

# **GEMEINDE INDEN**



**Ortsteil Schophoven**

**Bebauungsplan Nr. 28 "Gut Müllenark"**

**7. Änderung**

(Bebauungsplan vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Begründung**

August 2014

## Inhaltsverzeichnis

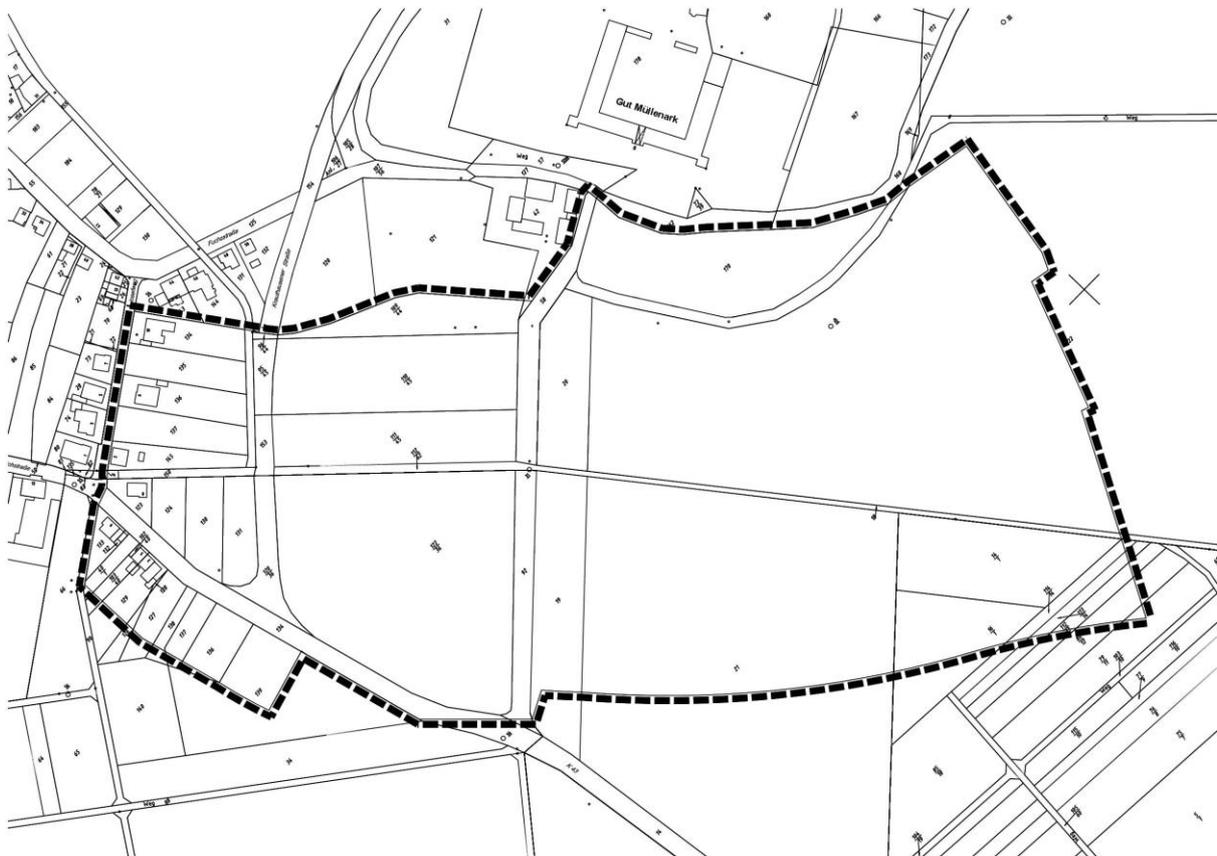
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planaufstellung .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplanung .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	5
2.4	Landschaftsplan.....	5
<b>3</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Stellplätze und Garagen.....	5
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Wirtschaftlichkeit / Kosten .....</b>	<b>6</b>

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Inden – Schophoven. Es umfasst die Flurstücke. 58, 134 - 137, 145, 153, 95/45, 96/44, 109/44, 110/45, 112/ 62 und Teilbereiche der Flurstücke 42, 150, 150 und 170 in der Gemarkung Schophoven Flur 8, das Flurstück 20 und Teilbereiche der Flurstücke 18, 19, 21 und 22 in der Gemarkung Schophoven Flur 9, die Flurstücke 123, 1124, 128, 130-133, 102/40, 120/36, 122/36 und Teilbereiche der Flurstücke 92, 126, 127, 129, 134, 136-139, 40/1 und 103/40 in der Gemarkung Schophoven Flur 8 und Teilbereiche der Flurstücke 14/1, 16/1, 79/11, 80/11, 112/13, 113/14, und 114/14 in der Gemarkung Pier Flur 7. Die Bezeichnung der Flurstücke bezieht sich auf die Katastergrundlage des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahr 2004. Die seitdem durchgeführten Grundstücksteilungen sind nicht berücksichtigt. Dies ist jedoch nicht planungsrelevant.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von der außerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche des Josefweges und im Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Fuchsstraße sowie den das Gut Müllenark in westlicher Richtung umgebenden Freiflächen begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Im Südwesten begrenzt zunächst die östliche Straßenbegrenzungslinie der K 43 und im weiteren nördlichen Verlauf die südlich der K 43 gelegene Freifläche an dem Sicherheitsstreifen zum Braunkohletagebau und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke an der Schlichstraße das Plangebiet. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 14,4 ha.



Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

## **1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Inden beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 28 zu ändern. Mit der 7. Änderung soll die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 neu geregelt werden.

Anlass der Planung sind neue Erkenntnisse über die Rechtssicherheit von Festsetzungen sowie die tatsächlichen Entwicklungen im Plangebiet. So ist der Bereich, innerhalb dessen Stellplätze und Garagen zulässig sind, nicht eindeutig definiert. Diese eindeutige Definition soll mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgen.

## **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da durch die Konkretisierung der Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13 BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne**

### **2.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2013) wird der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird darüber hinaus die überlagernde Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Obwohl das Plangebiet nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 im Jahre 2004 die landesplanerische Anfrage gemäß § 20 LPLG für das damals geplante Baugebiet aufgrund der besonderen Betroffenheit der Gemeinde Inden durch die erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen mit Schreiben vom 05. August 2002 positiv beschieden. Eine Änderung auf Regionalplanebene ist somit nicht erforderlich.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Inden stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen und Hauptverkehrsstraßen dar. Darüber hinaus wird überlagernd im Nordosten ein Landschaftsschutzgebiet darge-

stellt. Im äußersten Osten werden eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Telefonkabel) und eine unterirdische Hauptwasserleitung (NW 900) sowie im Süden eine elektrische Freileitung (220 kV) dargestellt.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine Flächenänderungen verbunden, so dass die Festsetzung der 7. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 und dessen 1., 3. und 6. Änderung. Die Verfahren zur 2., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden nicht als Satzung beschlossen.

### **2.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan Ruraue grenzt östlich an das Plangebiet an.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurde ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Bauflächen erfolgte gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz (LG) durch Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28.

## **3 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist nördlich der Krauthauser Straße und südlich des Sichtkorridors zum Gut Müllenark bereits größtenteils mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die interne Erschließung des Neubaugebietes, die Verkehrsfläche der K 43 sowie die westlich gelegene Kompensationsfläche sind hergestellt.

Der Planbereich zwischen der Krauthauser Straße und dem Neubaugebiet ist derzeit geprägt von einer ausschließlichen landwirtschaftlichen Nutzung.

## **4 Planinhalte und Festsetzungen**

In dieser 7. Änderung wurden die Festsetzungen der 1., 3. und 6. Änderung zur Klärstellung mit aufgenommen. Im Übrigen werden durch diese Bebauungsplanänderung ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen geändert.

### **4.1 Stellplätze und Garagen**

Gegen die Rechtssicherheit der bisherigen textlichen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen bestehen erhebliche Bedenken. Die Bedenken sind darin begründet, dass die Bezeichnung des Bereiches, innerhalb dessen Stellplätze zulässig bzw. im Umkehrschluss nicht zulässig sein sollen, nicht eindeutig ist.

Nach Überprüfung der Sachlage hat sich herausgestellt, dass eine Lösung, die das geltende Recht weder einschränkt noch erweitert, nicht gefunden werden konnte. Eine zusätzliche Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen könnte die Möglichkeit von Entschädigungsansprüchen eröffnen, so dass die jetzt gefundene Regelung die Zulässigkeit von Stellplätzen geringfügig erweitert.

Eine annähernde Lösung ist die jetzt vorliegende, die bereits in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Inden umgesetzt wurde. Sie kennzeichnet Bereiche, in denen Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig sind. Da die parzellengrenzen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und somit die genaue Lage der Grundstücksgrenzen nicht bekannt ist, wird in der Planzeichnung ein Bereich festgesetzt, der als Streifen über alle Grundstücke durchgeht. Ergänzend wird textliche festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf eine Tiefe von jeweils 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt wird. Durch diese Festsetzung werden 6 m breite Doppelgaragen an den Grundstücksgrenzen möglich.

## **5 Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 BauGB „vereinfachtes Verfahren“ ist die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden keine umweltrelevanten Belange berührt. Da die Änderung ausschließlich Flächen betrifft die bereits als Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 28 und dessen 1., 3 und 6. Änderung überplant waren, werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Zwar wird das geltende Recht bezüglich der Stellplätze und garagen geringfügig erhöht. Eine Erhöhung der Versiegelung der Grundstücke ist mit der Änderung jedoch nicht verbunden, da die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad nicht verändert werden.

## **6 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht ausgelöst.

## **7 Wirtschaftlichkeit / Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne entstehen der Gemeinde Inden keine Kosten, da diese von der RWE Power AG übernommen werden.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Inden, den .2014