Anlage 4 zu Vorlage Nr. 2014/00588/

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1

„Eckenhagen – Ortskern, II. PA“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 14.05.2020

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

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

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung....1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes....1
3. Städtebau....3
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)....3
3.2 Darlegung der Änderungsabsichten....3
4. Belange von Natur und Landschaft....6
4.1 Umweltbelange....6
4.2 Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung / Umweltprotokoll....6
4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)....6
5. Erschließung....7
5.1 Straßenbau....7
5.2 Schmutzwasser....7
5.3 Niederschlagswasser....7
5.4 Trinkwasser....7
5.5 Löschwasser....7
6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes....8

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 2 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eckenhagen - Ortskern, II. PA“ für den Bereich „Hausnummer 10, Blockhausstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die innerörtliche bebaute Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.928 m² überplant werden.

Es handelt sich um ein bisher als „Sondergebiet“ festgesetztes Grundstück innerhalb eines Bebauungsplangebietes (einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB). Das Grundstück diente zuletzt als Unterkunft für minderjährige Flüchtlinge. Das Gebäude war ursprünglich als Massagepraxis, später dann als Wellnesshotel genehmigt. Bedingt durch die geplante Nutzungsänderung soll das Gebiet mit Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (Wohnhausnutzung) überplant werden. Die vorherige Nutzung entfällt.

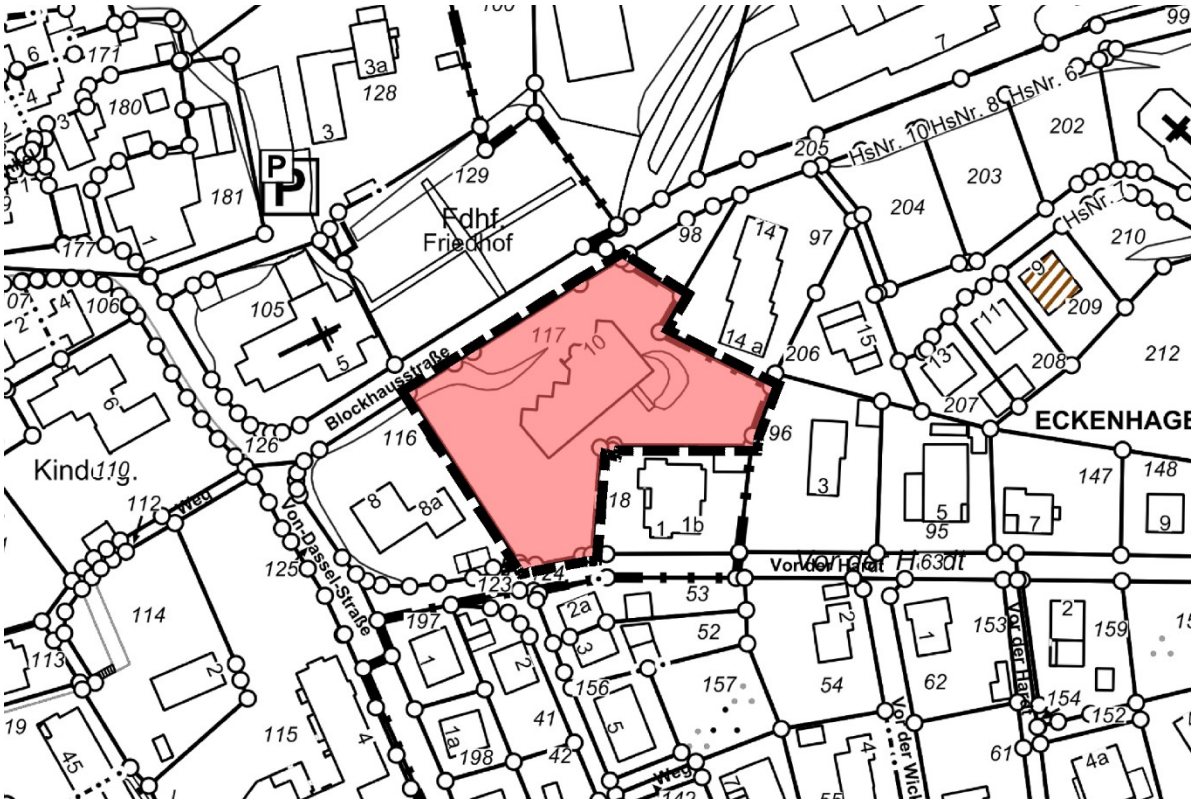
Durch diesen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im März 2020 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt. Darüber hinaus wurde ein „Umweltprotokoll“ und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das **Büro HKR** erarbeitet.

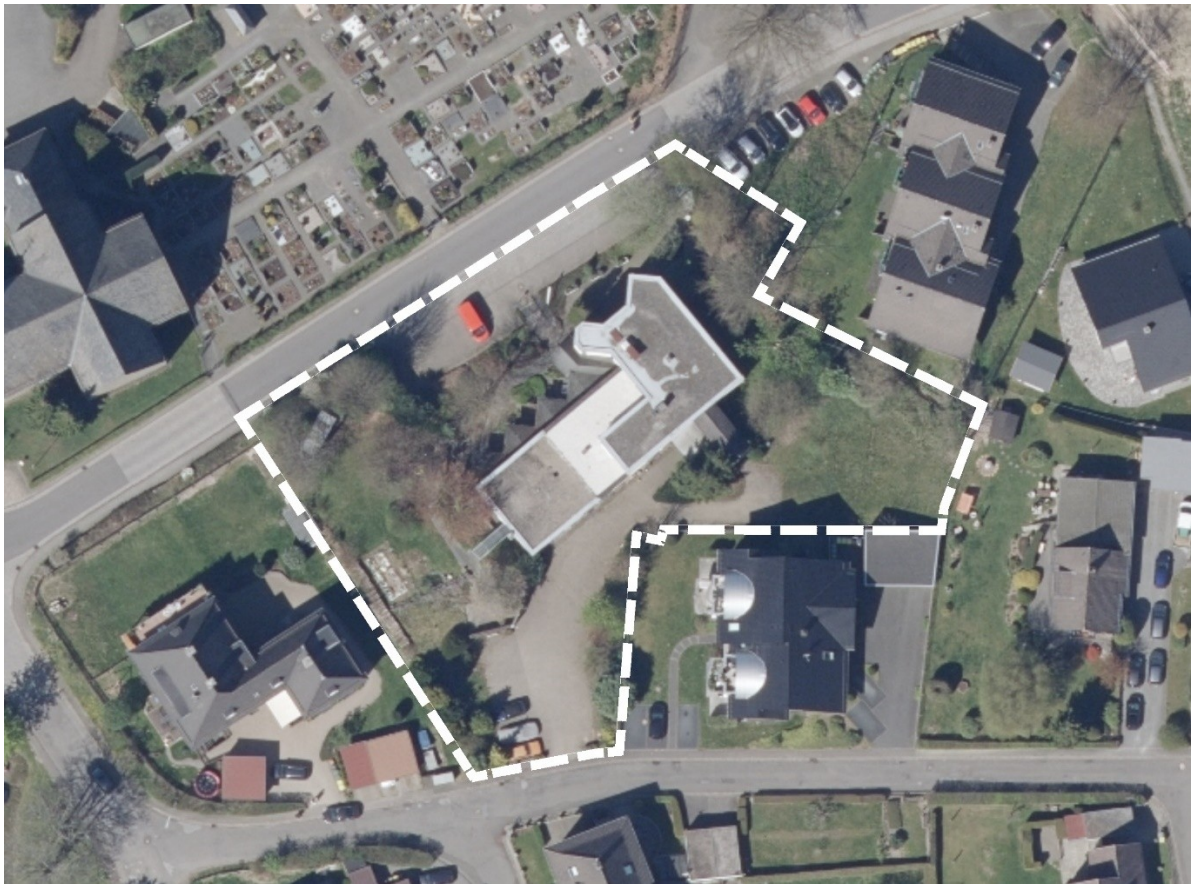
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an innerörtlich bebaute Flächen an der „Blockhausstraße“ an.

Das Grundstück Blockhausstraße 10 (Flurstück 117, Gemarkung Eckenhagen, Flur 25) ist mit begrünten Freiflächen, Terrassen, Zufahrten und Parkplätzen gestaltet.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de



Luftbild, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Städtebau

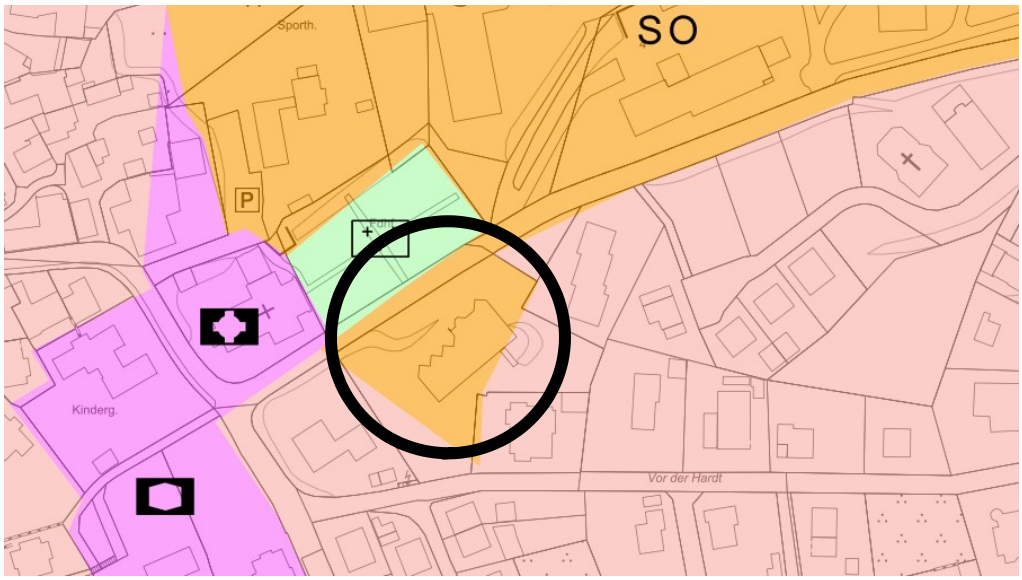
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Sondergebiet -SO-(Kur)“, umgeben von Wohnbauflächen und einer Grünfläche (Friedhof) dargestellt.

Mit Schreiben vom 13.05.2020 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassungsanfrage für den o.g. Planbereich gem. § 34 LPIG im Wege der Berichtigung gem. § 13 a BauGB positiv beantwortet.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Planbereich dieses Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung mit der Darstellung „Sondergebiet (SO)“ in „Wohnbaufläche (W) abgeändert bzw. angepasst.



Ausschnitt FNP, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten: www-rio.obk.de

3.2 Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert.

<u>Änderungen:</u>

Änderung der Nutzungsart von „Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO“ (SO-KUR, Zweckbestimmung Fremdenverkehrseinrichtung) in „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO“ und Änderung der zulässigen Nutzungsarten im „Allgemeinen Wohngebiet“.

Zu den Änderungen:

Die ehemalige Nutzung des Gebietes als Wohnhaus für minderjährige Flüchtlinge bzw. Massagepraxis/ Wellnesshotel ist entfallen. Es ist die Nutzungsänderung des Hausanlage für das Wohnen eingeplant. Hierbei bietet sich die Gebietsausweisung als “Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO an.

Erläuterungen zum „Allgemeinen Wohngebiet“:

Vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Gebiets für die Bereitstellung von Wohnnutzungen und Nutzungen die das Wohnen nicht erheblich stören.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

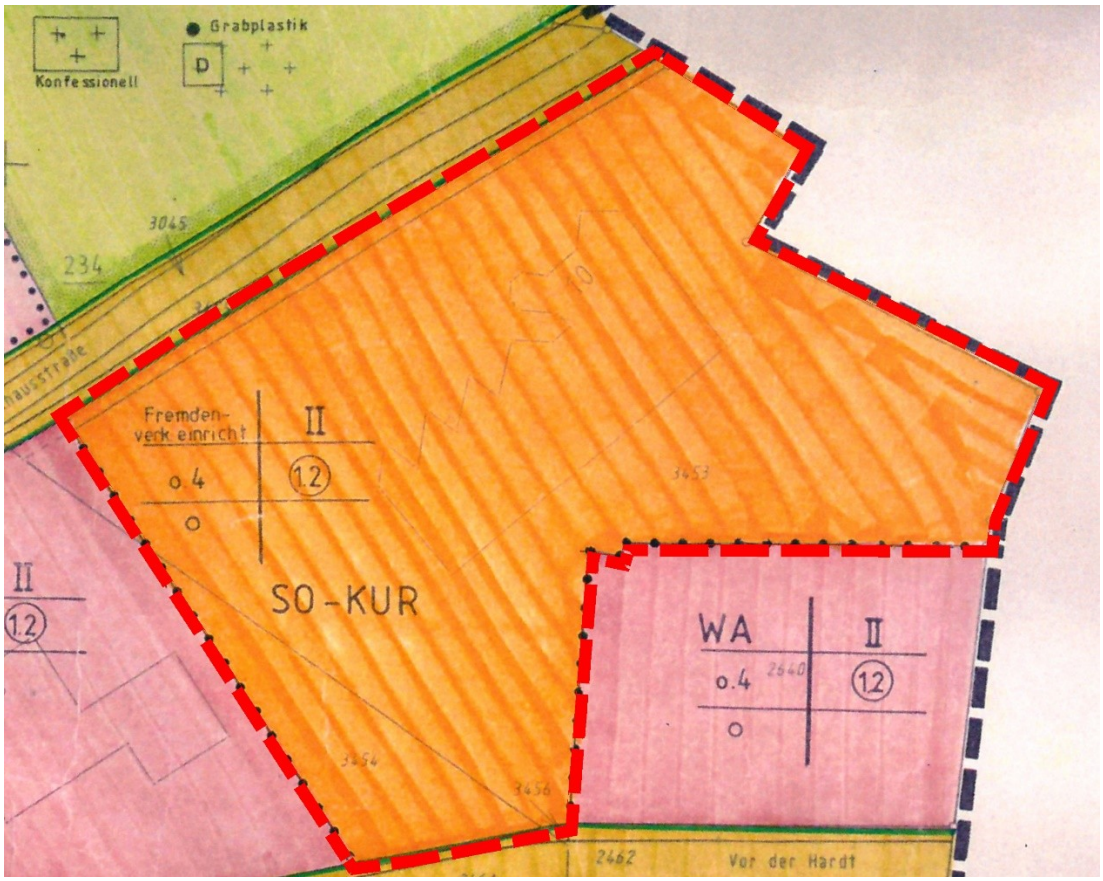
1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

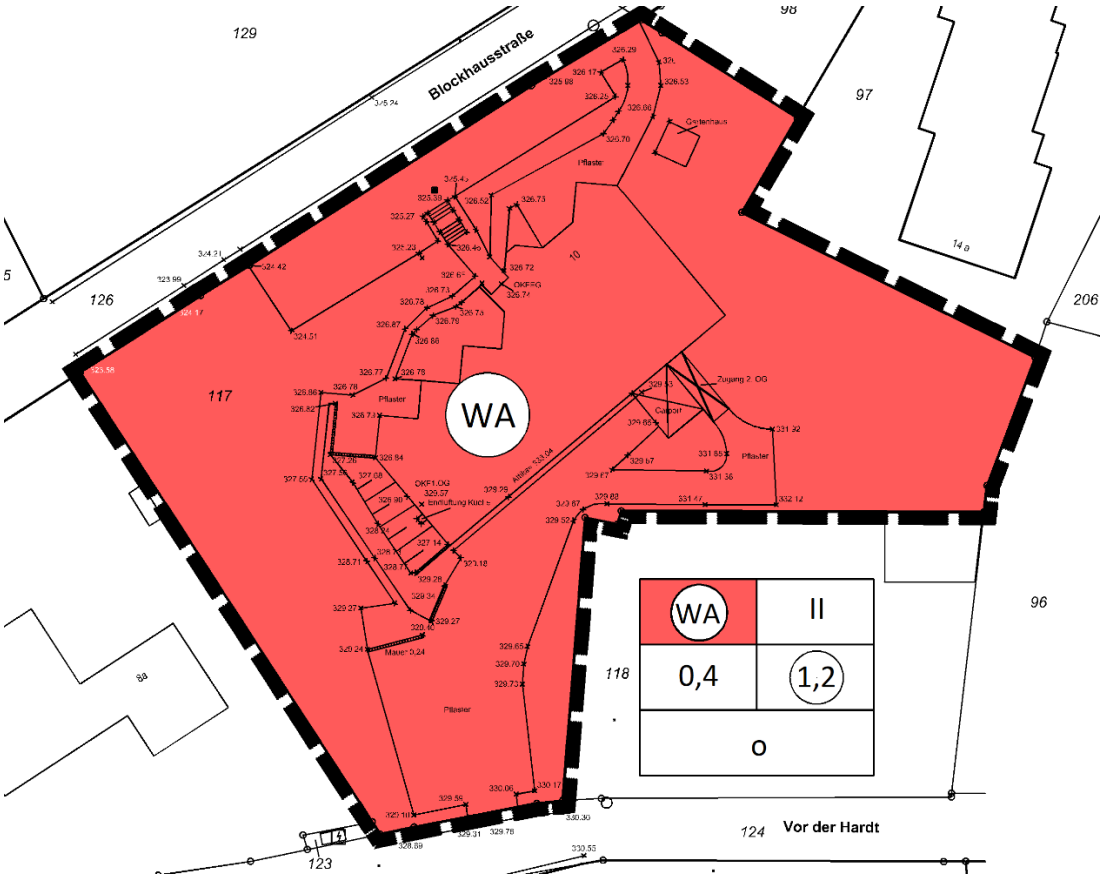
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Um den gebietstypischen Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen und die Struktur des angrenzenden Ortsquartiers mit der ihr eigenen Wohn-Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Somit kann das Milieu im Gesamtquartier einschließlich seines Umfeldes geschützt und weiterentwickelt werden, indem Nutzungen untersagt werden, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Die Festsetzungen der maximale Zweigeschossigkeit, die Grundflächenzahl von GRZ 0,4, die Geschossflächenzahl von GFZ 1,2 und die offene Bauweise -o- wurden beibehalten.



Rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 1, Stand 1. Änderung



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Entwurf ohne Maßstab

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Umweltbelange

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB um die Überplanung von bisher als „Sondergebiet“ festgesetzten Flächen, die in „Allgemeines Wohngebiet“ abgeändert werden.

Da der § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Besonderes Augenmerk ist hierbei darauf zu legen, dass es im Gesetzestext heißt „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich…“, was eine bindende Bestimmung und nicht eine Eventualbestimmung darstellt. Da aufgeführt ist, dass dies „nicht erforderlich“ ist, unterliegt der Sachverhalt auch nicht der gemeindlichen Abwägung wie bei einer Kann-Bestimmung.

Darüber wird der Versiegelungsgrad beibehalten. Im „Sondergebiet“ war eine Grundflächenzahl von GRZ= 0,4 festgesetzt. Es hätten somit 40 % der Bauflächen versiegelt werden können. Im neuen „Allgemeinen Wohngebiet“ bleibt die GRZ von 0,4 erhalten.

4.2 Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung / Umweltprotokoll

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung 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 § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Begründung zur Bebauungsplanänderung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung prognostizierbar sind, entsprechend des Planungsstandes in einem „Umweltprotokoll“ überschlägig dargestellt und bewertet.

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

Das Umweltprotokoll des **Planungsbüros HKR** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzprüfung ist dieser Planung zugrunde gelegt.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann hier ausgeschlossen werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des **Planungsbüros HKR** ist dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

5. Erschließung

5.1 Straßenbau

Die Erschließung ist gesichert. Straßenbau ist nicht geplant.

5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

5.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

6. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Das Plangebiet des Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 2.928 m².

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-