



# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

**5. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 52b  
"Denklingen Burgberg II.PA"**

**Stand 26.09.2019**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>8. Verfahren.....</b>	<b>5</b>

**Planzeichnung:** - 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 52b  
„Denklingen Burgberg II. PA“

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 23.09.2019 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 52b „Denklingen Burgberg, II. PA“ beschlossen.

Planungsanlass für die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden soll.

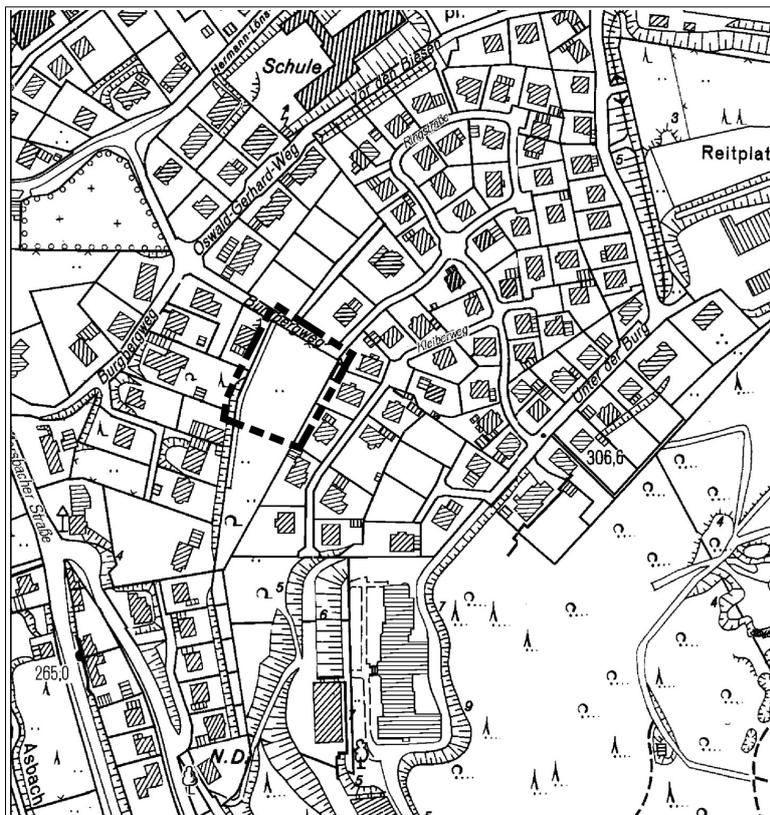
Gestalterisch soll der Bau von Pultdächern mit einer Dachneigung bis 20° möglich sein und die Anzahl der Wohneinheiten soll auf höchstens 6 pro Haus festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dar. Die Überplanungen werden somit aus dem FNP entwickelt.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 52b übernommen.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Denklingen, Flur 16, Flurstück 623.



### 3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 5. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für die vorhandenen Baugrundstücke im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen zur Baugrenze, Dachform und -neigung sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude geändert werden.

Da durch die neuen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung abweichen, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht.

Es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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

#### Änderungen:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird zusätzlich zur bisherigen Festsetzung der Dachformen auch die Dachform Pultdach (einfach) hinzugefügt und die Festsetzung zur Dachneigung für Pultdächer auf  $\leq 20^\circ$  geändert. Aufgrund der Festsetzung der geringen Dachneigung bei Pultdächern und die Beibehaltung der Zweigeschossigkeit wird die mögliche Höhe der Baukörper begrenzt. Sie können nicht höher werden als bisher möglich.

Die Baugrenzen des jetzt rechtskräftigen Bebauungsplanes werden verändert. Dazu wird das Baufenster entlang des Burgbergweges verkleinert und das rückwärtige Baufenster vergrößert.

Die Anzahl der Wohneinheiten (Ziffer B) wird von bisher max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 Wohneinheiten (Ziffer C) je Wohngebäude geändert.

Der einzelne, zu erhaltende Baum an der Grundstücksgrenze zum Burgbergweg wird aus der Planung entfernt.

Bestand



Planung



Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden die weiteren textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung des rechtskräftigen B-Plan Nr. 52b übernommen.

---

#### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 52b keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

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.

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

Das Landschaftsbild wird nicht zusätzlich beeinträchtigt. Nicht bereits geplante 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 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b 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 5. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 52b für das Plangebiet „Denklingen – Burgberg, II. PA“ durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neufassung der Baugrenzen, der Dachform und der Dachneigung vor.

Da wir uns im beplanten Innenbereich befinden und lt. Bebauungsplan bereits Wohnbaufläche vorgesehen ist, kann die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 hochgesetzt werden. Es handelt sich nicht um einen neuerlichen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht nicht.

Der einzelne, an der Grenze zum Burgbergweg zu erhaltende Baum hat mittlerweile eine beachtliche Höhe erreicht. Es ist zu erwarten, dass das Wurzelwerk in die Baugrenze hineinragt. Sollte sich bei Schachtarbeiten eine Beeinträchtigung des Baufeldes herausstellen, darf der Baum gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung ist nachzuweisen.

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 und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die B-Plan-Änderung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergibt sich nicht.

---

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht 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.

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

## 6. Erschließung

Das Grundstück wird über die öffentlich gewidmete Straße Burgbergweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt privat auf dem Grundstück (Teil aus 623). Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück bleiben erhalten. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den grundbuchlich gesicherten Mischwasserkanal.

## 7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>

## 8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 23.09.2019 die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b für dieses Gebiet.
  2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  3. Diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausgelegen.
  4. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom \_\_\_\_\_ wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
  5. Diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b 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.
-

6. Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b tritt mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den \_\_\_\_\_

.....  
-Bürgermeister-