Wohngebiet Alzen) ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Bebauung dieser Flächen steht nichts entgegen, da die Flächen innerhalb der Ortslage von Alzen liegen und von Bebauung umgeben sind

Die Aufstellung der 9. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 22 (Wohngebiet Alzen) dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Morsbach. Aufgrund der geringen Entfernungen zu den Hauptorten Morsbach und Waldbröl ist eine Grundversorgung für den Wohnplatz Alzen gegeben.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die vorhandene Straße „Auf dem Rosenkämpchen“ gesichert. Abwassertechnisch wird der gesamte Bereich zentral zur Kläranlage Volperhausen hin entsorgt. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Arrondierung der vorhandenen Bebauung sowie die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen optimiert. Der betroffene Bereich ist durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt. Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 22 (Wohngebiet Alzen) zwei Möglichkeiten einer Bebauung.

Natur und Landschaft

Geschützte Flächen oder Objekte sind nach Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) im Geltungsbereich der 9. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht vorhanden. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen oder geschützten Biotope nach § 62 LG NRW auf. Das Plangebiet weist eine geringe bis mittlere Arten- und Strukturvielfalt sowie eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Das Landschaftsbild wird durch die geringfügige Erhöhung der maximalen Traufhöhe nicht nachhaltig verändert. Die neu anzulegenden Hausgärten und die Gehölzanzpflanzungen tragen erheblich zur inneren Durchgrünung des Siedlungsgebietes und zur landschafts- und ortsgerechten Einbindung der Wohnbebauung in die Umgebung bei.

Die Beeinträchtigungen der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) sind als gering und nicht eingriffserheblich einzustufen.

Gem. § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Da erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, erfolgt eine diesbezügliche Überwachung gem. § 4c BauGB durch die Gemeinde Morsbach nicht.