

GEMEINDE Reichshof

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan
Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“
1. Ergänzung**

**als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Stand: 27.02.2023

**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	5
5.	Planungsziele	5
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele	6
6.	Planung	6
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	11
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
6.4	Erschließung	12
6.4.1	Straßenbau	12
6.4.2	Schmutzwasser	12
6.4.3	Niederschlagswasser	12
6.4.4	Trinkwasser	12
6.4.5	Löschwasser	12
7.	Boden	12
8.	Denkmalschutz	13
9.	Kampfmittel	13
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	14
12.	Kosten	14
13.	Abwägungsmaterial	Fehler! Textmarke nicht definiert.
14.	Vermerk zur Begründung	14

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer plant für das Grundstück Flurstück Nr. 2225, Gemarkung Eckenhagen, Flur 23 nordwestlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Auf der Ley“ die bauliche Entwicklung dieses Grundstückes zur Errichtung eines Wohnhauses. In Bezug auf die Erschließung wurde noch ein Teilbereich des Flurstückes 2226 mit in den Geltungsbereich eingezogen. Diese Flächen sind bereits als Zufahrt mit einem Wegerecht grundbuchlich gesichert.

Die Baufläche soll hierbei auf heutige Anforderungen moderner Baugebiete abgestimmt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB gefasst und die Verwaltung beauftragt, das Planverfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Der neue Bebauungsplan grenzt nordwestlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an und bildet die logische Fortsetzung dieses Planes aus. Die Neuplanung soll sich an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 orientieren.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, berücksichtigt, indem 1 Baugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

Im Baugesetzbuch ist für einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) folgendes dargelegt:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 891 m².

Ein Bebauungsplan kann nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Gemäß § 19 (2) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstückes, das von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Es ist geplant ca. 891 m² als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl 0,3 zzgl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, somit also maximal 0,45

Folgende Grundfläche ergibt sich somit: $891 \text{ m}^2 \times 0,45 = 401 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Durch diesen Bebauungsplan nach § 13 b 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 b i.V. m § 13 a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt, Siegen** wurde im Januar 2022 mit der Erstellung der Bebauungsplanerweiterung beauftragt. Darüber hinaus wird bzw. wurde eine „Artenschutzprüfung der Stufe I“ durch das Büro **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Eckenhagen“ an und liegt nordwestlich der vorhandenen Ortsbebauung entlang der Straße „Auf der Ley“.

Im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Im Norden grenzen Waldflächen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

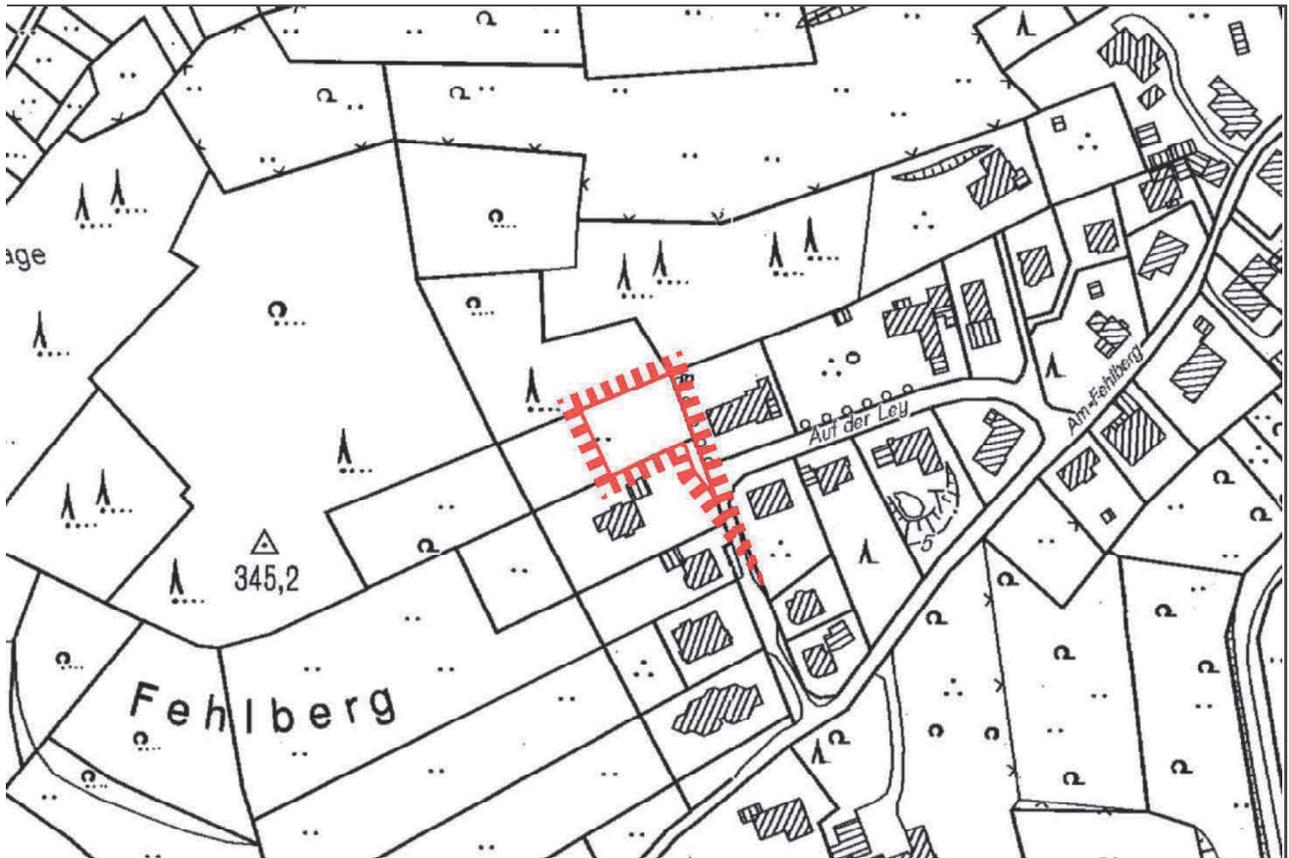
Auf den Grundstücken befinden sich einzelne Gehölze.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.St. Nrn. 2225 tlw. und 2226 twl., Gemarkung Eckenhagen, Flur 23.



Luftbild, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

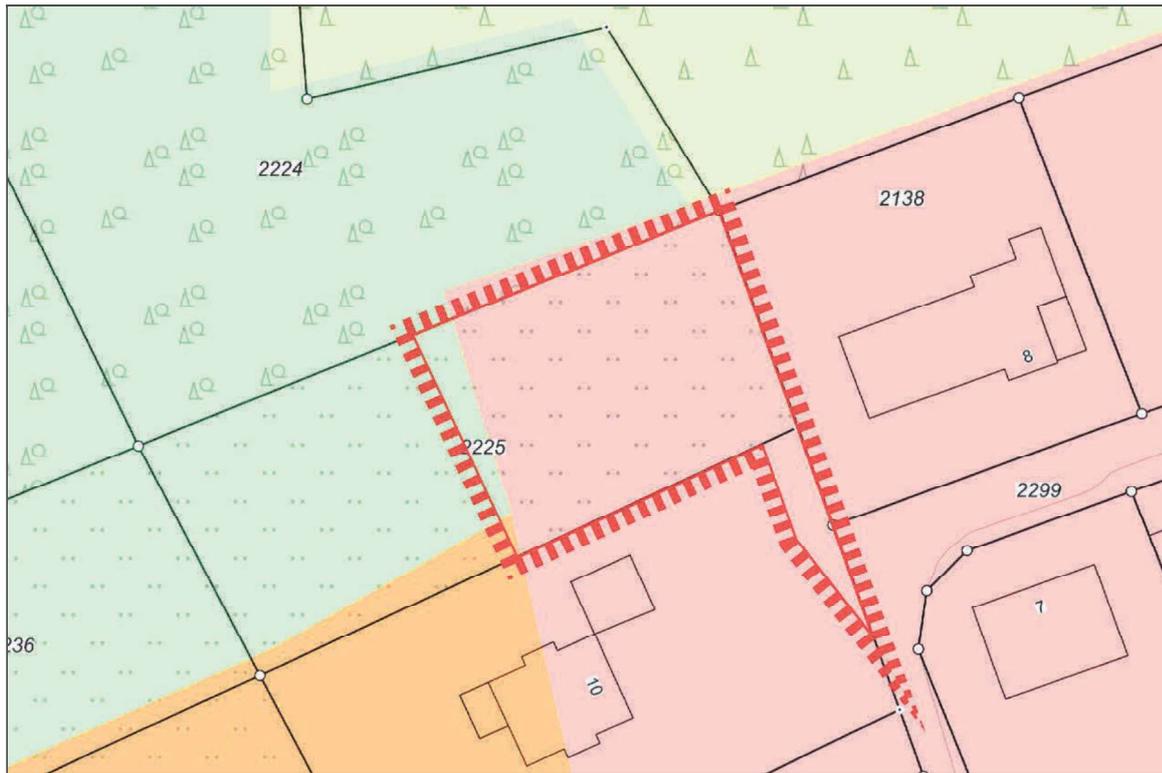
Der ab dem 06.08.2019 geltende LEP NRW formuliert dazu in Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Die Flächen des B-Planes liegen im Interpretationsspielraum der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wurde bei FNP-Aufstellung der Grundstock für die Einplanung eines weiteren zu bebauenden Grundstücks im Bebauungsplan gelegt.

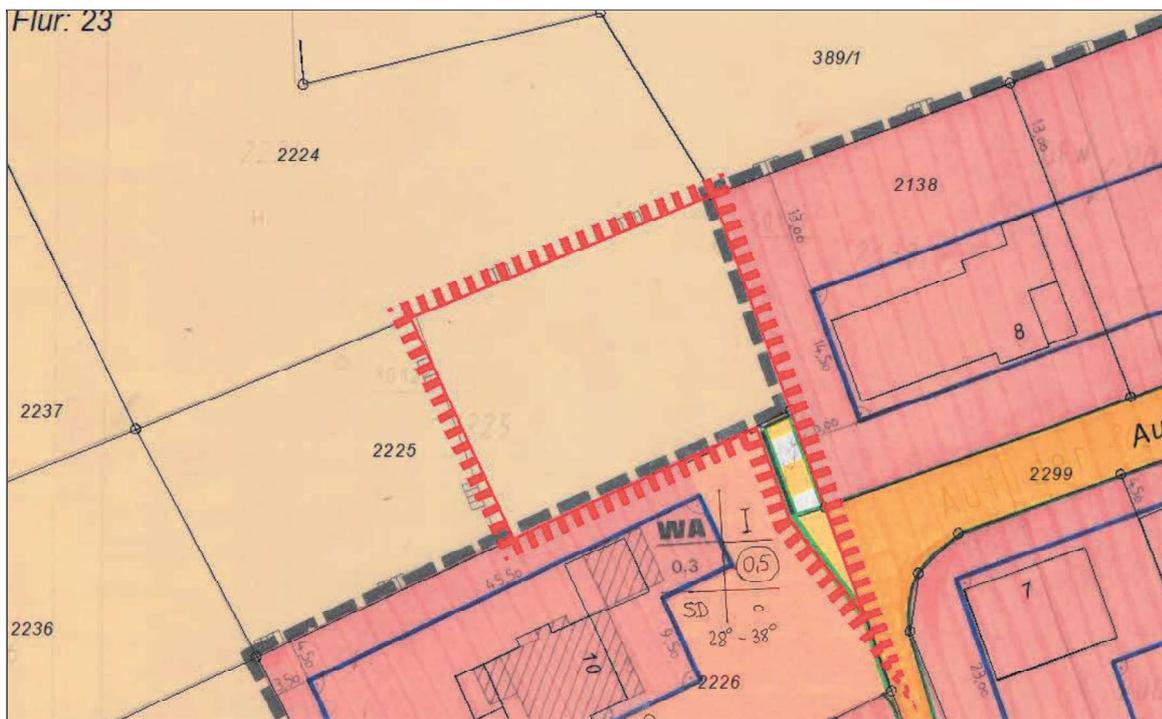


Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: www-rio.obk.de

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 3 sind die Plangebietsflächen, bis auf kleine Bereiche, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Bei der Festsetzung ist ebenfalls die fehlende Parzellenschärfe zu beachten.



Ausschnitt Bebauungsplan, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

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 Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans soll aus diesen Gründen der Ortsteil zukünftig auch als ASB dargestellt werden.

Derzeit besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Eckenhagen und der gesamten Gemeinde Reichshof, sowohl von Auswärtigen als auch von der ansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die auf der Suche nach Bauland sind.

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 – die derzeitigen Eigentümer haben ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert – deckt die Fläche den kurzfristigen Bedarf ab. Die Flächen stehen somit nur zur Eigennutzung zur Verfügung.

Durch den Bebauungsplan werden demnach kurzfristig eine gemeindliche bauliche Reservefläche für die dringend notwendige Schaffung von Bauland aktiviert.

Die Fläche eignen sich besonders, da entlang der Erschließung bereits eine Baureihe vorhanden ist und somit für eine Baugebietserweiterung besonders geeignet sind und auch zur Verfügung stehen.

Die o.g. weiteren Flächenreserven sollen bedingt durch den natürlichen und den räumlichen Bevölkerungszuwachs im Ort und den dadurch entstehenden zukünftigen Wohnbauflächenbedarf mittel- und langfristig entwickelt werden.

Mit dieser Bebauungsplanergänzung werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, berücksichtigt, indem ein Baugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses planungsrechtlich abgesichert wird. Es wird eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von 1 Gebäude für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Ausgehend von der Straße „Auf der Leye“ über eine bereits grundbuchlich gesicherte Zuwegung wird das Grundstück an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

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

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

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:

Offene Bauweise, maximale Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,5, Satteldach, Dachneigung 28°-38°.

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.

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 b 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 Oberagger Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

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

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Offene Bauweise,
- Maximale Eingeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,3,
- Zulässige Dachneigung von 28°-38°,
- 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**
Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit I als Höchstmaß festgesetzt.
- **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.
- **Stellplätze, Garagen und Carports**
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.
- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**
- **Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,**
- **Geschossflächenzahl GRZ 0,5**
- **Offene Bauweise,**
- **Gestaltungsmaßnahme G1 „Anlage von Gartenflächen“,**
- **Gestaltungsmaßnahme G2 „Baumpflanzungen auf Hausgrundstücken“,**
- **Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NW**

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für die Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes (Fl. St. Nr. 2225 tlw.) nicht jedoch die durch die Änderung zu überplanenden Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese genießen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz.

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 38° 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.

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.

Geländemodellierung

Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem ursprünglichen natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bebauungsplan, Entwurf ohne Maßstab



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:

V1 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten

Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen im Hausgarten und im Wald) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

V2 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze für europäische Brutvogelarten

Für das Entfernen der Gehölze sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen vorzusehen. Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

V3 Allgemeiner Baubeginn für Horstbrüter und den Neuntöter

Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Mäusebussard, Sperber und Turmfalke (Horstbrüter) sowie für den Neuntöter (Freibrüter) zwischen August und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Bäume in störungsärmeren Bereichen ausweichen können.

Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere im Horst der Eiche und innerhalb der Fluchtdistanz des Neuntöters (30 m) außerhalb des Plangebietes brüten.

Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

V4 Allgemeiner Baubeginn für Bluthänfling und Girlitz

Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Bluthänfling und Girlitz zwischen September und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Gehölze in störungsärmeren Bereichen ausweichen können.

Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in der Fichtenhecke auf der östlich angrenzenden Grundstückshecke zum Plangebiet brüten.

Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

6.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan nach § 13 b BauGB um die Überplanung von Flächen im Außenbereich.

Da der § 13 b BauGB entsprechend zum § 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 eine Kompensationsverpflichtung auch nicht der gemeindlichen Abwägung wie bei einer Kann-Bestimmung.

Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 b i. V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan 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.

6.3 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.

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 Anlage 1, 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 Fazit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten 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 V 1 bis V 4 (siehe Ziffer 6.1 dieser Begründung) das Eintreten von Verbotstatbeständen 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.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung I des **Büros TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist bzw. wird dieser Begründung beigelegt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Straßenbau

Das Grundstück wird über eine private Erschließung an die Straße „Auf der Ley“ angeschlossen. Öffentlicher Straßenbau ist nicht geplant.

6.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

6.4.3 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

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.

Nach Angaben des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises Abt. „Bodenschutz“ kann gemäß der Digitalen Bodenbelastungskarte z.Z. nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Nickel, Chrom und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

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 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden,
- 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.

Die Gebäude werden überwiegend ost-westlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 25°-45° 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 Klimaschutzgesichtspunkten (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 den Grundstücken Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Landschaftshecken) festgesetzt.

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

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca. 891 m ²
Gesamt	ca. 891 m²

12. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Privater Straßenbau,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Anpflanzungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung beizufügen.

Reichshof, den

.....
-Bürgermeister-