Anlage 3 zu Vorlage Nr. 2020/00322

GEMEINDE Reichshof

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 20
„Oberagger-Faulenberg“

4. vereinfachte Änderung im Bereich „Am Lindenbach“

Stand: 14.08.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung 1
2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich 2
3. Regionalplan 3
4. Flächennutzungsplan 3
5. Städtebau 3
6. Belange von Natur und Landschaft 5
6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht 5
6.2 Eingriffsregelung 5
6.3 Artenschutz 5
7. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes 6
8. Kosten 6
9. Vermerk zur Begründung 6

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2023 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Oberagger-Faulenberg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Planungsanlass für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für ein Grundstück innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes erweitertes Baurecht zur planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung des Gesamtgrundstückes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden soll. Bei dem Grundstück (Gemarkung Agger, Flur 53, Flurstück 8) sollen die überbaubaren Flächen neu festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan bezüglich der Straßenaufweitung (Ausweichbucht) im Bereich des Flurstücks Nr. 8 angepasst werden.

Die bisherige Teilfestsetzung der Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 8 entfällt teilweise und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Damit die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sinnvoll erweitert werden, wurde ebenfalls das Flurstück Nr. 9 mit in den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und einer Nachverdichtung eines Grundstückbereiches wird der Bebauungsplan Nr. 20 im Bereich der Straße „Am Lindenbach“ somit überarbeitet.

Die Entwicklung der v.g. Fläche ist eine klassische Innenentwicklung, mit der eine Nachverdichtung erreicht wird und entspricht daher den aktuellen städtebaulichen Grundzielen.

Die neu geplante Baufläche soll sich an den im Ursprungsplan vorgegebenen Festsetzungen orientieren. Somit wird ein einheitliches Ortsbild gewährleistet.

Durch die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt, da die betreffende Fläche seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht für Maßnahmen des Landschaftsschutzes, für ökologische Ausgleichsmaßnahmen oder andere städtebauliche Funktionen vorgesehen war.

Somit führt die vorgesehene Änderung zur Erweiterung der überbaubaren Flächen auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens und der ursprünglichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 20.

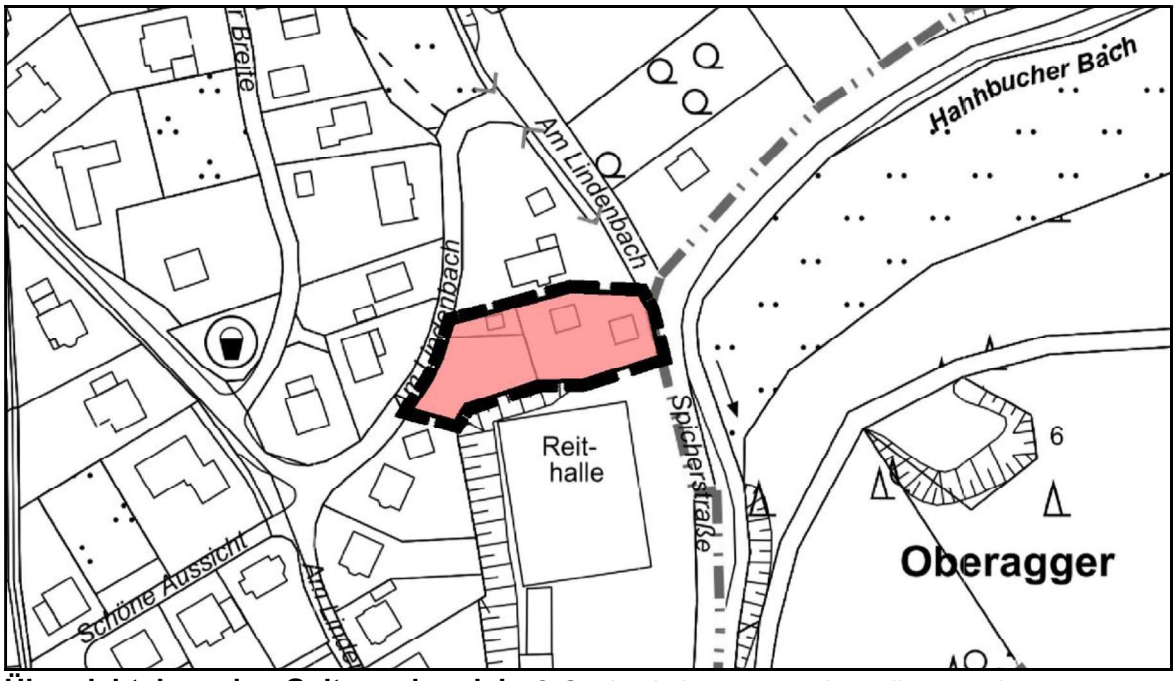
Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.03.1990 - 8 C 7688 - sind die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn angenommen werden kann, dass sie noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Für den Änderungsbereich werden die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 20 übernommen.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Mai 2023 mit der Erstellung der vereinfachten Bebauungsplanänderung beauftragt.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile der Grundstücke an der Straße „Am Lindenbach) und zwar die Grundstücke Gemarkung Agger, Flur 53, Flurstück Nr. 8 und 9 und 10 tlw. (Gesamtgröße ca. 1.354 m²).



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

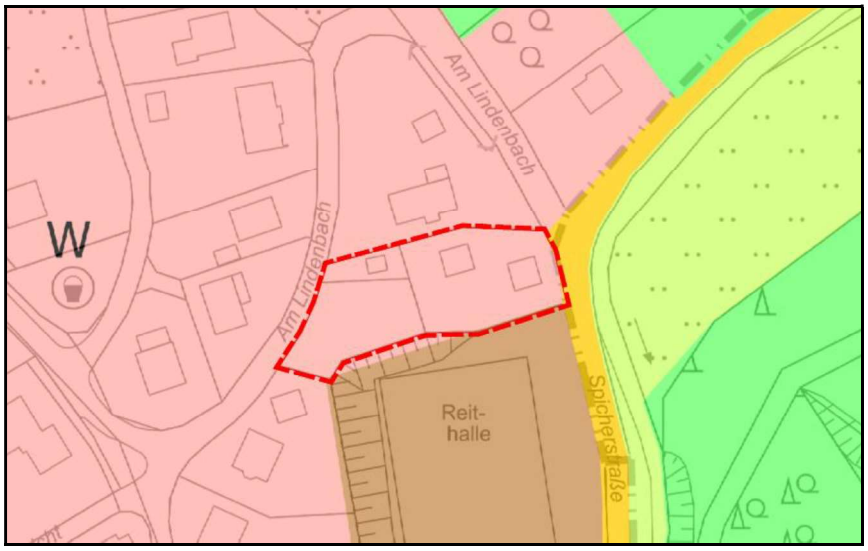
3. Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Auszug Regionalplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof entwickelt. Für die Änderungsflächen ist „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, © Geobasisdaten: www.rio.obk.de

5. Städtebau

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der baulichen Erweiterung eines Wohnbaugrundstückes und einer teilweisen Rücknahme der bisher festgesetzten Grünfläche. Hierzu müssen die überbaubaren Grundstücksflächen geändert bzw. erweitert werden. Ebenfalls sollen Flächen für eine mögliche Ausweichbucht als Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

Darlegung der Änderungsabsichten

Auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 8 und 9 sollen die Baugrenzen im westlichen Bereich erweitert werden. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt weiterhin von der Straße „Am Lindenbach“ aus. Die Festsetzung Grünfläche entfällt für den nordöstlichen Grundstückbereich. Eine neue Straßenverkehrsfläche entlang der Straße „Am Lindenbach“ wird festgesetzt.

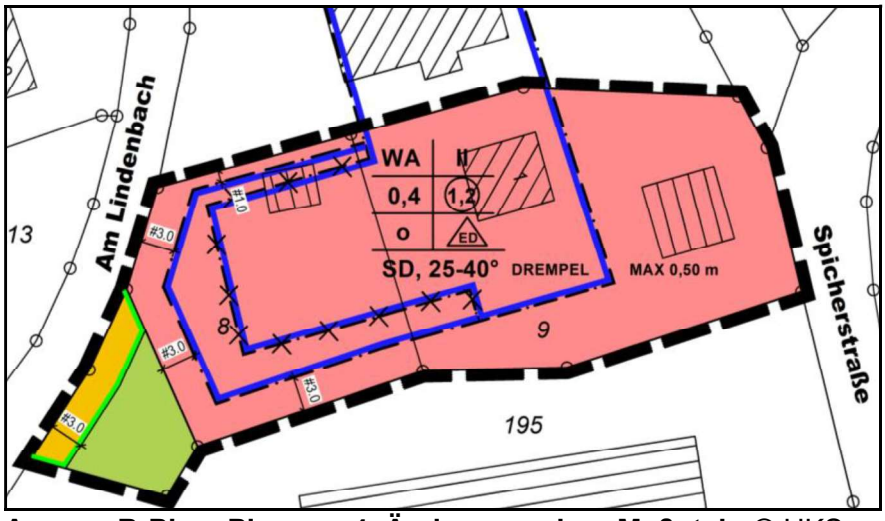
Bestand:

Die bisherigen Festsetzungen des Baugebietes lauten:
Allgemeines Wohngebiet -WA-, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II, GRZ = 0,4 GFZ = 1,2, offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig), Satteldach, 25° - 40°, Drempel max. 0,50 m.

Auszug B-Plan, Stand 3. Änderung, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

Änderungen:

Die bisherigen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes bleiben unverändert:
Allgemeines Wohngebiet -WA-, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II, GRZ = 0,4 GFZ = 1,2, offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig), Satteldach, 25° - 40°, Drempel max. 0,50 m.
Im Bereich der Straße „Am Lindenbach“ wird ein 3,00 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt.



Auszug B-Plan, Planung 4. Änderung, ohne Maßstab, © HKS

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch diese vereinfachte Bebauungsplanänderung wird im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB 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 oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 UVPG besteht für die 4. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 20 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr.18.8 i.V.m. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind nicht zu erkennen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange vorliegend deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.2 Eingriffsregelung

Durch die Festsetzung der neuen überbaubaren Grundstücksflächen werden nur geringfügige zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Der Beurteilungsmaßstab, die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 für die Eingriffsregelung, ändert sich nicht.

Die bisherige Grünfläche wurde als Freifläche für die Wohnbebauung genutzt. Auf den Grundstücken ist nur ein geringer Gehölzbestand vorhanden, der erhalten wird.

Die Festsetzung der Grünfläche im Süden bleibt außerhalb des Flurstückes Nr. 8 auf dem Flurstück Nr. 195 zur Gebietseingrünung erhalten.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist mangels einer Geringfügigkeit von Eingriffen nicht erforderlich. Ein ökologischer Ausgleich ist auch nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

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.

Folgende Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug) wurden in die Planzeichnung mit aufgenommen:

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Fledermäuse und Vögel)
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht. 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. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit 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 > 3.000 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

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

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet:	**ca. 1.024 m²**	**ca. 1.225 m²**
Straßenverkehrsflächen	**-**	**ca. 47 m²**
Grünflächen	**ca. 330 m²**	**ca. 82 m²**

8. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Sonstige Maßnahmen.

9. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beizufügen.

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-