

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eckenhagen, Ortskern, 1. PA"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
im Bereich "Am alten Berg"

Stand: 31.03.2016

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

seelbacher weg 86
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

HKR

Müller Hellmann
Landschaftsarchitekten

UMWELT • STADT • LAND

51580 reichshof

tel. 02297 / 9008-20
fax 02297 / 9008-29
mail: info@h-k-reichshof.de
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2.	Flächennutzungsplan.....	1
3.	Geltungsbereich der Änderung.....	2
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4.1	Bestehender Bebauungsplan.....	3
4.2	Allgemeine Planungsansätze.....	3
4.3	Planung Allgemeines Wohngebiet WA.....	3
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Eingriffsregelung.....	5
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).....	6
7.	Erschließung.....	6
8.	Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....	6
9.	Vermerk zur Begründung.....	6
10.	Verfahren.....	7

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 23.09.2015 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eckenhagen, Ortskern, 1. PA“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im Bereich „Am alten Berg“ beschlossen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) 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 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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen als private Grünfläche festgesetzt. Diese Freiflächen sollen nun einer Bebauung zugeführt werden.

Der Grundstückseigentümer übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung der B-Plan-Änderung.

Das Planungsbüro HKS / HKR wurde im Juni 2015 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ beauftragt.

2. Flächennutzungsplan

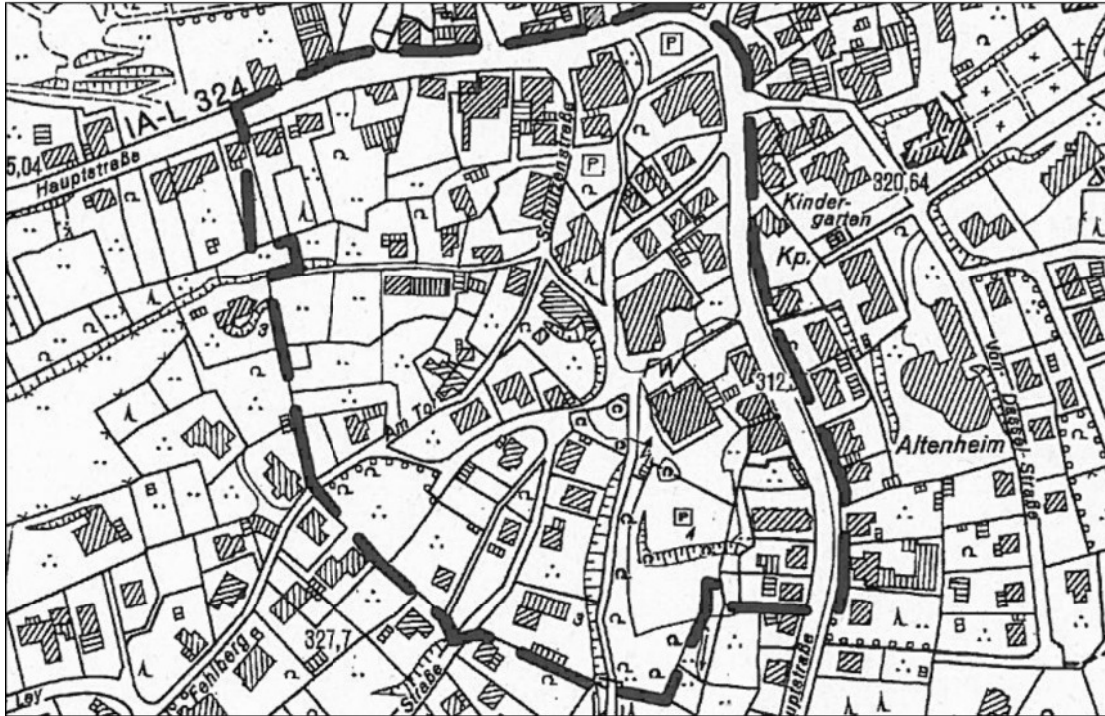
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist der Änderungsbereich tlw. als „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug FNP

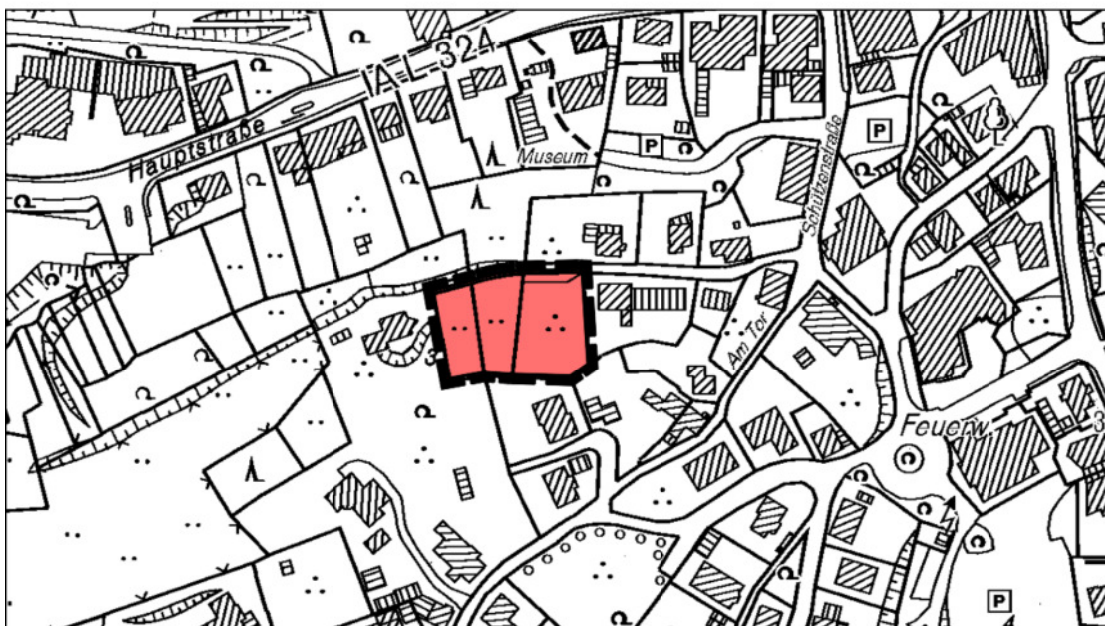
Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung (wie bei der vorliegenden Planung) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Geltungsbereich der Änderung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, Stand 2. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 14, 15 und 16 in der Gemarkung Eckenhagen, Flur 25.

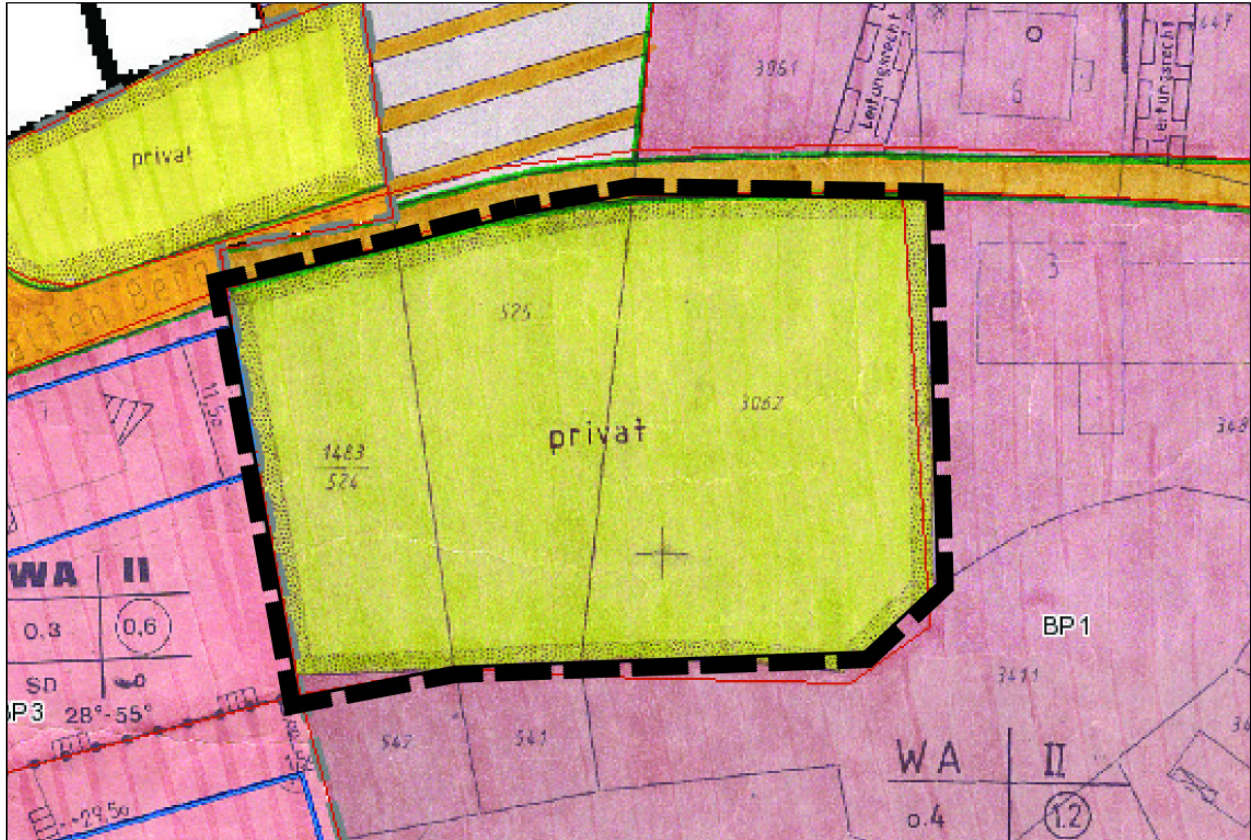


© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, GM
Übersichtslageplan

4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Bestehender Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Festsetzung private Grünfläche.



Bestehender Bebauungsplan Nr. 1, ohne Maßstab

4.2 Allgemeine Planungsansätze

Im Ursprungsplan waren die Grundstücke im Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen einer baulichen Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Eckenhagen zugeführt werden.

4.3 Planung Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. aus dem Ursprungsplan für die umgebende Bebauung übernommen:

- Allgemeines Wohngebiet WA
- Offene Bauweise,
- Hintere Bauflucht,
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2,

Die folgenden Festsetzungen des Ursprungsplanes werden übernommen:

1. Rechtsgrundlage und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter Anwendung der Vorschriften der Planzeichenverordnung.

2. Bauliche Anlagen

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA):

In den mit einer WA-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO.

Erweiterungen, Änderungen vorhandener Handwerks- und Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig !

Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Betriebe sind ausnahmsweise zulässig wenn durch Immissionsgutachten nachgewiesen wird, daß die vorhandene Immissionsituation eine Verbesserung erfährt.

In beiden Fällen ist Voraussetzung, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes und die Funktion des Kurortes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

2.2 Fläche für den Gemeinbedarf:

Zulässig sind die den Einrichtungen dienende bauliche Anlagen, soweit sie die festgesetzten Baudenkmäler nicht beeinträchtigen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) kann im Bereich der WA-Festsetzung ausnahmsweise um 0,2 überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist

- a) der Umgebungsschutz und damit der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz ist gewährleistet und
- b) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eingehalten.

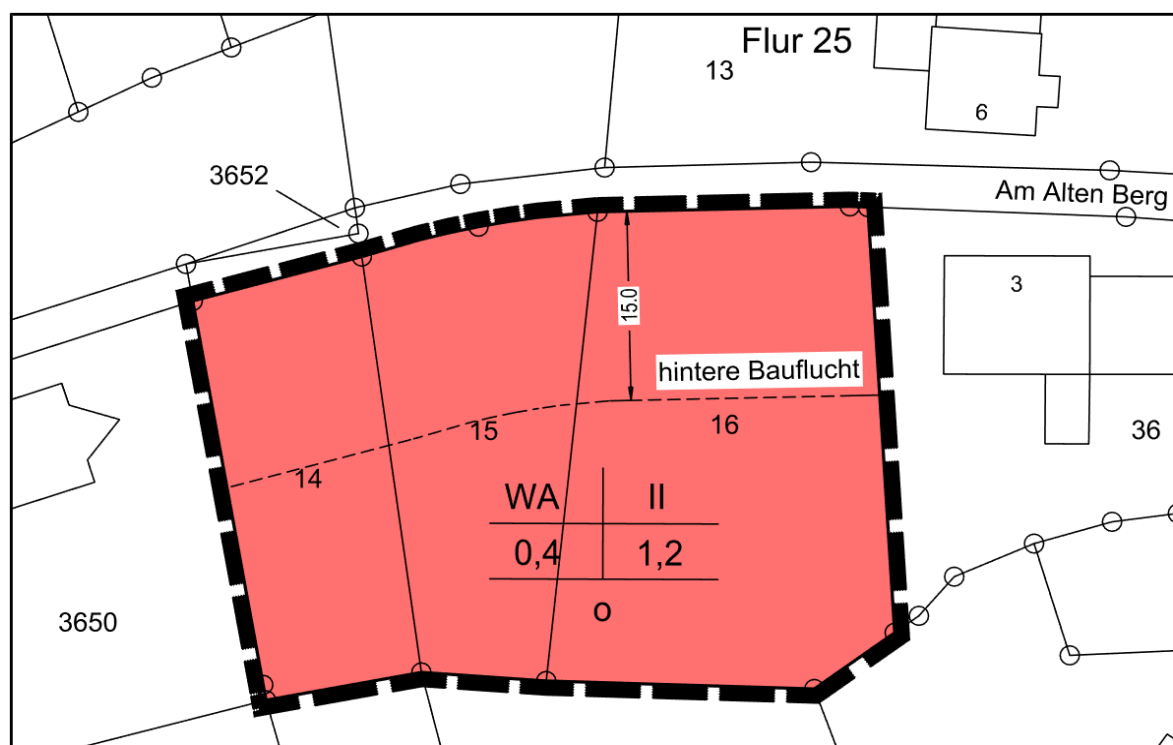
2.4 Nachrichtliche Eintragung:

- a) Vorhandene Betriebe haben Bestandsschutz. Die Standorte sind in dem Kartenausschnitt der der Begründung beigegeben ist, nachrichtlich dargestellt.
- b) Die in der Denkmalliste der Gemeinde eingetragenen Baudenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt.
- c) Die Grenzen des Heilklimatischen Kurortes sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die folgende Festsetzung wird für den Änderungsbereich neu gefasst:

Bauflucht

Bauliche Anlagen dürfen nur bis zu einer Tiefe von 15,00 m, gemessen ab der vorderen Grundstücksgrenze, errichtet werden. Diese Bauflucht gilt nicht für Nebenanlagen.



Geplante Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Eingriffsregelung

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 diese 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 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 dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 von der Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

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

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung entstehen nicht.

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

6. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

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

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (HKR) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diese Änderung des BP Nr. 1 keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

7. Erschließung

Die vorhandenen Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße „Am alten Berg“ bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Hierbei sind vor Baubeginn durch die Grundstückseigentümer die neuen Baugrundstücke über neue Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle in Richtung Osten oder Westen an die bestehenden Kanäle in der Straße „Am Alten Berg“ auf eigene Kosten anzuschließen. In westlicher Richtung liegt der Kanal ca. 20m von der westlichen Grenze des Änderungsgebietes entfernt, im Osten liegt der Kanal ca. 75 m von der östlichen Grenze des Änderungsgebietes entfernt.

Für die Straße „Am Alten Berg“ ist festzuhalten, dass zurzeit keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum besteht. Es kann nicht garantiert werden, dass Müllabfuhr und Winterdienst in die Straße hineinfahren.

8. Flächegegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet:	0	ca. 1.827 m²
Grünflächen:	ca. 1.827 m²	0

9. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - beizufügen.

10. Verfahren

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am diese Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

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

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

4. OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

5. ANREGUNGEN

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

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht dieser Änderung dieses Bebauungsplanes 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. Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt mit der Bekanntmachung vom in Kraft.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister