



Begründung zur 4. Änderung (Erweiterung) des BP Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA"



September 2024

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	2
4.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	2
5.0	Planungsvorgaben / Schutzgebiete	2
6.0	Beschreibung des Plangebiets	3
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	6
7.4	Größe der Baugrundstücke	6
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	7
7.6	Verkehrsflächen	7
7.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	7
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8.0	Ver- und Entsorgung	8
9.0	Kampfmittel und Altlasten	8
10.0	Abfall	8
11.0	Immissionsschutz	9
12.0	Erneuerbare Energien	9
13.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	9
14.0	Denkmalschutz	10
15.0	Waldumwandlung / externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadengesetz und Umweltverträglichkeit	10
16.0	Städtebauliche Daten	11
17.0	Kosten	11

Begründung zur 4. Änderung (Erweiterung) des BP Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA"

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Reichshof möchte im Bereich "Unter der Burg" zum Abschluss der vorhandenen Bauzeile, südlich des BP Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA – 3. Änderung", die Realisierung von zwei Wohnbaugrundstücken ermöglichen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar. Real wird das Vorhaben im Außenbereich auf einer Waldfläche realisiert. Es handelt sich um eine 1.718 m² große Teilfläche des insgesamt 7,64 ha großen Flurstückes 691 der Flur 16 in der Gemarkung Denklingen. Die Grundstücke wurden mittlerweile im Kataster neu aufgenommen, sodass es sich nun um die Flurstücke 755, 756, 757 und 758 in der Flur 16 der Gemarkung Denklingen handelt.

Zur städtebaulichen Sicherung dieser Vorhaben ist die 4. Änderung (Erweiterung) des BP Nr. 52b Denklingen-Burgberg II. PA erforderlich. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Regelverfahren. Zur Begründung ist somit ein Umweltbericht zu erstellen, der in seiner spezifischen Ausführung sowohl den Grünordnungsplan als auch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf der Stufe 1 integriert.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52b "Denklingen Burgberg II. PA" gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch am 20.05.2020 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 27.07.-27.08.2020 vollzogen. Die Offenlage hat vom 19.06. 2023 bis 19.07.2023 stattgefunden. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2023 um Stellungnahme gebeten. Die abgewogenen Erörterungen und Stellungnahmen sind in die Beschlussfassung eingearbeitet worden.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Planung liegt im Außenbereich auf Waldflächen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann nur mittels eines verbindlichen Bauleitplanes unter Wahrung eines Forstausgleiches und der notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Berücksichtigung der naturhaushaltlichen, landschaftsvisuellen und Umweltbelange vollzogen werden. Die Zuordnung der notwendigen Kompensationsflächen für Wald und Natur- und Bodenschutz liegt mit den Behörden abstimmt vor. Gleichzeitig haben sich die Festsetzungen zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen in das örtliche Gefüge einzubinden. Diese wurden im Zuge der Planung mehrmals angepasst. Auch hier beachtet die avisierte städtebauliche Arrondierung die spezifische Lage unter Berücksichtigung der südwestlich angrenzenden denkmalgeschützten Anlage (CURATA-Residenzen Am Burgberg).

3.0 Standortwahl

Die Umsetzung der Maßnahme an diesem Standort ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Arrondierungsbereich Wohnbauflächen darstellt, mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung abgestimmt. Einer Realisierung der Wohnbauvorhaben stehen somit weder übergeordnete städtebauliche noch landesplanerische Belange entgegen.

4.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Plangrundlage und die Parzellierung des Plangebietes wird durch das Vermessungsbüro Bauer, Gelhausen und Breitenfeld - öffentlich bestellte Vermessungsingenieure erstellt und vollzogen. Gegenwärtig basiert die verbindliche Bauleitplanung auf dem amtlichen Katasterplan.

Das Plangebiet umfasst somit eine Flächengröße von 1.718 m² und liegt auf den Flurstücken 755, 756, 757 und 758 der Flur 16 der Gemarkung Denklingen in der Gemeinde Reichshof.

5.0 Planungsvorgaben / Schutzgebiete

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Südostgrenze des Plangebietes verläuft entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG-5011-002) Reichshof-Süd, dass eine Gesamtgröße von 5.620,9 ha aufweist. Das Plangebiet berührt die Grenze des LSG nicht.

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Landschaftsplan Nr. 10 Wiehltalsperre als Entwicklungsziel 7 -Erhaltung der Landschaft bis zur baulichen Nutzung – dargestellt.

6.0 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist 1.718 m² groß. Es befindet sich südöstlich des Straßenzuges „Unter der Burg“ und mittelt hier zwischen der vorhandenen Wohnbebauung südlich "Unter der Burg", dem Wohngebiet nordwestlich des benannten Straßenzuges und den CURATA-Residenzen Am Burgberg.

Der Bereich wird von der Straße "Unter der Burg" erschlossen.

Das Gelände steigt von Nordwest von ca. 305 m NHN nach Südost auf ca. 315 m NHN mit einer Neigung von ca. 19% an.

Das Plangebiet ist, bis auf eine asphaltierte Fläche in der Verlängerung "Unter der Burg", unbebaut und weist ein relativ kleinteiliges Biotoptypenmuster auf.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem überwiegenden Teil des zukünftigen Baugebietes um eine Waldfläche. Auf dieser Fläche sind unterschiedliche Nutzungs- bzw. Biotoptypenmuster ausgeprägt. Unmittelbar an der Grenze zum nordöstlichen Wohnbaugrundstück und von der versiegelten Fläche in der Verlängerung "Unter der Burg" aufsteigend befindet sich eine Grasflur auf der anstehenden Böschung, an die nach Südwesten ein Waldmantel anschließt, der das zukünftige Baugebiet von der versiegelten Fläche¹⁾ abgrenzt. An die Grasflur schließt oberhalb der Böschung eine Rasenfläche an, die zu einer Bruchsteinmauer führt.

Südwestlich der Rasenfläche beginnt eine Schlagflur, auf der einzelne Überhälter aus mittlerem und starkem Baumholz stocken. Hier sind Rotbuche und Eiche hervorzuheben. Die Schlagflur geht dann in den angrenzenden Laubwaldbestand über.

Im Nordosten findet der Übergang zum Wald durch eine hinter der Bruchsteinmauer stockende Gebüschgruppe mit einem Überhälter statt. Zur Charakterisierung des Plangebietes seien an dieser Stelle noch die folgenden erläuternden Fotos angeführt:

¹⁾ Der vermutlich asphaltierte Weg liegt auf dem zukünftigen Wohnbaugrundstück in Privatbesitz. Die versiegelte Fläche ist nicht Teil des öffentlichen Wegenetzes der Gemeinde Reichshof. Sie wird somit vollumfänglich in das zukünftige Wohngebiet integriert.



Waldmantel, die versiegelte Fläche mit Straßencharakter rechts ist in Privatbesitz und nicht Teil der öffentlichen Erschließung der Gemeinde Reichshof. Sie ist Teil des zukünftigen Wohnbaugrundstücks.



Blick von Südwest auf das Plangebiet



Blick aus dem Plangebiet auf die Seniorenresidenz (Baudenkmal)

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur des BP 52b II. PA sieht die Arrondierung der Gemeinde Reichshof in der 4. Änderung die Festsetzung eines reinen Wohngebietes vor. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Unter der Burg“ gewährleistet. Aufgrund dieser örtlichen Situation werden hier ausschließlich Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern zugelassen.

Nicht zulässig sind somit Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ferner sind auch Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem Plangebiet ausgeschlossen. Die Erschließung ist für solche zusätzlichen Nutzungen nicht ausreichend.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung von 50% der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Hierdurch wird die maximale Ausschöpfung der Wohnbaugrundstücke und eine Schonung des Außenbereiches erzielt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Umgebung auf maximal 2 festgesetzt.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 319 m NHN festgesetzt. Somit fügen sich die zukünftigen Gebäude in den Bestand gut ein.

7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Um den Wirkungen des denkmalgeschützten Gebäudes der heutigen Curata-Residenzen Rechnung zu tragen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beschränkt die maximalen Gebäudelängen auf 20m. Zusätzlich wurde nach Offenlage, unter Berücksichtigung der Stellungnahme der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, die überbaubare Fläche in zwei Teilbereiche untergliedert, damit im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes kein zu großer visuell konkurrierender Baukörper entstehen kann. Dies ist eine Verbesserung der Gesamtwirkung der Planung, jedoch keine wesentliche Änderung der Grundzüge der Planung.

Um das Angebot an Wohnbauflächen möglichst umfangreich zuzulassen, sind im reinen Wohngebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Größenanpassung und Ausgestaltung werden durch die Größe der Baugrundstücke (siehe unten) sowie die zuzuordnenden Stellplätze geregelt.

7.4 Größe der Baugrundstücke

Je nach Gebäudetyp werden standortangemessen unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Realisierung der Wohnbebauung festgesetzt. So ist bei einer Einzelhausbebauung die Mindestgröße von 400 m² pro Baugrundstück eines Einzelhauses fixiert, womit maximal drei frei stehende Wohnhäuser in diesem Bereich realisiert werden können. Bei Doppelhäusern, die eine höhere Wohnkonzentration aufweisen, wird pro Doppelhaushälfte eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt. Es lassen sich somit in diesem Bereich zwei Doppelhäuser realisieren. Bei Mehrfamilienhäusern wird der Mindestgrundstückszuschnitt so ausgelegt, dass im allgemeinen Wohngebiet ein Mehrfamilienhaus mit beispielsweise einem frei stehenden Einzelhaus realisiert werden können. Hierdurch wird in der Situation am „Burgberg“ eine zu hohe Wohndichte ausgeschlossen.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um eine Belastung des Straßenzuges „Unter der Burg“ zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Mindestanforderung an die Zuordnung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese müssen pro Wohnung in Einzel- und Doppelhäuser mindestens zwei Stellplätze ausweisen. Für Mehrfamilienhäuser müssen pro Wohnung ein Stellplatz und zusätzlich pro Haus zwei Besucherstellplätze vorgehalten werden. Mit den Regelungen zum Nachweis der Mindeststellplätze auf den Baugrundstücken und unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke wird erzielt, dass eine gute Ausnutzung von Wohnraum im reinen Wohngebiet erreicht werden kann, eine zu hohe Verdichtung jedoch vermieden wird.

7.6 Verkehrsflächen

Die Bereiche der örtlich schon vorhandenen privaten Straße „Unter der Burg“ werden in Abstimmung mit der Gemeinde Reichshof in eine öffentliche Verkehrsfläche überführt. Hierüber wird das reine Wohngebiet erschlossen.

7.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird vor dem Hintergrund festgesetzt, dass im Südwesten das Baudenkmal "CURATA-Residenzen" angrenzt. Somit werden für die Fassaden- und Dachgestaltung Vorgaben festgesetzt, die im Wesentlichen der angrenzenden Bebauung entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die Dachgestaltung, die Beschränkung mit dunkler Dacheindeckung, die Fixierung von Sattel- und Walmdächern sowie deren Misch- und Unterformen zu. In diesem Zusammenhang ist auch das Verbot von beweglichen Dachaufbauten, selbst wenn sie, wie bei Kleinwindkraftanlagen, der Erzeugung von erneuerbaren Energien dienen, zu sehen. Photovoltaikanlagen, Satellitenschüsseln und weitere, nicht rotierende oder bewegliche Dachaufbauten, sind auf den Dächern zulässig, müssen jedoch dem dunklen Farbton des Daches angepasst werden.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Wahrung der Regelungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes wird eine Fällzeitenbeschränkung festgesetzt, die Fällzeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März beschränkt. Außerhalb dieser Fällzeiten sind Fällungen nur unter vorheriger Begutachtung im Benehmen mit der Gemeinde Reichshof und der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises zulässig. Ferner wird zur ökologischen Ausgestaltung

und unter Berücksichtigung der Wirkungen des Klimawandels festgesetzt, dass alle Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, dauerhaft zu begrünen sind.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, Wasser, auch Löschwasserversorgung, etc., erfolgt über den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Unter der Burg“. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über private Hausanschlussleitungen an den vorhandenen Leitungsbestand Knoten Burgbergweg/Unter der Burg. Alternativ kann das Regenwasser auf den Grundstücken schadlos versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken wurde mittels Gutachten der Fa. TerraSystem aus Lindlar nachgewiesen.

9.0 Kampfmittel und Altlasten

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchungen auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Da der Nahbereich des Schützenloches schon bebaut wurde, wird aus Sicht der Gemeinde empfohlen, die weitere Vorgehensweise im Zuge des Bauantrages zu klären.

10.0 Abfall

Das Plangebiet ist über die Straße "Unter der Burg" an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

11.0 Immissionsschutz

Die Planung als reines Wohngebiet bindet sich in das örtliche Nutzungsmuster ein. Konflikte mit den Regelungen des Immissionsschutzes sind nicht ersichtlich.

12.0 Erneuerbare Energien

Die Planung ist so ausgestaltet, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien, bis auf Windkraft (Wahrung des visuellen Bezugs zum benachbarten Denkmal) uneingeschränkt umgesetzt werden kann.

13.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben

Mit Umsetzung der Maßnahme geht Wald in einem Flächenumfang von 1.441 m² verloren. An dessen Stelle werden zwei Wohnhäuser errichtet, sodass hier mikroklimatisch andere Verhältnisse entstehen als unter dem Bestandsklima Wald.

Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass alle Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen eingenommen werden dauerhaft zu begrünen sind sowie die Anpflanzung von Wald im Verhältnis 1:1 auf einer externen Fläche vermindern die Planungswirkungen. Es ist ferner davon auszugehen, dass die zu errichtenden Gebäude dem Stand der Technik entsprechende umweltrelevante Auflagen umsetzen und somit gemäß neuester Gesetzeslage möglichst klimaschonendes Bauen umgesetzt wird. Zu weitergehenden Festsetzungen besteht in Waldrandlage kein städtebauliches Erfordernis. Ausgestaltungen, wie Dachbegrünung etc., werden den zukünftigen Bauherren überlassen. Dies wird im Zuge der folgenden Bauanträge geregelt.

Bezüglich der Auswirkung des Klimawandels auf die vorhandene Bebauung ist zu konstatieren, dass die Regenwässer auf den Grundstücken schadlos versickert werden. Weitergehende Regelungen sind im Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen. Aufgrund der immer trocken werdenden Sommer mit entsprechenden Starkregenereignissen wird den zukünftigen Vorhabenträgern an dieser Stelle empfohlen, im Zuge der Realisierung ihrer Vorhaben ein zisternenbasiertes Gartenbewässerungssystem und weitergehende Vorkehrungen zur Schonung des Grund- und Oberflächenwassers umzusetzen.

14.0 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor. Die Regelungen bei Entdeckungen von Bodendenkmälern, z.B. während der Bauarbeiten, sind auf dem Urkundsplan aufgeführt.

Bezüglich der Wirkungen gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude der heutigen Curat-Residenzen weist der Bebauungsplan eine Differenzierung der zukünftigen Baukörper, auch bezüglich der Durchgrünung der Baugrundstücke über die minimale Grundstücksgröße, die bei Einzelhausbebauung mindestens 400 m², bei Mehrfamilienhausbebauung mindestens 800 m² und bei einer Doppelhausbebauung mindestens 300 m² pro Doppelhaushälfte beträgt, auf. Hierdurch wird eine Gliederung der Baugrundstücke so gefasst, dass keine übermäßige Massivität der zukünftigen Baukörper bei angemessener Durchgrünung entsteht. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die die maximalen Gebäudelängen, entsprechend der vorhandenen Bebauung, auf max. 20 m beschränkt.

Ferner ist das gesamte Plangebiet gegenüber den CURATA-Residenzen in 25 bis 30 m Entfernung nach Nord-Osten zurückgesetzt, sodass visuell die CURATA Residenzen weiterhin im Vordergrund des Hanges bleiben und somit nach wie vor einen visuellen Bezugspunkt bilden. Die maximale Höhenfestsetzung bleibt deutlich unter der Höhe des nordöstlichen Nachbargebäudes. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen. Die Planung fügt sich ohne erhebliche visuelle Beeinträchtigung in das örtliche Gepräge ein.

15.0 Waldumwandlung / externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Die Inanspruchnahme von Wald auf 1441 m² wird durch eine Waldkompensation im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Bezüglich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist ein Punktedefizit von 14.344 Punkten zu konstatieren, dass durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu kompensieren ist. Bezüglich der Inanspruchnahme der anstehenden Braunerde ergibt sich ein Defizit von 2.108 Bodenwertpunkten. Zur Wahrung und schonendem Umgang von Grund und Boden sollten dem Bauleitplanverfahren externe Ausgleichsflächen zugeordnet werden, die multifunktionale ökologische Wirkungen, somit sowohl eine Kompensation für betroffene Biotoptypen als auch eine Kompensation der Beeinträchtigungen der pedologischen Verhältnisse und eine Kompensation der Inanspruchnahme von Wald erwirken können. Mit dem Waldausgleich und der Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für betroffene Biotoptypen und Böden geht mittel- und langfristig auch eine Kompensation der betroffenen mikro- und lokalklimatischen Situation einher. Die zugeordneten externen Ausgleichsflächen bewirken auch eine Anreicherung von Habitatstrukturen für sogenannte

Allerweltsarten und somit eine Kompensation für die im Bereich des Plangebietes und dessen näherem Umfeld betroffenen Arten/Habitate. Essenzielle Habitatstrukturen von planungsrelevanten Arten kommen im Plangebiet nicht vor. Störwirkungen auf lokale Populationen planungsrelevanter Arten gehen von der Planung nicht aus. Beachtlich ist die Vermeidungsmaßnahme zu den Fällzeiten. Die Fällzeiten sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März zu beschränken. Hiernach können die Bauarbeiten kontinuierlich vollzogen werden. Sollten Fällarbeiten außerhalb des benannten Zeitraumes erforderlich werden, so ist vorher eine Begutachtung des Geländes erforderlich. Die Freigabe erfolgt im Benehmen mit der Gemeinde Reichshof und der unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises.

Vor diesem Hintergrund können Konflikte mit den Regelungen des besonderen und allgemeinen Artenschutzes ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Regelungen des Umweltschadensgesetzes. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen und der Waldkompensation können die Vorhaben umweltverträglich umgesetzt werden.

16.0 Städtebauliche Daten

Größe Plangebiet	1.718 m ²
Größe reines Wohngebiet	1.472 m ²
Verkehrsfläche	246 m ²

17.0 Kosten

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Reichshof und dem Vorhabenträger ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt:

Wiehl, im September 2024