

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung des
Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1, II. PA
"Ortskern Eckenhagen"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

Stand: 23.01.2012

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0

Fax: 0271 / 313621-1

E-mail: h-k-siegen@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
----	--	---

2.	Geltungsbereich der Änderung.....	1
3.	Flächennutzungsplan.....	2
4.	Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht.....	2
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	5
6.	Belange von Natur und Landschaft.....	5
7.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	5
8.	Erschließung.....	5
9.	Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....	5
10.	Verfahren.....	5

Planzeichnung: - 1. Änderung des B-Planes Nr. 1, II. PA „Ortskern Eckenhagen“

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 06.12.2011 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1, II. PA „Ortskern Eckenhagen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 hat seit dem 17.12.1998 Rechtskraft.

Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für das Grundstück des evangelischen Gemeindehauses an der „von Dassel Straße“ die Gemeinbedarfsnutzung bzw. -festsetzung in die eines „Allgemeinen Wohngebietes“ abgeändert werden soll, damit dort ein Wohngebäude für Senioren entstehen kann.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung bereitet die planungsrechtliche Festsetzung und bauliche Wiedernutzbarmachung von bisher bebauten, gemeinbedarfsspezifischen Nutzungen geprägten Bauflächen vor. Er beinhaltet ausschließlich Festsetzungen nach § 4 BauNVO, entsprechend den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten von Eckenhagen.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 übernommen.

Mit der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen beauftragt.

2. Geltungsbereich der Änderung

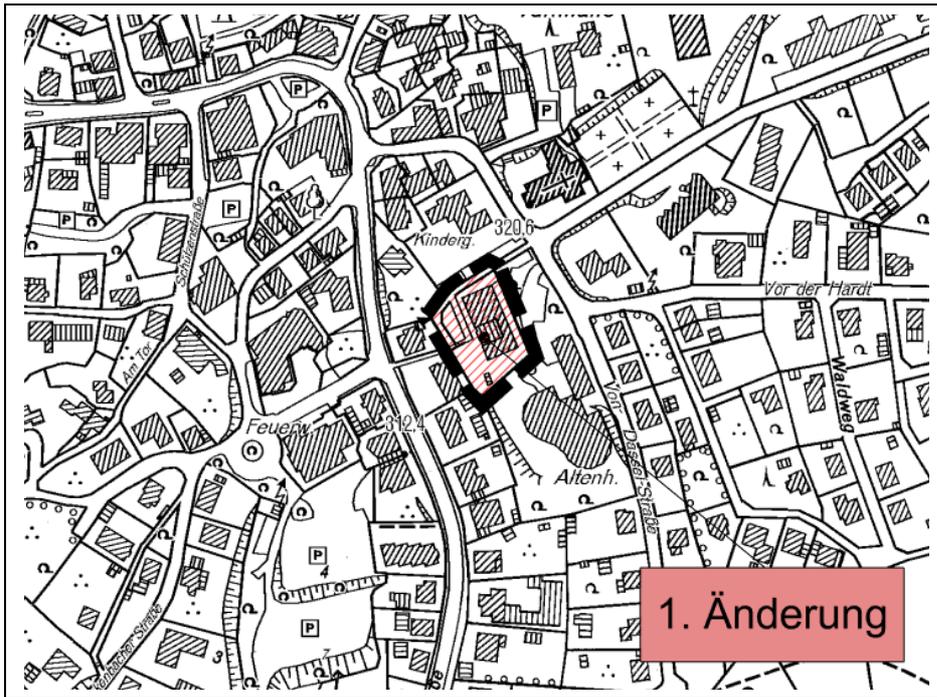
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 112 tlw. (Wegefläche) und 114 in der Flur 25, Gemarkung Eckenhagen.

Hierbei handelt es sich um die Grundstücksflächen des evangelischen Gemeindehauses an der „von Dassel Straße“ im Ortskernbereich von Eckenhagen.

Das Grundstück ist von allen Seiten mit ortstypischer Bebauung umgeben.

Südöstlich grenzen die Gebäude und Freiflächen des Altenheimes an.

Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen verlaufen Wegeflächen, die fußläufig und als Zufahrt genutzt werden.



Übersichtslageplan

© tim-online.de, Topographische Karte

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist der gesamte Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt.

Die Ziele der 1. Bebauungsplanänderung entsprechen diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung (wie bei der vorliegenden Planung) darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung als „Allgemeines Wohngebiet“ anzupassen.

4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes soll für das vorhandene Baugrundstück die für die Flurstücke 112 und 114 festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung bzw. -festsetzung in die eines „Allgemeinen Wohngebietes“ abgeändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1, der seit dem 17.12.1998 Rechtskraft hat beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen.

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1, II. PA "Ortskern Eckenhagen" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Da das Grundstück bereits bebaut ist und die Erschließung über die „von Dassel Straße“ als gesichert angesehen werden kann, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

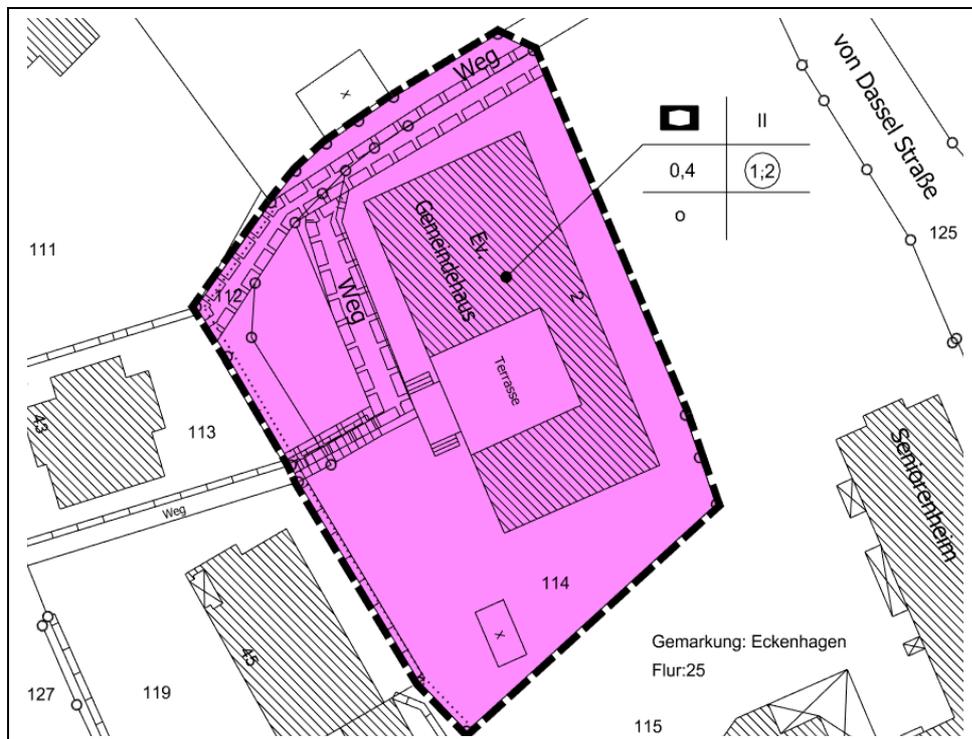
Änderungen:

Hier wird die Gemeinbedarfsnutzung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert und ein Baufenster (Baugrenzen) in einer Größenordnung von 25 m Tiefe neu festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auf den tatsächlichen baulichen Bestand abgeändert (Flurstück 112).

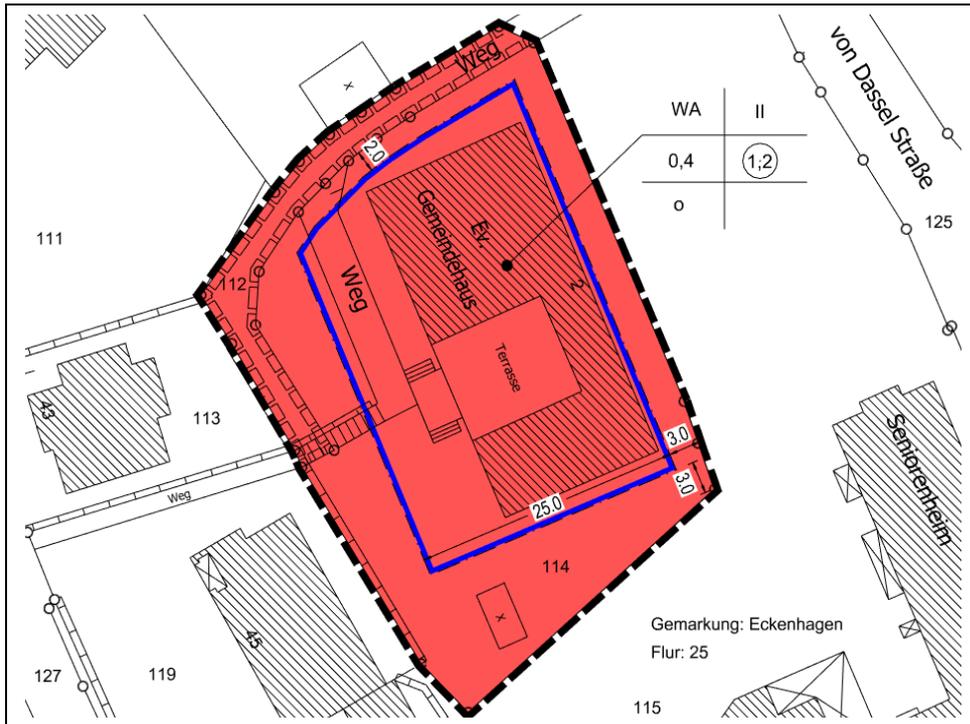
Die „offene Bauweise“, die maximale Zweigeschossigkeit, die Grundflächenzahl von GRZ=0,4, die Geschossflächenzahl von GFZ=1,2 wurden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 übernommen.



B-Plan Nr. 1 (rechtskräftige Fassung)

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1, II. PA "Ortskern Eckenhagen" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



B-Plan Nr. 1 (geplante 1. Änderung)

4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind nicht zu erkennen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 von der Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Reichshof führt die 1. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Plangebiet „Evangelisches Gemeindehaus Eckenhagen“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Überplanung von bereits bebauten Flächen vor. Hier wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 beibehalten.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 (40 % des Grundstücks darf bebaut werden) ändert sich der Versiegelungsgrad nicht. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht nicht.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Fachbeitrag Artenschutz“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten ist.

7. Erschließung

Das vorhandene Baugrundstück ist über die wegemäßige Erschließung des Flurstückes 112 bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits heute an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und es kommt nicht zu weiteren als den bisher eingeplanten Einleitungsmengen von Niederschlagswasser.

8. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Gemeinbedarfsflächen:	ca. 1.707 m²	0 m²
Allgemeines Wohngebiet:	0 m²	ca. 1.707 m²

9. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 06.12.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB für dieses Gebiet.

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1, II. PA "Ortskern Eckenhagen" als
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom..... bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....
-Bürgermeister-