

# **GEMEINDE Reichshof**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 18 "Wildbergerhütte - Welper Siefen"**

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

**Stand: 24.12.2022**

**seelbacher weg 86  
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)  
[www.hksiegen-städtebauer.de](http://www.hksiegen-städtebauer.de)

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen .....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.5	Bebauungsplan .....	4
3.4	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete .....	4
3.5	Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung .....	5
4.	Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
4.1	Allgemeine Planungsansätze.....	5
4.2	Planung Mischgebiet .....	5
5.	Planung .....	7
5.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung .....	10
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	10
5.4	Belange des Klimaschutzes .....	10
5.5	Erschließung .....	11
5.5.1	Straßenbau / Parkplätze .....	11
5.5.2	Schmutzwasser .....	11
5.5.3	Niederschlagswasser .....	11
5.5.4	Trinkwasser .....	11
5.5.5	Löschwasser .....	12
6.	Denkmalschutz .....	12
7.	Boden .....	12
8.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes .....	12
9.	Kosten.....	12
10.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen .....	12
11.	Vermerk zur Begründung und Verfahren.....	13

**Planzeichnung:**           Bebauungsplanänderung

## **1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung**

Die Flächen der ehemals als Tennisanlage genutzten, z.Zt. ungenutzten Flächen in Wildbergerhütte zwischen den Ortsstraßen „Kahlenberg“, „Falkenweg“ und „In der Heide“ sollen einer städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung unterzogen werden.

Die Bauflächen sollen das erforderliche Potenzial an Mischgebietsflächen in Wildbergerhütte ergänzen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wildbergerhütte – Welper Siefen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

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 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.

Das Planungsbüro **HKS ▪ Stadt - Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Februar 2019 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Büro **HKR ▪ Umwelt - Stadt - Land ▪ 51580 Reichshof** erarbeitet.

## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

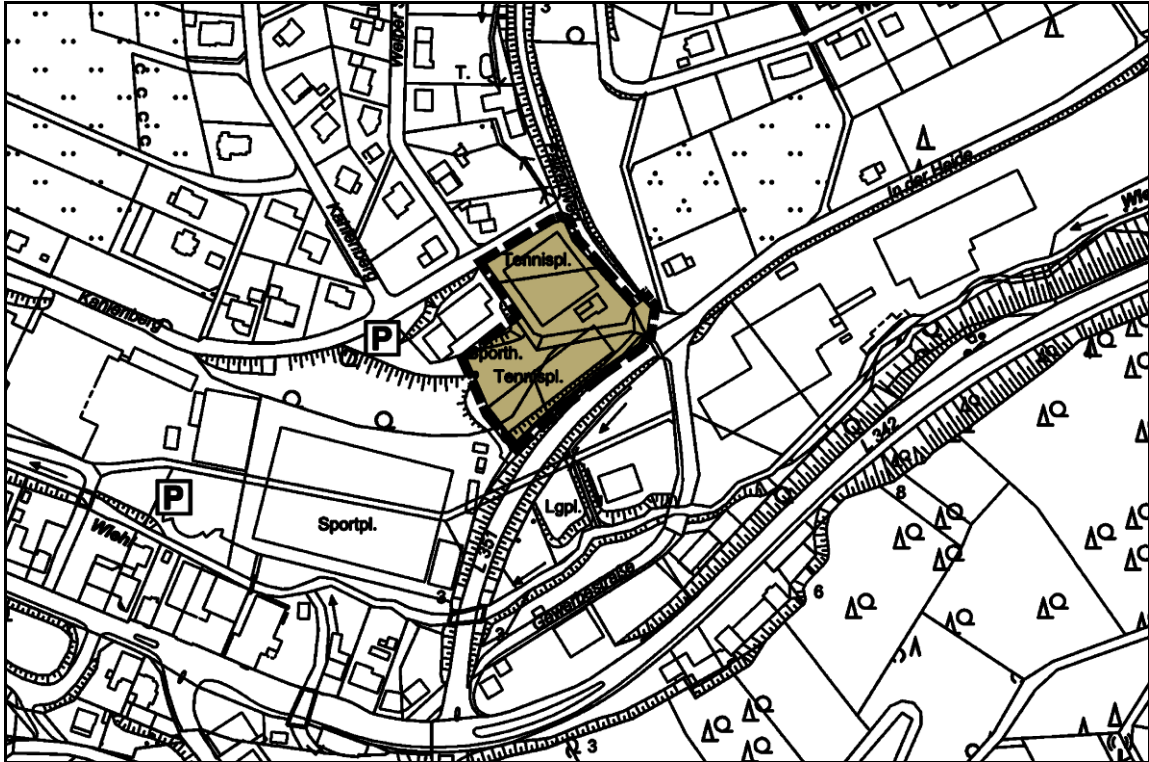
Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von „Wildbergerhütte und umfasst die Fläche der ehemaligen Tennisanlage zwischen den Ortsstraßen „Kahlenberg“, „Falkenweg“ und „In der Heide“. Die Flächen werden z.Zt. nicht genutzt.

Nach Nordwesten und Norden schließt Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich die Gewerbegebietsflächen eines Betonelementeherstellers. Östlich entlang des „Falkenweges“ liegen größere Gehölzflächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz von Wildbergerhütte. Im Nordwesten liegt die Turnhalle mit Freiflächen.

Das Gebiet ist zur Turnhalle und zur Ortsstraße „Kahlenberg“ hin mit Gehölzstrukturen auf den Böschungsbereichen umgeben.

Ansonsten ist das Gebiet durch die ehemaligen Sportanlagen (Vereinsheim und 4 Sportplätze) des Tennisvereins geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wildberg-Erdingen, in der Flur 56 die Flurstücke 402 tlw. und 403, in der Flur 9 die Flurstücke 272, 289, 313, 314 tlw. und 323 tlw. („Falkenweg“), in der Flur 5 die Flurstücke 616 tlw. (Turnhalle).



**Übersichtslageplan, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www-tim-online.nrw.de)



**Luftbild, ohne Maßstab**

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www-tim-online.nrw.de)

### 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

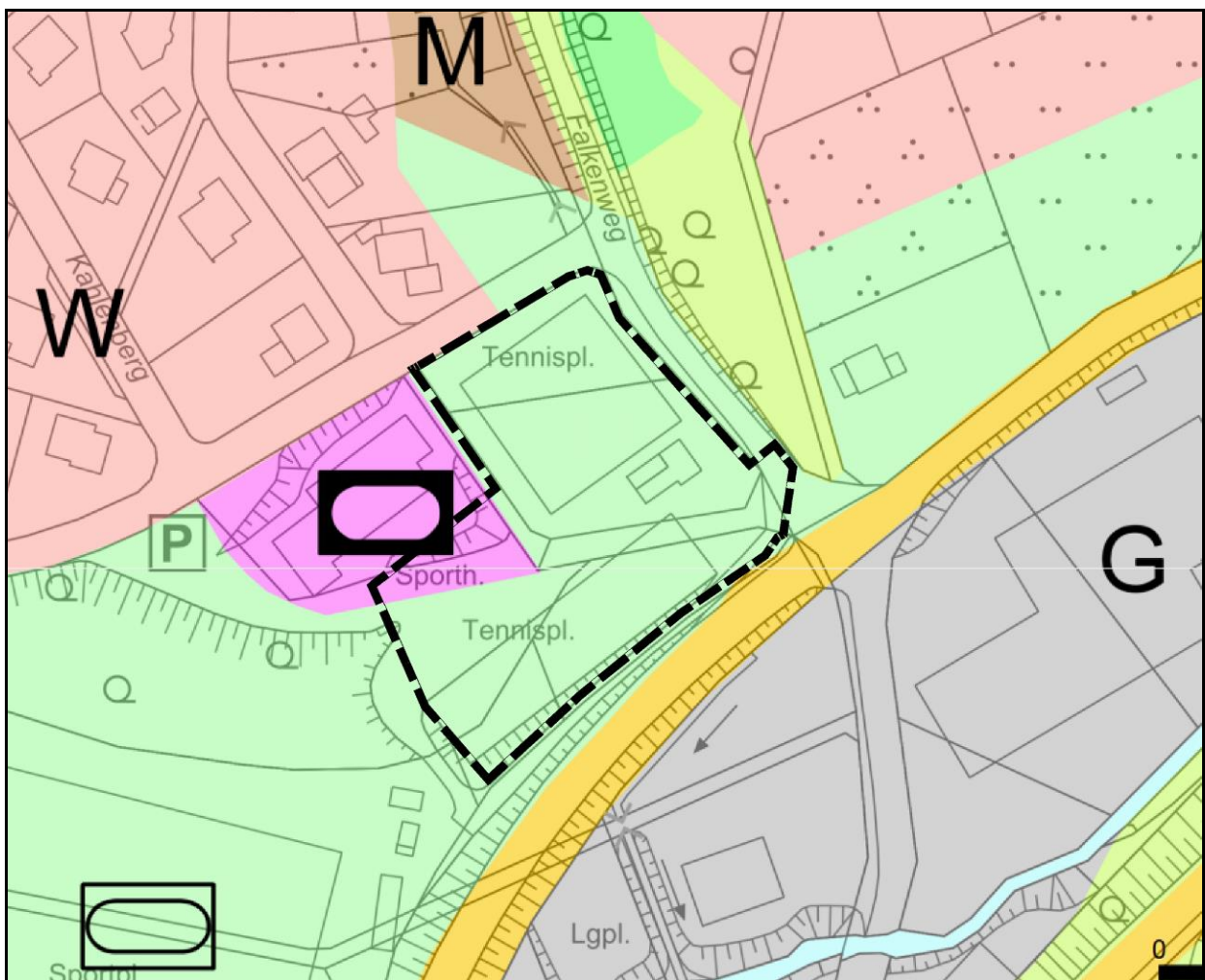
#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz „Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes und befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist der Änderungsbereich als „Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlagen“ und tlw. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung (wie bei der vorliegenden Planung) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www-rio.obk.de](http://www-rio.obk.de)



### 3.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 die Festsetzung einer Grünfläche und im Bereich der Turnhalle die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ (nicht überbaubare Grundstücksflächen).



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan, ohne Maßstab

© Gemeinde Reichshof

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird diese Gesamtfläche in Mischgebiet abgeändert.

### 3.4 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotoptypen** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 (1) LG NRW („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „**besonders / streng geschützter Arten**“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

### **3.5 Umweltbericht / Zusammenfassende Erklärung**

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

## **4. Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes**

### **4.1 Allgemeine Planungsansätze**

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung wird für das Gebiet ein „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

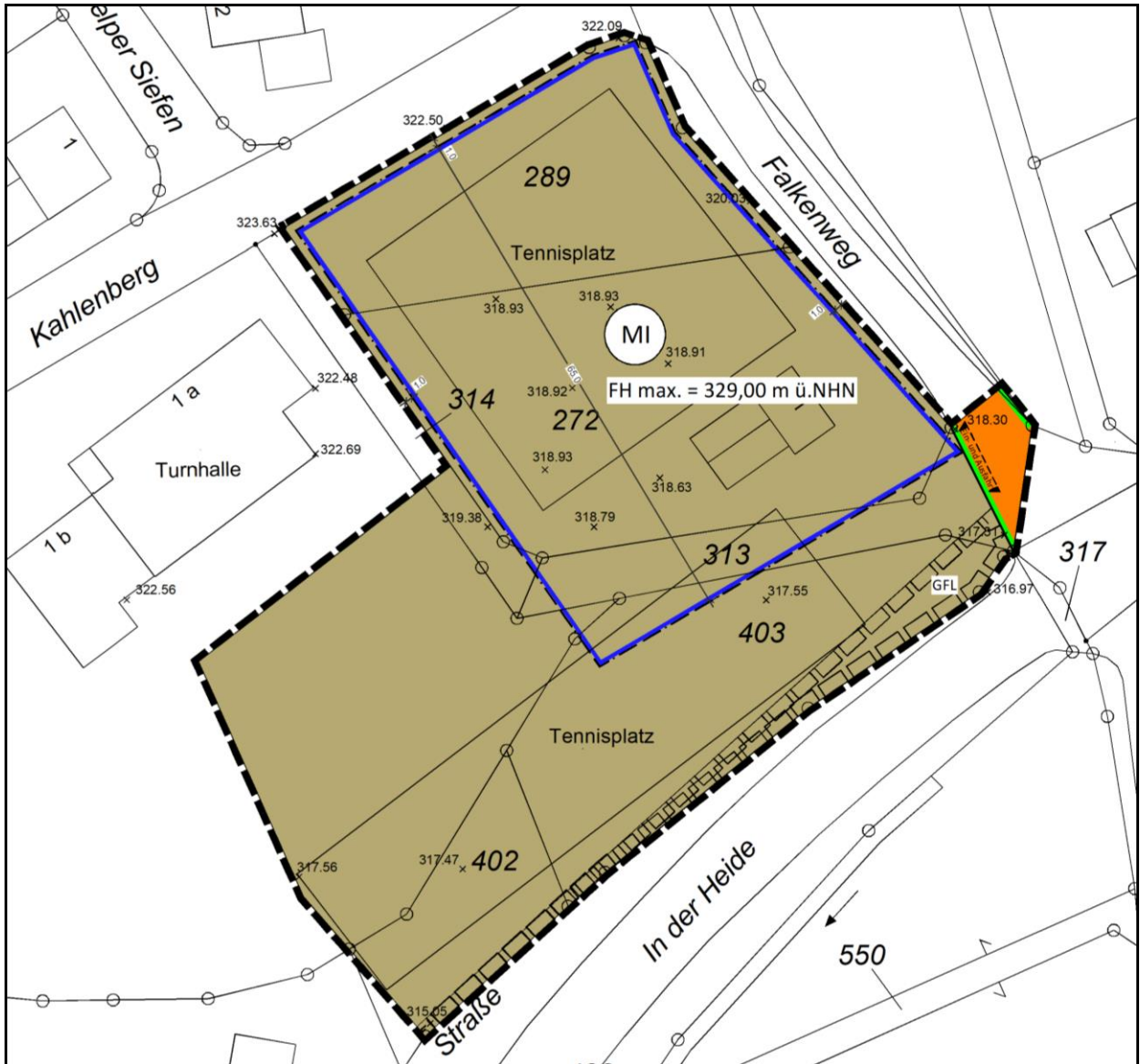
### **4.2 Planung Mischgebiet**

Es soll ein „Mischgebiet“ entstehen. Nach Baunutzungsverordnung dient ein „Mischgebiet“ dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß der umgebenden Bebauung werden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet MI,
- Abweichende Bauweise,
- Maximale Zweigeschossigkeit, maximale Firsthöhe über NHN,
- Grundflächenzahl GRZ 0,6,
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2,
- Zulässige Dachneigung von 0°-45°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach.



Nutzungsschablone

MI	II
a	
0,6	(1,2)
0°-45°	SD/PD/FD

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 18, Entwurf ohne Maßstab



## 5. Planung

### 5.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und Schaffung von innerörtlichen gemischtgenutzten Bauflächen.

#### Für die Bauflächen werden folgenden Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung

Es wurde eine Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Um den gebietstypischen Charakter mit gemischter Nutzung von Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäuden und Gebäuden für soziale Zwecke zu entsprechen und die Struktur dieses Ortsquartiers mit der ihr eigenen Nutzungsmischung zu sichern bzw. keine unnötigen, unvermeidbaren Störungen hervorzurufen, wurde festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten -diese bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Mischgebieten nicht zulässig sind.

In dem Mischgebiet ist darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind im Hauptortszentrum der Gemeinde anzusiedeln. Die städtische Entwicklung zeigt auf, dass diese Nutzungen nicht in diesem Bereich als verträglich anzusehen sind und solche Nutzungen auch nicht vorhanden sind. Somit wird der gebietstypische Charakter auch der umgebenden Baugebiete erhalten und weiterentwickelt.

Insgesamt sind ca. 6.370 m<sup>2</sup> Bauflächen überplant.

- Bauweise:

Für das Plangebiet ist abweichende Bauweise vorgesehen. Hierbei können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Grundsätzlich sollen aber die Grenzabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten. Insofern handelt es sich bei der Bebauung um eine Abweichung von der offenen Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstückfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,6.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, hinzugerechnet werden.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit, da 60 % der als Mischgebiet festgesetzten Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden. Die v.g. GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. um 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden.

- Geschossflächenzahl:  
Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Es wurde somit eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
- Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen:  
Es wurden Festsetzungen zur Firsthöhe (maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull unter Berücksichtigung einer zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit) dahingehend festgesetzt, dass die Gebäudehöhe ein Maß von 10,00 m über dem bestehenden Gelände der Tennisplätze nicht überschreiten kann. Dies bedeutet, dass die maximale Gebäudehöhe ca. 6,50 m (ein Geschoss zzgl. Dach) über der mittleren Höhe der Ortsstraße „Kahlenberg“ betragen kann. Diese Höhenentwicklung entspricht der umgebenden Bebauung.
- Dachneigung / Dachformen:  
Unter Berücksichtigung der Vorgaben der umgebenden Bebauung wurde festgesetzt, dass Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig sind.
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen:  
Es ist eine Baugrenze festgesetzt, Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Baugrenzen sind für das Gebiet großzügig als zusammenhängendes Baufeld definiert. Damit bleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum bauliche Anlagen auf den Grundstücken zu errichten.

- Gestalterische Festsetzungen:  
Die gestalterischen Vorgaben wurden aufgrund des überwiegend angrenzenden bebauten Bereiches gefasst, damit sich Gestaltung der zukünftigen Neubauten in die Umgebung einfügt.

Folgenden Festsetzungen wurden getroffen:

### **Außenwände**

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

### **Dächer**

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbentabelle des Farbbüchchens RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 7040 (fenstergrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 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. Begrünte Dächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

### **Dachaufbauten**

Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortsgang, 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. Dach- und Gaubenform von Doppelhäusern sind gleich auszuführen. 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 anzugleichen.

### **Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) und einer Grundstückstiefe von  $\leq 0,50$  m sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Einzelbauteile wie z.B. Natursteinfindlinge unzulässig. Im Bereich zwischen  $> 0,50$  m und 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von  $\leq 0,80$  m zulässig.

### **Werbeanlagen (Gestaltung)**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbgebung sind nicht zulässig. Pro Betriebsart sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig.

Die gestalterischen Vorgaben sind als Richtschnur für das gesamte Gemeindegebiet für Misch- und Wohngebiete seitens der Verwaltung vorgeschrieben.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Für die Zufahrt zum Sportplatz wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde nachrichtlich übernommen.

Folgender Text wurde nach der Offenlage neu gefasst und ergänzt:

#### **4. Lärmschutz“**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind aufgrund von Verkehrslärm (der L- Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen.

### **5.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung**

#### **Umweltbelange:**

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von sportlich genutzten Flächen innerhalb einer Ortslage.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Ziffer 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 entstehen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung, weil die Maßnahmen tlw. auch auf ehemals bereits bebauten Flächen vorgesehen sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

#### **Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:**

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen. Ebenfalls wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Im weiteren Zuge der Planung des Bebauungsplanes wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR** wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

### **5.4 Belange des Klimaschutzes**



Mit der Neufassung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung kann hier angeführt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden soll, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht regenerativer Energien vorzuziehen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach zwar keine „selbstständige“ Aufgabe der Bauleitplanung, jedoch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen wie z. B.:

- Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
- Hinweis für die Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe).

Bei der geplanten Neubebauung wird dem Schutzgut Klima dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik (z. B. durch die Wärmeschutzverordnung) im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

## **5.5 Erschließung**

### **5.5.1 Straßenbau / Parkplätze**

Das Grundstück wird über die bisherige Zufahrt zum „Falkenweg“ erschlossen. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein Zufahrtsbereich festgesetzt (**geringfügige Änderung nach der Offenlage**). Die erforderlichen Parkplätze werden auf dem Grundstück angelegt.

Die Zufahrt zum Sportplatz ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert.

### **5.5.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen. Die evtl. erforderliche Verlegung von Leitungen wird durch den Erschließungsträger durchgeführt.

### **5.5.3 Niederschlagswasser**

Bei der Regenwasserbeseitigung sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 (Trennerlass) zu berücksichtigen. Der Erschließungsträger übernimmt die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers.

### **5.5.4 Trinkwasser**

Gemäß Auskunft der Verwaltung ist die Trinkwasserversorgung über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets als gesichert anzusehen. Hausanschlussleitungen sind nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen zu verlegen.

#### **5.5.5 Löschwasser**

Gemäß Auskunft der Verwaltung ist die Löschwasserversorgung des Gebietes aus heutiger Sicht als gesichert anzusehen.

### **6. 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 der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **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 anderen Orts abgetragen wurde, 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. Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB ist zu beachten.

Da das Gelände in Teilen aufgefüllt werden muss, um eine ebene Parkplatzsituation zu erreichen ist der Erdaushub vor Ort auf dem Grundstück wieder einzubauen,

### **8. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plangebietes**

<b>Gesamtgröße</b>	<b>6.470 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	ca. 6.370 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 100 m <sup>2</sup>

### **9. Kosten**

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

- Sonstige Planungskosten,
- Erschließungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- sonstige Maßnahmen.

### **10. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen**

Folgende Abwägungsmaterialien werden im Bauleitplanverfahren genutzt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

#### **11. Vermerk zur Begründung und Verfahren**

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wildbergerhütte – Welper Siefen“ beizufügen.

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 24.06.2020 die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung für dieses Gebiet. Diese 4. Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Denklingen, den 24.12.2022



Der Bürgermeister