



Gemeinde Reichshof

**Bebauungsplan Nr. 70 „Langenseifen“
gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**



pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass, Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand.....	1
2.0	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
2.2	Planerische Vorgaben	5
3.0	Inhalte des Bebauungsplans.....	6
3.1	Städtebauliches Konzept / Standortwahl	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4	Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW.....	7
3.5	Verkehrsflächen / Erschließung	8
3.6	Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht	8
4.0	Natur und Landschaft, Umweltbericht.....	9
5.0	Artenschutz, Umweltschadengesetz	10
6.0	Belange des Klimaschutzes / Nutzung von erneuerbaren Energien	10
7.0	Städtebauliche Daten.....	11
8.0	Übernahme von Hinweisen	11
9.0	Abwägungsmaterial	11

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 70 „Langenseifen“ Gemeinde Reichshof

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass, Standortwahl und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heidberg/Langenseifen. Das ca. 2,34 ha große Plangebiet überplant den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Ferienhausgebiet Langenseifen“. Hier hat es im Laufe der Jahre eine Entwicklung zur Dauerwohnnutzung gegeben, was in der Vergangenheit sowohl durch die Gemeinde als auch durch die Bauaufsichtsbehörde geduldet wurde. Um diesen rechtlich unsicheren Zustand zu beheben, plant die Gemeinde die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Es ist das Ziel, hier ein Wohngebiet festzusetzen, um die Legalisierung des heutigen Zustands zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu realisieren.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungspläne der Innenentwicklung, und hier im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB realisiert. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht durchzuführen. Bestehende Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum BP Nr. 70 „Langenseifen“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.02.2022 bis 16.03.2022 statt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Reichshof, am westlichen Rand der Ortslage Langenseifen, westlich der L 351 (Hesperter Straße). Im Norden, Westen und Südosten begrenzen öffentliche Verkehrsflächen (Hochstraße, Dompfaffweg, namenlose Straße) das Plangebiet. Die östliche Grenze verläuft entlang der Grundstücke mit Einzelhausbebauung und einer landwirtschaftlichen Grundstücksfläche. Von Nordosten und Südosten ist das Plangebiet an die Ortslage Langenseifen über die Hochstraße sowie den Rotkehlchenweg angebunden. Nördlich, westlich und südöstlich grenzen Flächen des Freiraums, landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und Waldflächen an. Der Golfplatz der Gemeinde Reichshof liegt nordwestlich des Plangebietes. Der östliche Ausläufer der Wiehltalsperre befindet sich in ca. 2.000 m südwestlich des Plangebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 70 überplant die Flächen des Bebauungsplans Nr. 39, schließt jedoch zusätzlich die südöstlichen, westlichen und nördlichen Verkehrsflächen mit ein.

Die Grenzen des Planbereiches sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,34 ha.

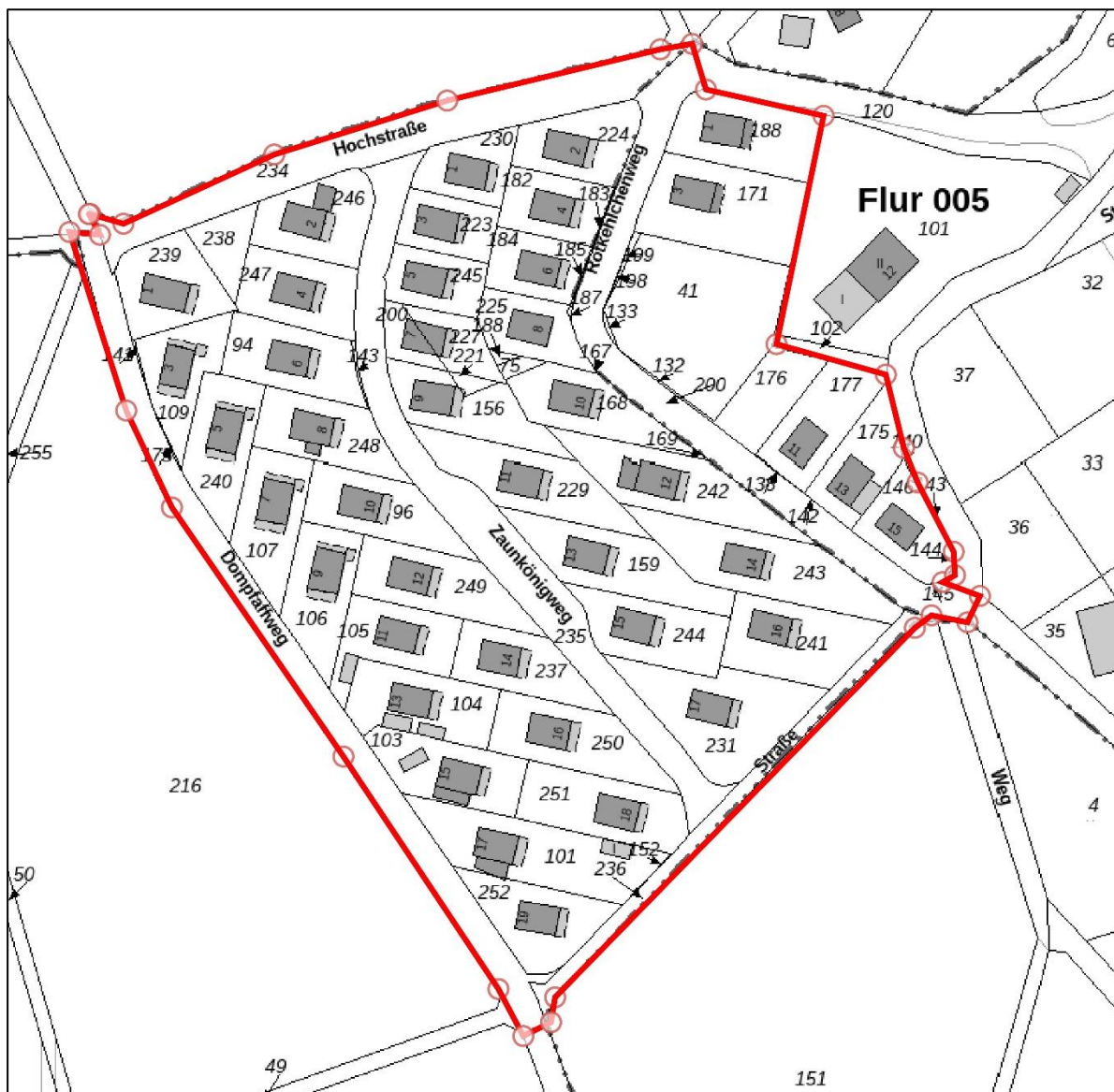


Übersicht

1 : 5000

© Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Das Plangebiet des BP Nr. 70 liegt in der Gemarkung Hespert und umfasst Flurstücke in der Flur 002 und 005. Die Flurstücke im Plangebiet sind dem beigefügten Katasterplan zu entnehmen.



©Land NRW (2021)

o. M

Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdara.de/dl-de/zero-2-0)

2.2 Planerische Vorgaben

Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Freiraum oder Agrarbereiche dar. Das Plangebiet liegt in einer Zone für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Flächen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung grenzen an das Plangebiet an.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche wurde bei der Bezirksregierung Köln gemäß § 34 LPlG NRW angefragt. Mit Schreiben vom 03.05.2021 erhielt die Gemeinde Reichshof die Aussage, dass gegen die Planung, Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung, Änderung der Sonderbaufläche in Wohnbaufläche, keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die östlich an das Gebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind als Mischgebiet dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Flächen im Norden, Westen und Süden sind, ebenso wie die nördliche und südliche Verkehrsfläche, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 setzt die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen als Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO fest. In der ersten Änderung des BP Nr. 39 aus dem Jahr 1983 wird die Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen liegen im Bereich der Ortslagenabgrenzung nach § 34 BauGB, Ortslage Langenseifen. Westlich und nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 31, Golfplatz, an.

Landschaftsplanung

Die Flächen des rechtskräftigen BP Nr. 39 liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen die Verkehrsflächen Dompfaffweg und der Abschnitt der Hochstraße im Norden des Plangebietes.

Schutzwürdige Biotope sowie geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor. In ca. 300 m westlich in einem Bachtal befinden sich Bereiche, die als geschütztes Feucht- und Nassgrünland unter Schutz stehen. Hier ist auch das Bachtal als schutzwürdiges Biotop ausgewiesen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Wiehltalsperre.

3.0 Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliches Konzept / Standortwahl

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans liegt in der rechtlichen Absicherung der Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Ferienhausgebiet Langenseifen“. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung realisiert werden und der vorhandene Zustand legalisiert werden. Gleichzeitig dient der BP Nr. 70 auch der Neuschaffung bzw. Erhaltung von Wohnbauflächen, die in diesem Bereich im Gemeindegebiet benötigt werden. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Infrastruktur und dem hohen Anteil an Dauerwohnnutzung an diesem Standort stellt sich nicht die Frage nach Alternativen für die Ausweisung von Baugrundstücken in diesem Umfang. Da die verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung in ausreichendem Umfang gegeben sind und keine städtebaulichen Missstände vorliegen, stellt sich dieser Standort als geeignet für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dar.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) greift den Charakter des bestehenden Wohngebietes auf. Nach der Zweckbestimmung dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Neben der Hauptnutzungsart wird aus dem Nutzungskatalog eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglicht, die jedoch in Anpassung an den vorhandenen Bestand und die Umgebung eingeschränkt wird. So sind die allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ aus dem Nutzungskatalog ausgenommen. Dem gegenüber werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ in einem dem Wohnen untergeordneten Umfang zugelassen. Hier wird auf § 13a BauNVO verwiesen.

Um eine zu hohe Verdichtung auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Baugebiet zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Eine Überschreitung wird nicht eingeschränkt, so dass der derzeit vorhandenen Bestandssituation Rechnung getragen wird. Somit sind Überschreitungen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Brennholzlager, Gartenhäuser, Müllboxen, Anlagen für die Kleintierhaltung) sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Angepasst an den Bestand und das Gelände wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Die maximale Gebäudehöhe, festgesetzt über die maximale Firsthöhe in Metern über natürlichem Gelände (bergseits) (Regelfall A) und über der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Sonderfall B), gibt eine an die Geschossigkeit angepasste Höhenentwicklung vor.

Entsprechend der kleinteiligen Struktur und der heutigen Bausubstanz wird für die Bauweise die Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Zur Steuerung der Bebauung und in Anpassung an den Bestand werden für die Hauptgebäude auf den Grundstücken die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die ursprüngliche Gestaltung des Gebietes und der heutige Charakter wird so durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegriffen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die untergeordneten baulichen Anlagen wie Garagen, Terrassen und Stellplätze entsprechend der Landesbauordnung NRW uneingeschränkt zulässig.

3.4 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 Bauordnung NRW

Die Gestaltungsfestsetzungen des BP Nr. 70 orientieren sich an den Gestaltungsfestsetzungen des BP Nr. 39 sowie an den örtlichen Gegebenheiten.

Die Festsetzungen nehmen Einfluss auf die Fassadengestaltung, die Dachform und die farbliche Gestaltung der Dächer.

Die Gestaltung einer Grundstückseinfriedung wird auf eine Hecke bzw. Zaun mit Hecke beschränkt. Entlang des Verkehrsraums wird für die Einfriedung eine Maximalhöhe

festgesetzt. Hierdurch soll ein offener und ansprechender Siedlungscharakter erzielt bzw. erhalten werden.

3.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die äußere Erschließung, d. h. die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist über die Hochstraße gegeben, die das Baugebiet an die Hesperter Straße (L 351) anbindet. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hochstraße, den Rotkehlchenweg, den Zaunkönigweg sowie den Dompfaffweg. Diese Flächen werden im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die südliche, namenlose Straße, dient als verkehrliche Verbindung zwischen Zaunkönigweg und Dompfaffweg. ~~Zwischen Rothkehlchenweg und~~ ~~Vom~~ Zaunkönigweg bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 241* ist sie durch Absperrungen nur als Fußweg nutzbar und wird entsprechend im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet weisen Breiten zwischen 6 m und 8 m auf. Die tatsächliche Ausbaubreite im Bestand beträgt ca. 4 m bis 5 m mit einseitigem Gehweg von ca. 1,50 m Breite. Diese Ausbaubreiten erfüllen vollumfänglich die Erschließungsfunktion für das Baugebiet. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Hauptversorgungsleitungen einschließlich des Regen- und Schmutzwasserkanals befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

3.6 Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht

Die Versorgung des Gebietes mit z.B. Strom und Wasser wird über das vorhandene Leitungsnetz in den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ein ca. 120 m langer Abschnitt des Regenwasserkanals mit begleitender Drainageleitung verläuft in einem rückwärtigen Bereich von Grundstücken zwischen Zaunkönigweg und Rotkehlchenweg. Diese sowie auf Fremdgrundstücken verlaufende Anschlussleitungen für Strom, Telekommunikation und Gas werden im Bebauungsplan zu Gunsten des Versorgungsträgers bzw. des jeweiligen Anliegers gesichert. Die grundbuchliche Sicherung liegt vor.

* Änderung nach der Offenlage

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept und im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Reichshof erfasst, die Kapazitäten sind ausreichend.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für ein Wohngebiet von 800 l/min über 2 Stunden im 300 m Radius aus dem öffentlichen Netz kann bereitgestellt werden.

Die Anbindung an die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Erschließungsstraßen.

4.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen unter 2 ha Grundflächen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Im konkreten Fall handelt es sich um ein vorhandenes Baugebiet, das auf Grundlage des BP Nr. 39 errichtet wurde. Über das derzeitige Versiegelungsmaß hinaus sind aufgrund des BP Nr. 70 keine Eingriffe zu erwarten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung, die auf der Grundlage des BP Nr. 39 entstanden ist, sowie die gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen deutlich anthropogen vorgeprägt.

Durch die Nutzung dieser ursprünglich als Ferienhausbebauung entstandenen Gebäude für eine dauerhafte Wohnnutzung wird eine den Außenbereich und damit die Umwelt schonende Bereitstellung von Wohnbauflächen ermöglicht. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen auf den vorhandenen Grundstücken wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 nicht induziert. Die gärtnerische Nutzung auf heutigen Gartenflächen bleibt erhalten, sodass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die Planung zu erwarten sind, die über die Wirkungen des rechtskräftigen BP Nr. 39 hinausgehen.

Die sehr geringen Möglichkeiten einer baulichen Nutzung von heute noch nicht bebauten Grundstücken ist ebenfalls bereits durch den rechtskräftigen BP Nr. 39 gegeben.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um anthropogen vorbelastete Böden, sogenannte Kultsole, die bereits heute durch Anschüttungen / Abgrabungen und Verdichtungen in ihrer Funktion im Naturhaushalt deutlich geprägt sind. Eine Verschlechterung der aktuellen Situation ist auf der Grundlage des BP Nr. 70 nicht zu erwarten.

5.0 Artenschutz, Umweltschadengesetz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 für das Plangebiet durchgeführt. Hierzu erfolgte eine Begehung im Februar 2022. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine Konflikte mit dem allgemeinen und besonderen Artenschutz durch die Aufstellung des BP Nr. 70 zu erwarten sind. Zur Vermeidung eines potenziellen Tötungs- und Verletzungsrisikos werden die Gehölzfällarbeiten auf den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. ausschließlich beschränkt (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). In späteren Baugenehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG) einher.

6.0 Belange des Klimaschutzes / Nutzung von erneuerbaren Energien

Es handelt sich hier um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes, das in den letzten ca. 40 Jahren bebaut wurde. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz. Bei neu zu errichtenden Gebäuden bzw. Umbaumaßnahmen ist davon auszugehen, dass die aktuellen baurechtlichen Vorschriften unter Einhaltung auch aller aktuellen klimarelevanten Anforderungen eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Verwendung regenerativer Energien nicht entgegen. Der Oberbergische Kreis gibt das Solarpotenzial der überwiegenden Bestandsgebäude als geeignet bzw. gut geeignet an. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) verwiesen.

7.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 18.275 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.080 m ²
- davon bes. Zweckbestimmung	170 m ²
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>ca. 5 m²</u>
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 23.360 m ²

8.0 Übernahme von Hinweisen

Bodendenkmalschutz

Belange des Bodendenkmalschutzes werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die Bestimmung der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Telefon: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9.0 Abwägungsmaterial

- Artenschutzprüfung zum BP Nr. 70 „Langenseifen“, April 2022, PBS GmbH

Aufgestellt:

Reichshof, im April 2022

rechtsverbindlich mit Bekanntmachung 23.07.2022