

GEMEINDE REICHSHOF

Begründung

zur

1. Ergänzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Drespe

Stand: 26.09.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

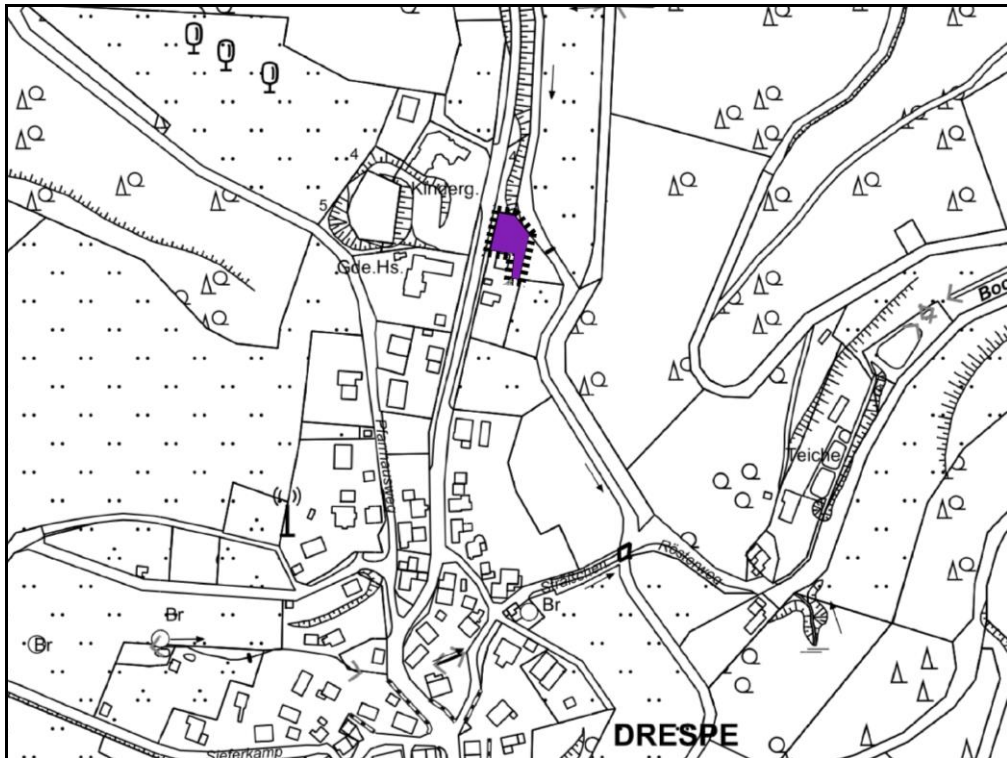
**freudenberger straße 383
57072 siegen**

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

1. Städtebau

Im Rahmen der 1. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll im nördlichen Bereich von „Reichshof-Drespe“ eine Außenbereichsfläche auf den Grundstücken Gemarkung Denklingen, Flur 9, Flurstück 52 tlw. (Größe ca. 464 m²) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das Plangebiet der Satzungsergänzung liegt am nördlichen Rand der Ortslage „Drespe“ an der „Dresper Straße“ angrenzend an innerörtliche Bauflächen und ist ein Teil des Grundstückes Hausnummer 26.



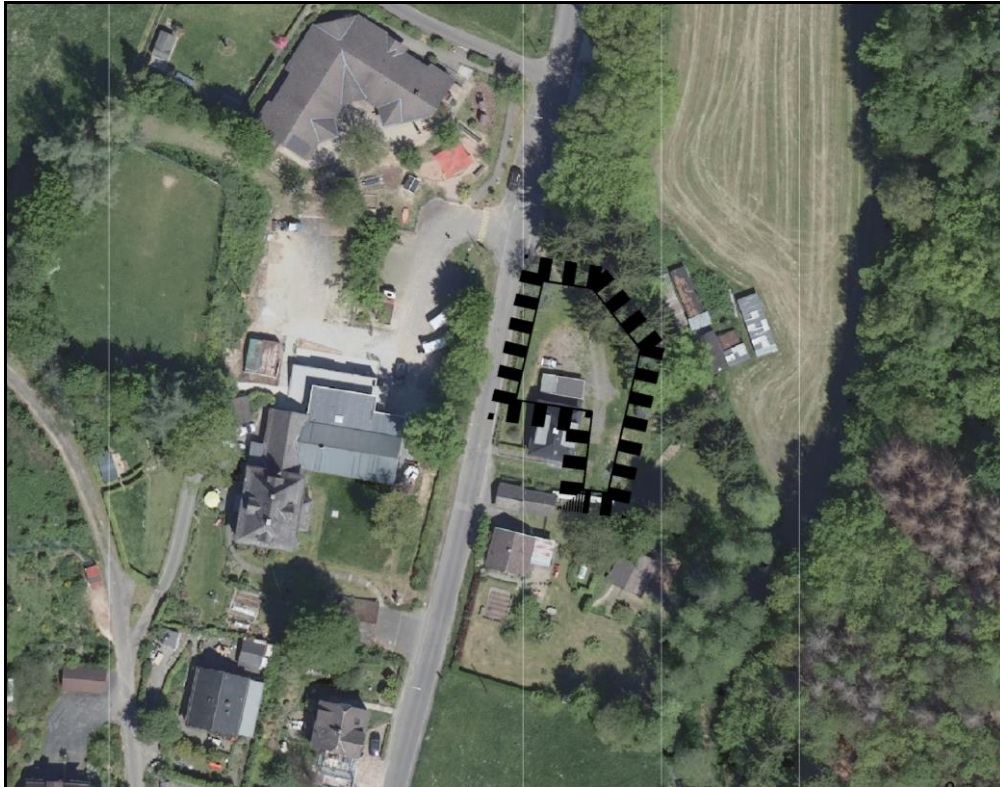
Übersichtsplageplan

© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de



OLA Bestand

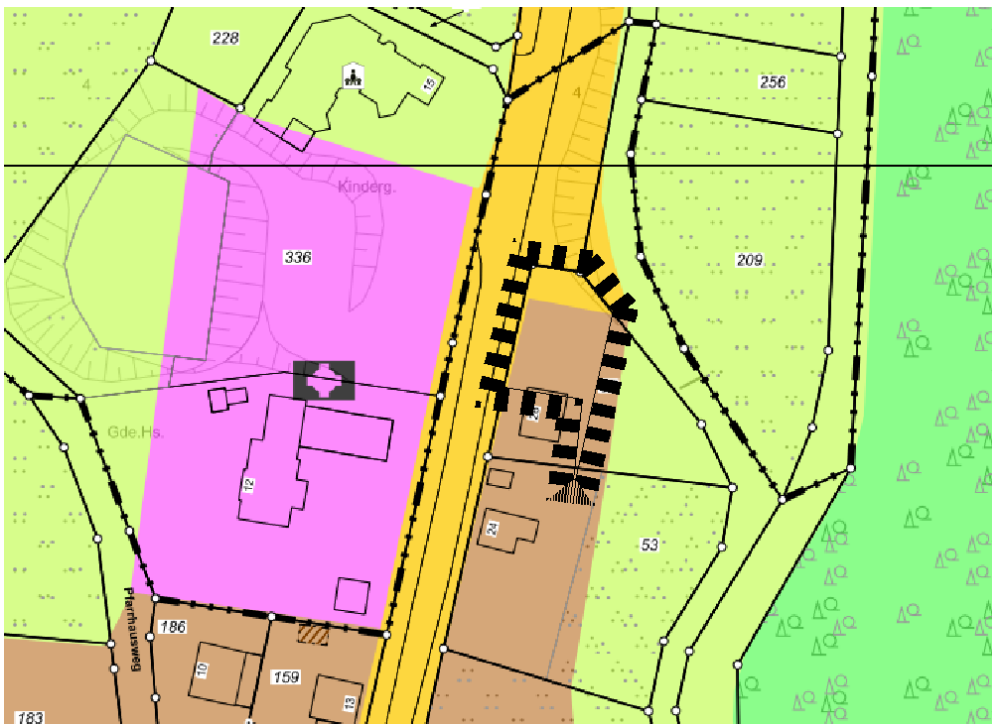
© Geobasisdaten: rio.de



Luftbild, ohne Maßstab

© rio.obk.de

Im Flächennutzungsplan sind die neu zu überplanenden Grundstücksteile als gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt.



Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© rio.obk.de

Der neu zu überplanende Grundstücksteil liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Auf dem Grundstück soll für die Errichtung eines Gebäudeanbaus (Gesamtlänge mit Baubestand ca. 30 m) mit max. 2 neuen Wohneinheiten zu errichten. Hierzu soll Planungsrecht geschaffen werden. Das Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung. Eine vergleichbare Gebäudekubatur ist im Umfeld auf dem Grundstück Dresper Straße 15 bereits vorhanden. Der Planbereich soll dem Innenbereich zugeführt werden.

Diese Ergänzungssatzung wird für den Wohnraumbedarf der Grundstückeigentümer (Mehrgenerationenhaus) aufgestellt. Durch die Festsetzung der neuen Ortslagenabgrenzung wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Der bestehende Ortsrand wird überwiegend zur Ergänzung der Bauzeile entlang der vorhandenen bebauten Erschließung angepasst. Es ist eine Bautiefe von max. 20 m ab Straßenbegrenzung eingeplant.

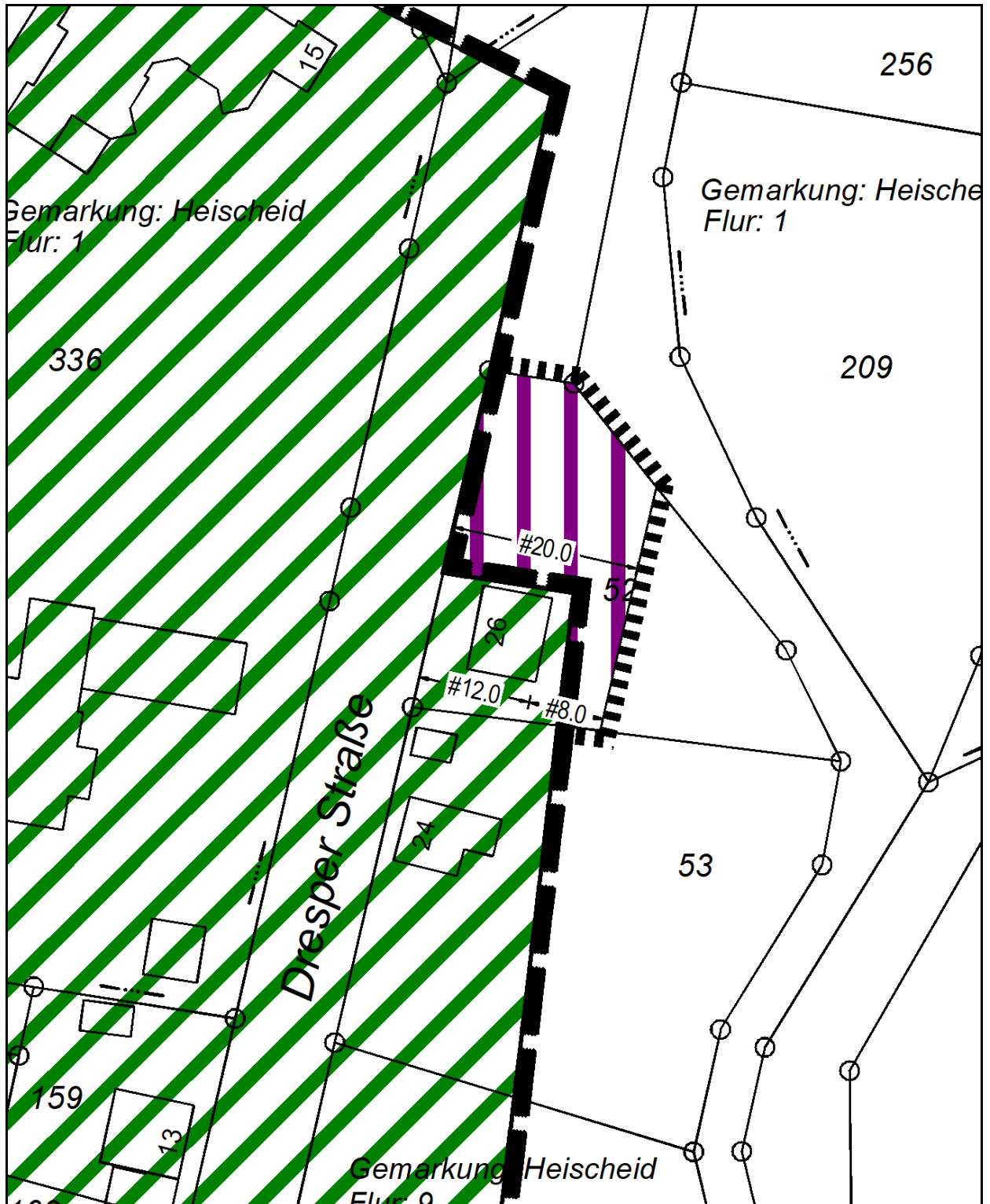
Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar.

Die Erschließung ist über die öffentliche Straßenfläche der „Dresper Straße“ sichergestellt.

Die bauliche Umsetzung richtet sich nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage). Hierbei haben sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

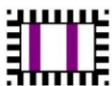
Gemäß der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl I S. 2749), besteht aufgrund des geringen Flächenumfanges keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.



Zeichenerklärung



Grenze der bestehenden Satzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB
(Ortslagenabgrenzung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzung der
Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Geplante Erweiterung des Satzungsgebietes

© rio.obk.de

2. Erschließung

Die Erweiterungsfläche für die Bebauung ist über das bestehende Straßennetz „Dresper Straße“ erschlossen.

Die neue Fläche soll in den Netzplan aufgenommen werden, soweit dies noch nicht geschehen ist.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der bestehenden angrenzenden Erschließungsstraße. Wenn möglich, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, falls die örtliche Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Die Löschwasserversorgung ist mit 800 Liter/Minute ausreichend zu dimensionieren.

3. Hinweise

Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Hinweis Altlasten

Eintragungen im Altlastenregister sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Natur und Landschaft

Durch die Ausweisung von Bauland werden zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Der vorliegende „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dokumentiert die Arbeitsschritte zur planerischen Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. BNatSchG.

Bei der Aufstellung der Satzung ist § 1a BauGB („Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“) zu berücksichtigen. Gemeint ist hiermit die „Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung nach § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz). Sind auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in einem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ dargelegt.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgt die notwendige Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die sog. „Planungsrelevanten Arten“ auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ werden folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V 1 Zeitliche Beschränkung der Fällmaßnahmen

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erfolgt die Fällung von Sträuchern und Bäumen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

B1 Anlage von Gartenflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (Hausgärten) werden mit „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen (auch Obstgehölze), Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. gestaltet bzw. begrünt.

Plangebietsexterner Ausgleich

A 1 Ökokonto der Gemeinde Reichshof, Maßnahme 3.16 – Reichshof Allinghausen

Die Maßnahme 3.16 aus dem Ökokonto der Gemeinde Reichshof umfasst den Waldumbau eines Fichtenbestandes in einen standortheimischen Laubwald.

Artenschutz

Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erkennbar. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht ausgelöst (siehe hierzu LFB/ASP des Büros **HKR, Stephan Müller, Waldbröl**).

Reichshof, den

Bürgermeister