GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

109. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

"Eckenhagen - Feuerwehr / Rettungswache"

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 17.06.2026

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

OBERBERGISCHE
AUFBAU-GESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Regionalplan	3
4.	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet	3
5.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzte Flächen	3
6.	Flächennutzungsplan Bestand	5
7.	Planung	6
7.1	Alternativenprüfung	6
7.2	Änderungsinhalte	6
8.	Erschließung	6
8.1	Verkehrsflächen	6
8.2	Schmutzwasser	7
8.3	Niederschlagswasser	7
8.4	Trinkwasser	7
8.5	Löschwasser	7
9.	Bodenschutz	7
10.	Starkregenvorsorge	7
11.	Denkmalschutz	8
12.	Bergbau	8
13.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
14.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes	9
15.	Vermerk zur Begründung	9

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen

- die *Bevölkerungsentwicklung*,
- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die *Eigentumsbildung* weiterer Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die *Belange der Wirtschaft* auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnungsnahen *Arbeitsplätzen*

Berücksichtigung finden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 16.01.2025 die Aufstellung die Aufstellung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes in Eckenhagen beschlossen.

Der Oberbergische Kreis plant angrenzend an das Grundstück der Feuerwehr Eckenhagen die Errichtung einer Rettungswache. Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der westliche Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als “Fläche für die Landwirtschaft” dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Rettungswache hat der Oberbergische Kreis als Vorhabenträger die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) “Eckenhagen-Feuerwehr / Rettungswache” beantragt.

Die Gemeinde Reichshof beabsichtigt die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich herzustellen.

Planungsrechtlich sollen sowohl die Parkplätze als auch das Gelände der Rettungswache mit dem Neubau gesichert werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Bebauungsplanänderung und/ -erweiterung erarbeitet.

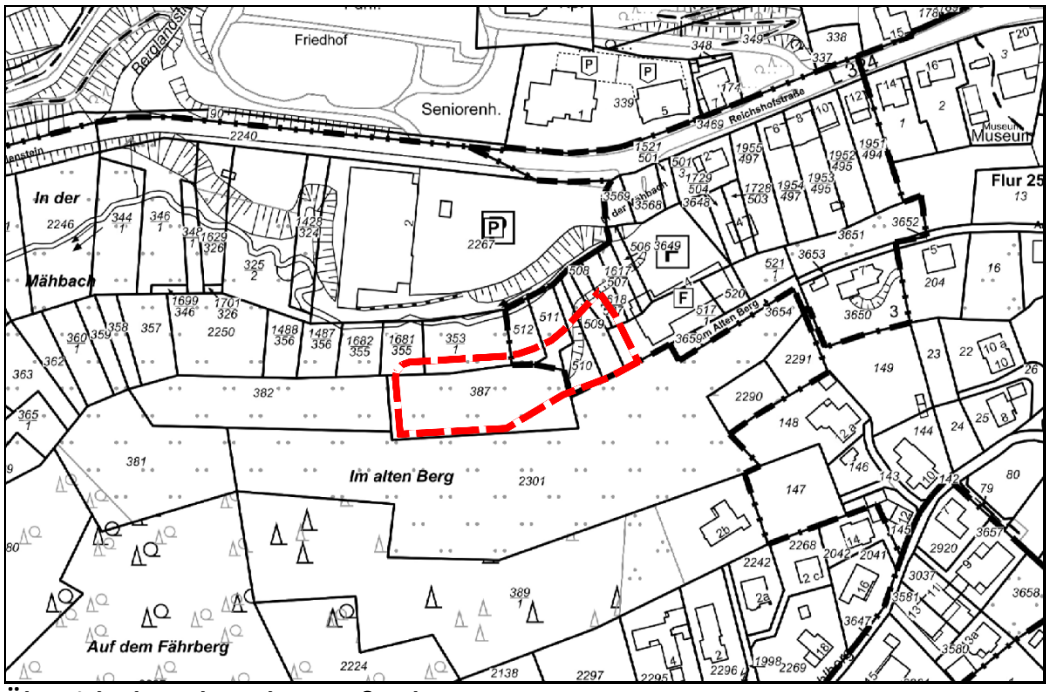
Der Planbereich der FNP-Änderung hat eine Gesamtgröße von ca. 2.577 m².

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flächen westlich des Feuerwehrstandortes an der „Reichshofstraße“ in Eckenhagen und zwar die im Übersichtsplan dargestellten Grundstücke westlich der Feuerwehr in der Gemarkung Eckenhagen, Flur 23.

Auf den Grundstücken befinden sich einzelne Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume. Der westliche Bereich wird als Wiese genutzt.

Der östliche Teilbereich der Erweiterungsfläche ist durch die Parkplatzanlagen und Freiflächen bzw. Zufahrt der Feuerwehr geprägt.



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

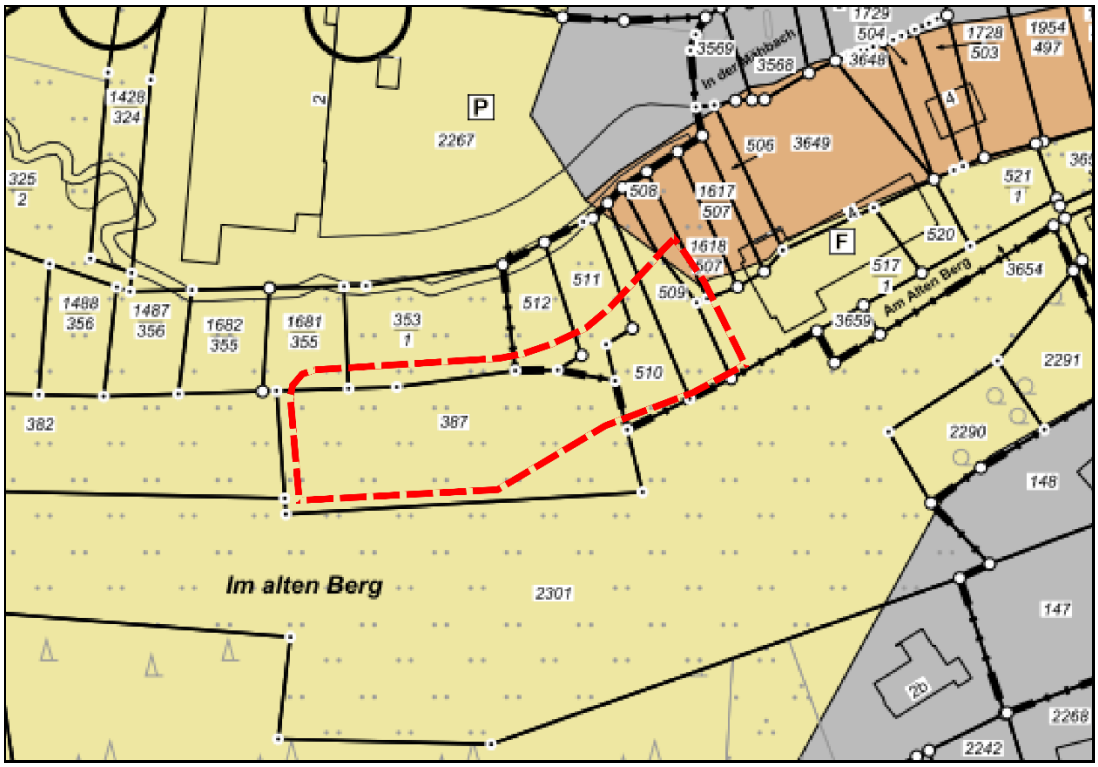
Luftbild, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

3. Regionalplan

Die in Rede stehende Fläche liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

4. Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Gemäß Landschaftsplan Nr. 3 Bergneustadt/Eckenhagen liegen die in dem folgenden Ausschnitt hellgelb dargestellten Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 5011-0002 – Reichshof-Süd. Der Träger der Landschaftsplanung bzw. die Untere Naturschutzbehörde hat dieser Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 20 Abs. 4 LNatSchG nicht widersprochen. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG treten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung dem Flächennutzungsplan im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Somit stehen die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung nicht entgegen.



Auszug Landschaftsplan Nr. 3 Bergneustadt/Eckenhagen, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

5. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzte Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bebauungsplanverfahren zu einer mittleren bis geringen Inanspruchnahme (ca. 0,46 ha) bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche.

Die Größe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,26 ha.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:</u>

a) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

b) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des neuen Rettungswachegebäudes direkt angrenzend an die vorhandenen Anlagen der Feuerwehr als positiv anzusehen.

c) Der Flächenbedarf für die angestrebte Nutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld des Ortskerns Eckenhagen abgedeckt werden.

d) Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.

e) Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Ortsgebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Feuerwehrhauses nicht dargestellt werden.

   In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von entsprechend zu nutzendem Bauland.

f) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 4.600 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen.

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Begründung:

Das bestehende Feuerwehrhaus in Eckenhagen stellt bereits eine Nutzungsart dar, die als Synergieeffekt für die Errichtung einer Rettungswache anzusehen ist (Mitbenutzung Parkplätze, gemeinsame Zufahrt).

Durch die Lage am östlichen Ortsrand ist der Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz auf kurzen Wegen gesichert. Der Immissionsschutz wird aufgrund der peripheren Lage gewährleistet.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Bebauung als Rettungswache in direkter Nähe zum Feuerwehrstandort wurde seitens der Gemeinde entschieden, dem Aspekt der Bereitstellung einer modernen und nach neustem Stand umzusetzenden Neubebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung den Vorrang einzuräumen.

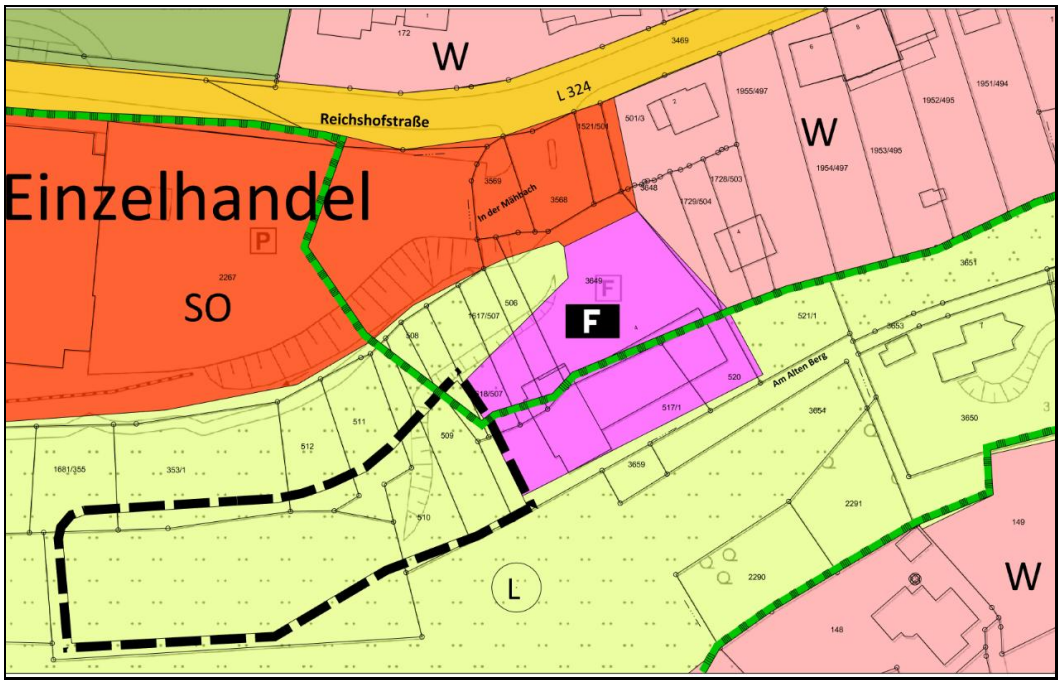
Ein Alternativstandort wurde nicht untersucht, da sich die Bündelung der Nutzungen als sinnvoll darstellt.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche hat sich die Gemeinde Reichshof somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Umsetzung der Aufrechterhaltung des Zivilschutzes (Brandschutz, Rettungswesen) und zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

6. Flächennutzungsplan Bestand

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Erweiterungsbereich der Rettungswache „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Plan ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes eingetragen.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

7. Planung

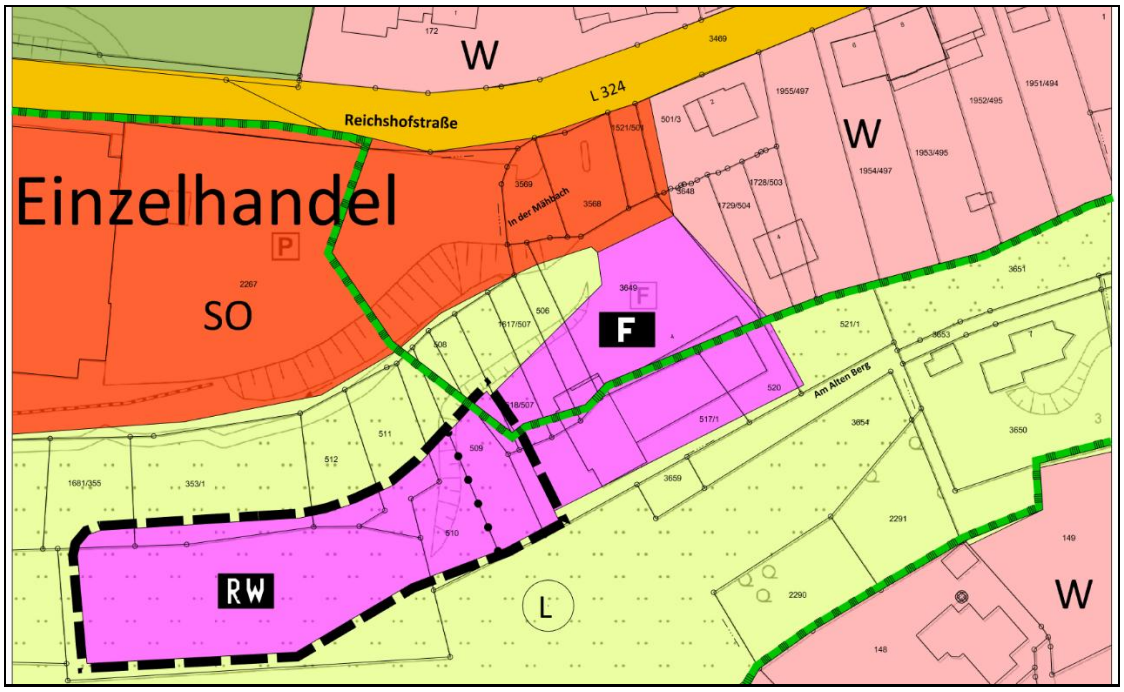
7.1 Alternativenprüfung

Der Flächenbedarf für die Rettungswache kann nicht gleichwertig mit Bezug zur Zuordnung zum bestehenden Feuerwehrgelände an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Eckenhagen abgedeckt werden, insbesondere da durch das Vorhandensein von baulichen Anlagen eine zügige Umsetzung der neuen Planung möglich ist. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Auf eine Alternativenprüfung wurde somit verzichtet.

7.2 Änderungsinhalte

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“, Zweckbestimmung Rettungswache geändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die **Anfrage nach § 34 LPlG NRW** wurde bei der Bezirksregierung Köln noch nicht gestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: HKS

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Die Erweiterungsfläche für die Bebauung der Rettungswache ist über die Flächen der Feuerwehr an das bestehende Straßennetz „Reichshofstraße“ erschlossen.

8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen des nordöstlich gelegenen Feuerwehrgebäudes.

8.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Gebäude wird in das angrenzende Gewässer eingeleitet. Hierzu ist ein entsprechender Antrag beim Oberbergischen Kreis zu stellen. Das Niederschlagswasser der Freifläche wird in die Nebenbereiche der Erschließung entwässert.

8.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

8.5 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung des o.g. Objektes ist eine Verfügbarkeit von Löschwasser in Höhe von 800 l/min über einen Zeitraum von 2,0 h, welche über vorhandene Hydranten (Umkreis 300 m) aus dem Versorgungsnetz entnommen werden können, gesichert.

9. Bodenschutz

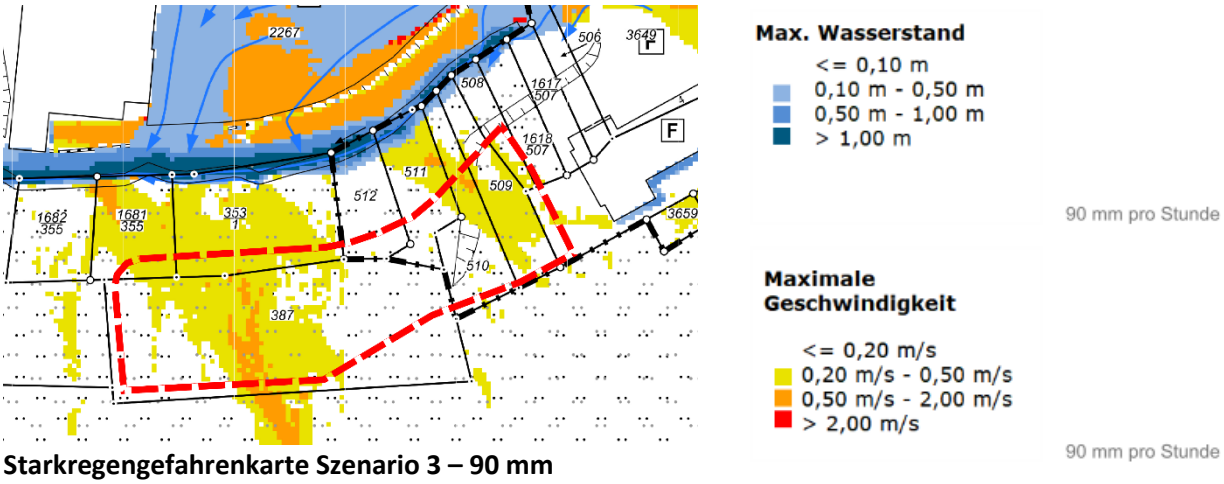
Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). 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.

Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

10. Starkregenvorsorge

Gemäß der Karte in RIO-Starkregen des Oberbergischen Kreises beträgt entlang der Gewässerböschung der maximale Wasserstand -90 mm pro Stunde- in Teilbereichen zwischen < 0,10 bis > 1,0 m. Die maximale Geschwindigkeit -90 mm pro Stunde- liegt in Teilbereichen zwischen < 0,20 m/sec bis 2,0 m/sec.

Gemäß der Karten in RIO-Klima-Natur-Umwelt des Oberbergischen Kreises befinden sich keine Darstellungen für Überschwemmungsgebiete in der Hochwasser-Gefahrenkarte und in der Hochwasser-Risikokarte.



Starkregengefahrenkarte Szenario 3 – 90 mm pro Stunde
© Geobasisdaten: rio.obk.de

11. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Reichshof als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Für das Plangebiet sind keine denkmalpflegerischen Anlagen bekannt.

12. Bergbau

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten vor.

13. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im „**Umweltbericht“ (UB)** werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Im Zuge des Planverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung und Ergänzung (Parallelverfahren) wird eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführtr. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Ebenfalls wird hier ein „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (LFB) erarbeitet der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird mit der jährlichen Abrechnung dem Oberbergischen Kreis (Naturschutzbehörde/Planungsamt) nachgewiesen.

14. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes

	Bestand:	**Planung:**
Gemeinbedarfsfläche:	-	ca. 2.577 m²
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 2.577 m²	-

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-