

GEMEINDE Reichshof

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan
Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“
2. Änderung**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Stand: 11.01.2023

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Bedarf an Baulandflächen	4
5.	Planungsziele	4
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele	4
6.	Planung	5
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	8
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	9
6.4	Erschließung	9
6.4.1	Straßenbau	9
6.4.2	Schmutzwasser	9
6.4.3	Niederschlagswasser	9
6.4.4	Trinkwasser	10
6.4.5	Löschwasser	10
7.	Boden	10
8.	Denkmalschutz	11
9.	Kampfmittel	11
10.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes	11
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	12
12.	Kosten	12
13.	Abwägungsmaterial	12
14.	Vermerk zur Begründung	12

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer plant für das Grundstück Flurstück Nr. 3651, Gemarkung Eckenhagen, Flur 23 nördlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Am alten Berg“ die bauliche Entwicklung dieses Grundstückes zur Errichtung eines Wohnhauses. In Bezug auf die Erschließung wurde noch ein Teilbereich der Flurstücke 3652 und 3653 mit in den Geltungsbereich eingezogen. Diese Flächen sind bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorhanden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2022 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eckenhagen – Fehlberg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

Am Ende der Erschließungsstraße soll für ein nördlich gelegenes schmales Grundstück Planungsrecht geschaffen werden.

Bereits bei Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 41 hat die Bezirksregierung seinerzeit angemerkt, dass die Nachverdichtung dieses Bereiches sinnvoll wäre. Diese Anregung wird nun aufgegriffen und Planungsrecht auch für das Grundstück geschaffen.

Mit diesem Bebauungsplan kann die Errichtung eines Hauses mit Stellplätzen und Garagen planungsrechtlich abgesichert werden.

Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung zur Nachverdichtung in direkter Nähe zur vorhandenen Bebauung angestrebt.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es ist allerdings vorgesehen, Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücke im Bereich der Änderung festzusetzen.

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 der 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.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 977 m².

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsraum“ dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt.

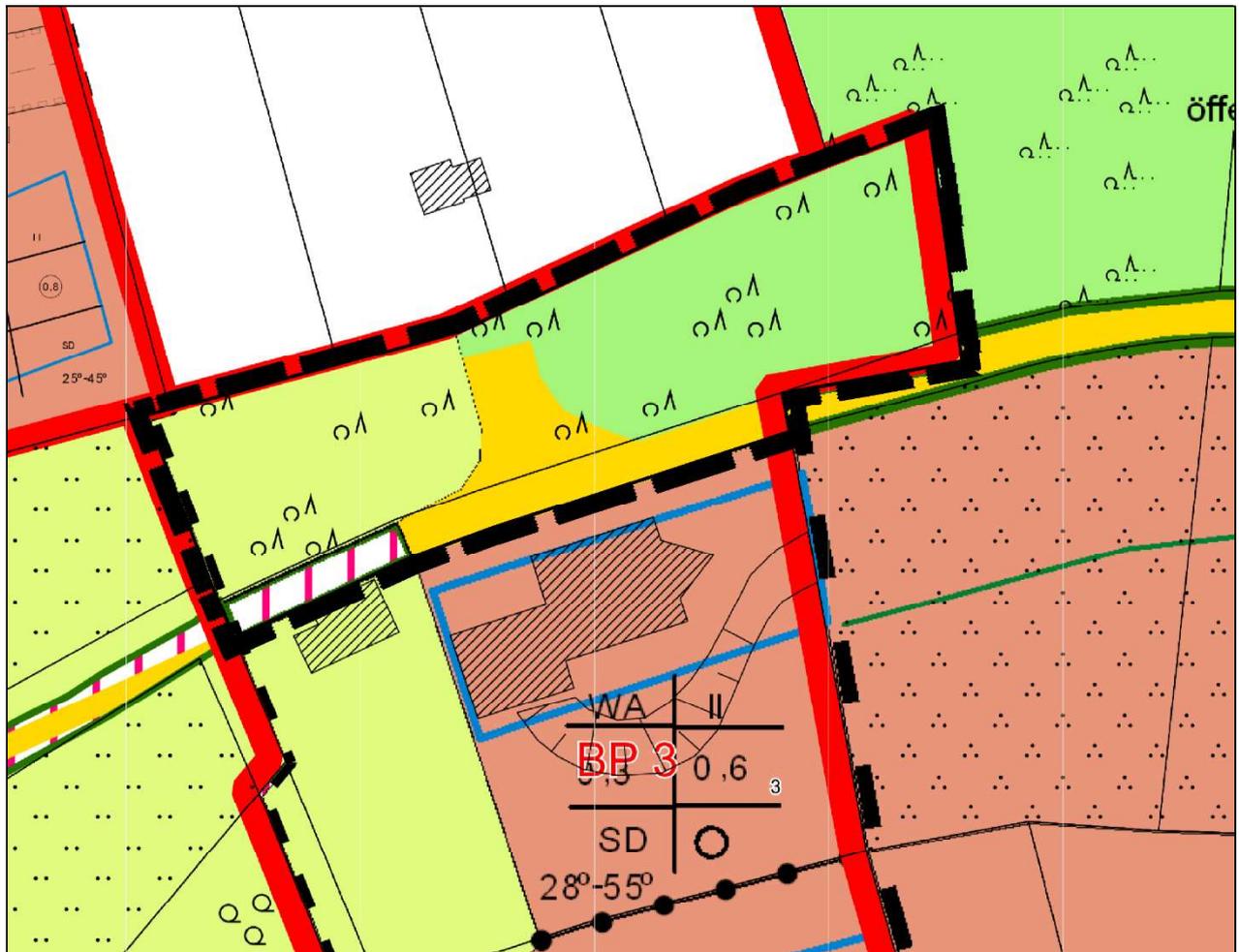
Faktisch werden die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen schon seit Jahren als Stellplatz- und Gartenflächen genutzt.

Die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) wurde in einem zurückliegenden B-Planverfahren durch die Bezirksregierung Köln bereits als genehmigungsfähig dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in „Wohnbaufläche“ angepasst.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 3 sind die Plangebietsflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünfläche“, „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt



Ausschnitt Übersicht Bebauungsplan, Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-rio.obk.de

4. Bedarf an Baulandflächen

Eckenhagen ist ein Siedlungsbereich mit ausreichendem Angebot an sozialer Infrastruktur, einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen und einer guten Anbindung an die Autobahn A4. All dies macht Eckenhagen als Siedlungsschwerpunkt zu einem attraktiven und beliebten Wohnstandort sowohl für Reichshofer Bürgerinnen und Bürger als auch für Zuziehende aus anderen Kommunen und Regionen. Im Regionalplan ist der Ortsteil als ASB dargestellt.

In Eckenhagen sind private Baulücken vorhanden, die aber nicht auf dem Markt verfügbar sind. Darüber hinaus gibt es Flächenreserven innerhalb des FNP, die jedoch nicht kurzfristig zu entwickeln sind. Aufgrund der günstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie der schnellen Verfügbarkeit deckt die Fläche den kurzfristigen Bedarf ab. Die Flächen stehen somit nur zur Eigennutzung zur Verfügung.

Die Fläche eignet sich besonders, da entlang der Erschließung bereits eine Baureihe vorhanden ist und somit für eine Nachverdichtung auch zur Verfügung steht.

5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von einem Gebäude für eine private Wohnbebauung geschaffen werden.

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an, bildet einen städtebaulichen Lückenschluss in Richtung Feuerwehrgebäude im Westen und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend geprägt.

Der bisher eingeplante Wendehammer wurde nie gebaut und kann entfallen, da im Westen des Plangebiets im Bereich der Feuerwehr ein neuer Wendehammer errichtet wurde.

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:

Offene Bauweise, maximale Zweigeschossigkeit, maximale Firsthöhe, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Satteldach, Dachneigung 28°-55°, Flächen für Stellplätze und Garagen.

Zwei prägende Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ziel der Festsetzung der Dachneigung ist auch die Förderung von mehr Photovoltaikanlagen und somit der lokalen Erzeugung regenerativer Energien. Hierdurch werden die Klimaschutzbelange gefördert.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

Ziel ist es hierbei für den Ort ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild in Bezug auf die Außengestaltung der Gebäude zu erreichen.

Die Festsetzung bzw. Einschränkung der Oberflächen- und Freianlagengestaltung dient dem Ziel, den Versiegelungsgrad im Gebiet zu minimieren und dem Ziel des Klimaschutzes, der Aufheizung des Bodens entgegen zu wirken (siehe hierzu auch Ziffer 10 dieser Begründung).

6. Planung

6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan nach § 13 a BauGB dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsrandgebiet von Eckenhagen Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

Gemäß der umgebenden Bebauung und den Vorgaben aus dem angrenzenden Bebauungsplanes wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Offene Bauweise,
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Maximale Firsthöhe (FH max.) in Meter über Normalhöhennull (ca. 8 m über Straßenniveau),
- Grundflächenzahl GRZ 0,3,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6,
- Zulässige Dachneigung von 28°-55°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)**
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- **Anzahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) in Meter. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.

- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Im Übrigen sind Nebenanlagen zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.
- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**
- **Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,**
- **Geschossflächenzahl GFZ 0,6,**
- **Offene Bauweise,**
- **Flächen für Garagen und Stellplätze,**
- **Erhaltungsmaßnahme von 2 Einzelbäumen,**
- **Gestaltungsmaßnahme G1 „Anlage von Gartenflächen“,**
- **Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NW**

Außenwände

Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art.

Dächer

Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 55° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Für die verschiedenen Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.

Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signal-schwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben.

Als Materialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der v. g. Farbgebung zulässig, oder Schiefer. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortgang, von Graten und Kehlen einhalten. Vom First beträgt der Abstand mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen), von der Traufe (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadenverlängerung und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,25 m und von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m. Das Außenmaß einer Gaube an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zugelassen, wenn die vorgeschriebene Dachneigung die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Parabolspiegel sind farblich dem Dach anzugleichen.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Der Drempel beginnt ab der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschosses und endet am gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Kante des Sparren.

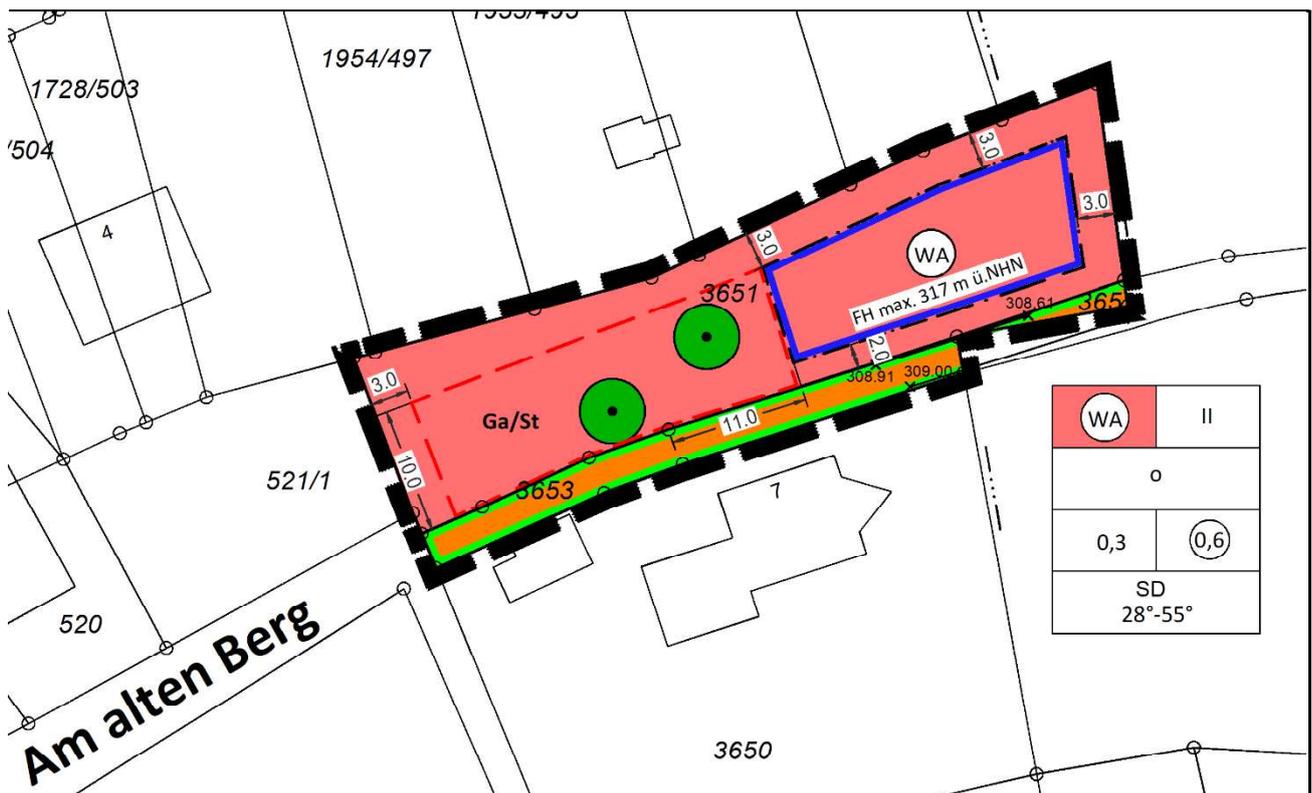
Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Freiflächengestaltung

Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Bebauungsplan, Entwurf ohne Maßstab

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

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 Denkmalschutz

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

Hinweis Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

Gemäß dem Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden folgende „Artenschutzrechtliche Hinweise (ohne bodenrechtlichen Bezug)“ in die Planzeichnung übernommen:

V 1 Zeitliche Beschränkung der Entfernung von Vegetation

Vegetation, einschließlich Bodenvegetation und Gehölze, dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brut und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden werden kann.

V 2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

6.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung bzw. Erweiterung von Bauflächen im Innenbereich der Ortslage von Eckenhagen

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) erarbeitet. Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

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

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Straßenbau

Das Grundstück wird über die Straße „Am alten Berg“ bereits erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen eingeplant.

6.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen. Die neue Bebauung muss voraussichtlich mit Pumpanlagen ausgerüstet werden.

6.4.3 Niederschlagswasser

Gem. § 51a LWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Durch das **Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht** wurde 1993 ein „Hydrogeologisches Gutachten“ erarbeitet.

Es bezog sich auf das damalige Grundstück Flurstück Nr. 523 (heute 521/1 und 3651)

Als Ergebnis festzuhalten (Auszug Gutachten, kursiv):

Es wurden folgende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte festgestellt:

Kf 0 0,0000025 m /sec

Bei einer täglichen Abwassermenge von 180 Litern pro Bewohner ist zur Versickerung der Abwassermenge von 4 Bewohnern unter Zugrundelegung eines hydraulischen Gefälles von $i=1$ und unter Berücksichtigung des festgestellten Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes rein rechnerisch eine Sickerfläche von 3.31 qm erforderlich.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsfaktors von 2 ist mithin eine Sickerfläche von 6.62 qm nachzuweisen.

Es empfiehlt sich die Verwendung eines Sickerschachtes vom Typ 100-2 der Fa. Menk oder ein gleichartiges anderes Fabrikat.

Auswirkungen auf die Umgebung:

Bei bestimmungsgemäßer Nutzung, ordnungsgemäßer Errichtung und Pflege der Anlage sind nachteilige Folgen für benachbarte Grundstücke und Bauwerke nicht zu befürchten.

Bei den festgestellten Wasserdurchlässigkeiten ist mit mittleren Abstandsgeschwindigkeiten von 0.22 m/Tag zu rechnen.

Grundwasser ist erfahrungsgemäß in ca.20 m zu erwarten.

Zur Trinkwassergewinnung genutzte Brunnen sind aus näherer Umgebung nicht bekannt.

Zur Bauausführung der Anlage ist DIN 4261 zu beachten.

Mit Datum vom 22. Juni 1994 wurde das Gutachten durch den Oberbergischen Kreis in abwassertechnischer Hinsicht geprüft.

Somit kann das Niederschlags entsprechend dem „Hydrogeologischen Gutachten“ auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das „Hydrogeologische Gutachten“ ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

6.4.4 Trinkwasser

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

6.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren.

7. 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. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

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

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 28°-55° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet)
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Das Gebäude (Firstrichtung) wird ost-westlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 28°-55° in Bezug auf den Einsatz von Photovoltaikanlagen optimiert.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau unzulässig.

Aus Klimaschutz Gesichtspunkten (Minderung der Erwärmung) sind Flachdächer zu begrünen und die Gestaltung der Gartenflächen mit Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen ist verboten.

Ebenfalls sind darüber hinaus auf dem Grundstück Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Landschaftshecken) festgesetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca. 829 m ²
Straßenverkehrsflächen, Bestand	ca. 148 m ²
Gesamt	ca. 977 m²

12. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Hydrogeologisches Gutachten,
- Sonstige Maßnahmen.

13. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial liegt der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Hydrogeologisches Gutachten.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 2. Änderung beizufügen.

Reichshof, den

.....
-Bürgermeister-