# GEMEINDE REICHSHOF

## BEGRÜNDUNG

**gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 3**

**„Eckenhagen-Fehlberg“**

**1. Ergänzung**

**TEIL I: ALLGEMEINER TEIL**

**Stand: 23.02.2026**

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

# Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung ..... 1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes ..... 2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen ..... 3
4. Bedarf an Baulandflächen ..... 5
5. Planungsziele ..... 5
5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele ..... 5
6. Planung ..... 6
6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung ..... 6
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 11
7.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren ..... 11
7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ..... 11
7.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) ..... 11
8. Erschließung ..... 12
8.1 Straßenbau ..... 12
8.2 Schmutzwasser ..... 12
8.3 Niederschlagswasser ..... 12
8.4 Trinkwasser ..... 12
8.5 Löschwasser ..... 12
9. Starkregen / Hochwasser-Gefahrenkarte / Hochwasser-Risiko ..... 12
10. Bodenschutz ..... 13
11. Denkmalschutz ..... 13
12. Kampfmittel ..... 13
13. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes ..... 13
14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung ..... 14
15. Größe des B-Plan-Gebietes ..... 14
16. Kosten ..... 14
17. Vermerk zur Begründung ..... 15

## 1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer plant für das Grundstück Flurstück Nr. 2225, Gemarkung Eckenhagen, Flur 23 nordwestlich der vorhanden Erschließungsstraße „Auf der Ley“ die bauliche Entwicklung dieses Grundstückes zur Errichtung eines Wohnhauses. In Bezug auf die Erschließung wurde noch ein Teilbereich des Flurstückes 2226 mit in den Geltungsbereich eingezogen. Diese Flächen sind bereits als Zufahrt mit einem Wegerecht grundbuchlich gesichert.

Die Baufläche soll hierbei auf heutige Anforderungen moderner Baugebiete abgestimmt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 11.06.2022 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung als Bebauungsplan (B-Plan) nach § 13b BauGB gefasst und die Verwaltung beauftragt, das Planverfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wurde ohne Durchführung einer Umweltprüfung vollzogen. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des B-Planes waren hier vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig (§ 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Das Verfahren sollte dabei gemäß § 13b BauGB vollzogen werden. Demnach konnten Bebauungspläne bis zum Ablauf des 31.12.2022 in Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn diese Wohnnutzungen städtebaulich sichern sollen, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen. Dies war im Bereich des Ergänzungsfläche zum BP 3 „Eckenhagen – Fehlberg“ gegeben, da östlich und südlich unmittelbar ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil besteht.

Somit wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung vollzogen.

Auf Basis der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4CN3.22) zu § 13b des Baugesetzbuches kann der Paragraph nicht mehr angewendet werden. Hintergrund ist die Unvereinbarkeit mit Unionsrecht, da Planungen im Außenbereich grundsätzlich einer Prüfung ihrer Umweltauswirkungen unterzogen werden müssen. Dies sieht der § 13b nicht vor. Es ist mittlerweile einschlägige Verfahrensweise, diese angefangenen Verfahren im Regelverfahren fortzuführen, um so die notwendige Rechtssicherheit den diversen Wohngebietsplanungen zugrunde legen zu können. In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 3 „Eckenhagen – Fehlberg“ wird somit das vollzogene Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB bewertet. Zum Bebauungsplan ist nun eine Umweltprüfung mit Umweltbricht erforderlich. Die abgewogenen Anregungen aus dem vollzogenen Beteiligungsverfahren liegen diesem Entwurf zur Veröffentlichung im Internet / der öffentlichen Auslegung zugrunde.
Der Satzungsbeschluss wird im Anschluss an die Veröffentlichung in der Sitzung des Rates abgewogen und erneut beschlossen.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 14.04.2026 die Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung im Normalverfahren beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt nordwestlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an und bildet die logische Fortsetzung dieses Planes aus. Die Neuplanung soll sich an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 orientieren.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, berücksichtigt, indem 1 Baugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 891 m².

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.
Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im April 2025 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung und /-ergänzung mit Begründung beauftragt.

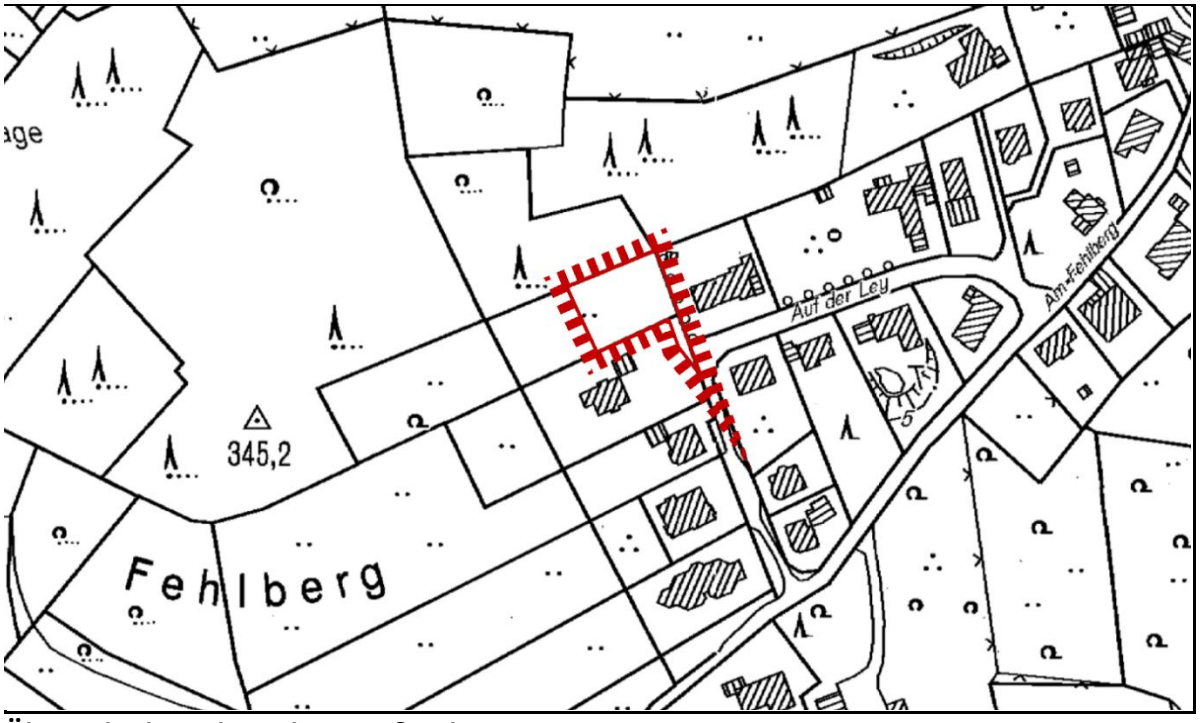
Darüber hinaus wurde ein “Umweltbericht” (UB) als Teil II der Begründung mit „Landschaftspflegerischem Fachbetrag (LFB) und eine „Artenschutzprüfung der Stufe I“ (Erstellungsjahr2022) durch das Büro **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** erarbeitet.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

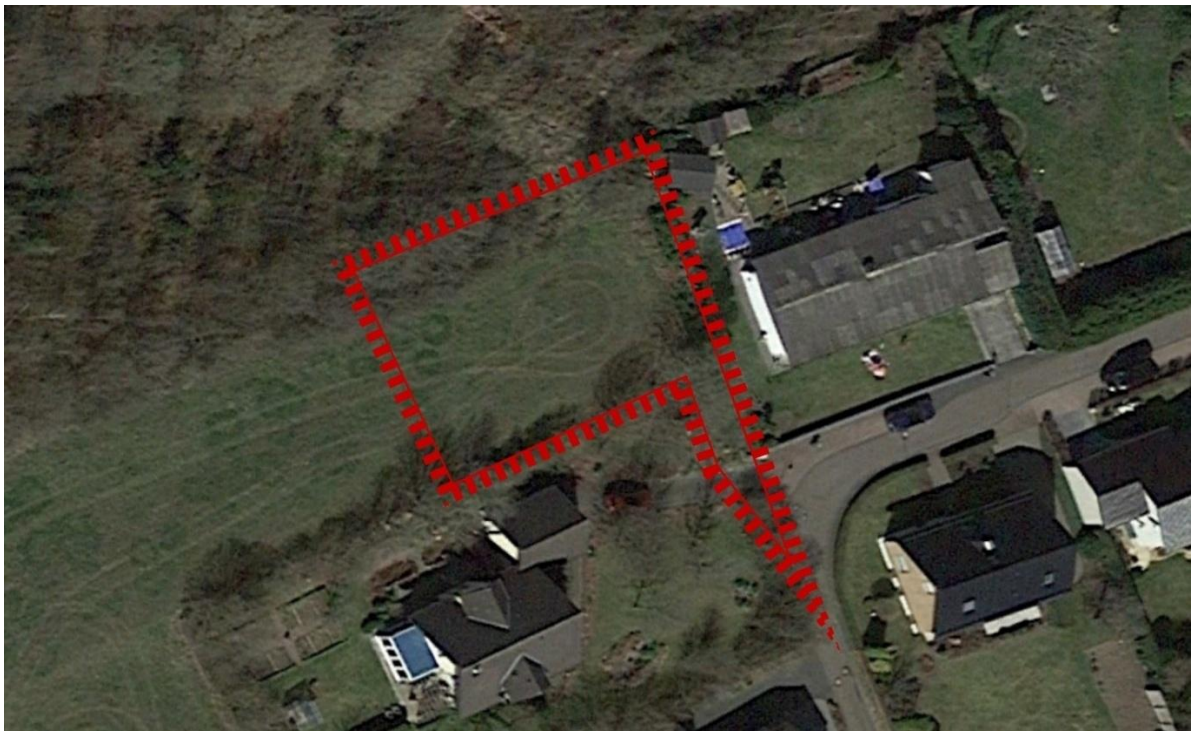
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Eckenhagen“ an und liegt nordwestlich der vorhanden Ortsbebauung entlang der Straße „Auf der Ley“.

Im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Im Norden grenzen Waldflächen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Auf den Grundstücken befinden sich einzelne Gehölze.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.St. Nrn. 2225 tlw. und 2226 twl., Gemarkung Eckenhagen, Flur 23.




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



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

## 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

**Regionalplan**

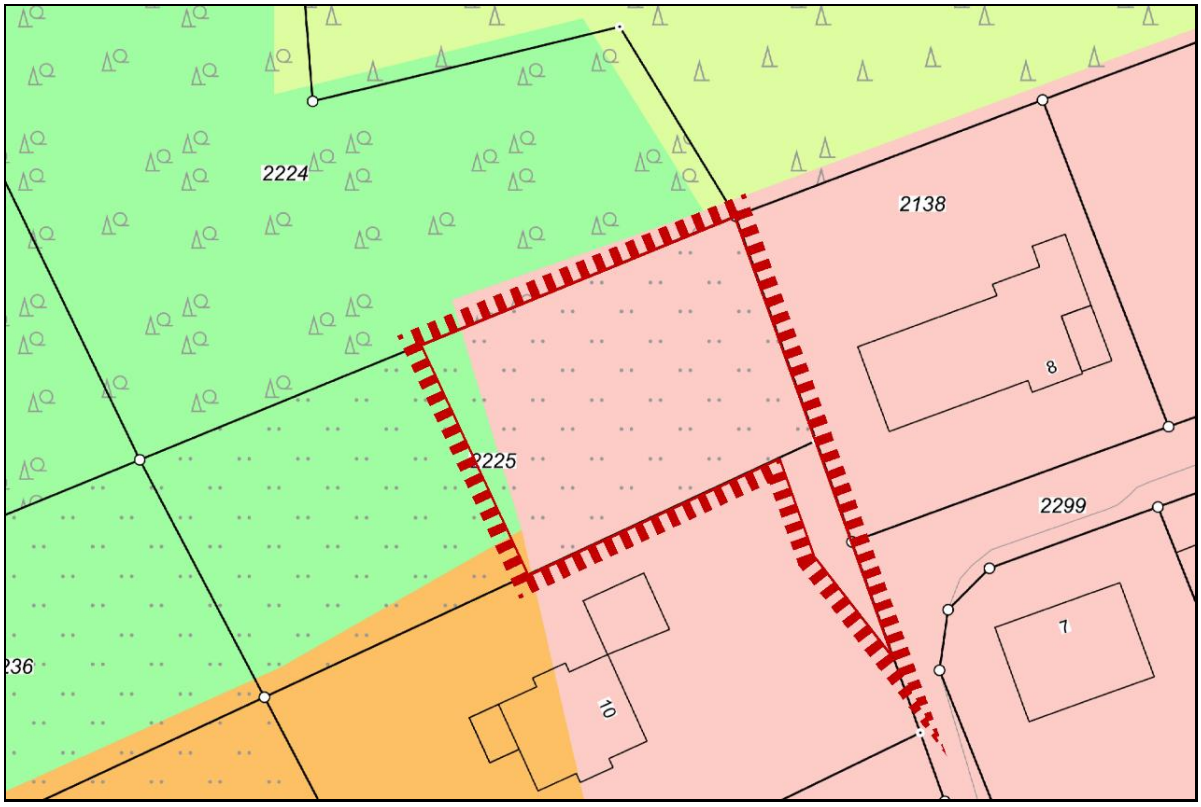
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

**Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Die Flächen des B-Planes liegen im Interpretationsspielraum der FNP-Darstellung. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

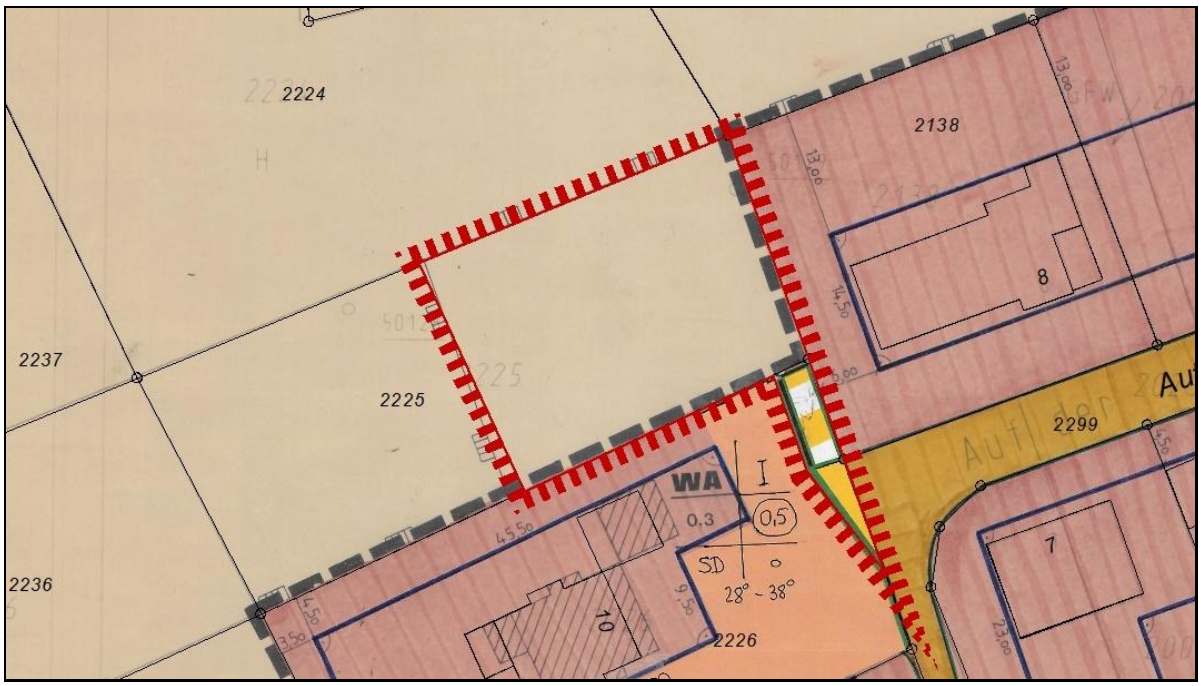
Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wurde bei FNP-Aufstellung der Grundstock für die Einplanung eines weiteren zu bebauenden Grundstücks im Bebauungsplan gelegt.




**Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab,**
© Geobasisdaten: www-rio.obk.de

**Bebauungsplan**

Die Erweiterungsflächen liegen, bis auf einen kleinen Bereich (Zufahrt zum Grundstück), nicht innerhalb des B-Plan-Gebiets.




**Ausschnitt Bebauungsplan, ohne Maßstab,**
© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

## 4. Bedarf an Baulandflächen

Eckenhagen ist ein Siedlungsbereich mit ausreichendem Angebot an sozialer Infrastruktur, einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen und einer guten Anbindung an die Autobahn A4. All dies macht Eckenhagen als Siedlungsschwerpunkt zu einem attraktiven und beliebten Wohnstandort sowohl für Reichshofer Bürgerinnen und Bürger als auch für Zuziehende aus anderen Kommunen und Regionen. Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans soll aus diesen Gründen der Ortsteil zukünftig auch als ASB dargestellt werden.

Derzeit besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Eckenhagen und der gesamten Gemeinde Reichshof, sowohl von Auswärtigen als auch von der ansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die auf der Suche nach Bauland sind.

Die Ergänzungsfläche zum BP 3 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellte Fläche gehört bereits dem Eigentümer, der dieses Fläche selbst bebauen möchte und dafür wird Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes geschaffen.

Die Fläche ist besonders geeignet, da entlang der Erschließung bereits eine Baureihe vorhanden ist und somit für eine Baugebietserweiterung auch zur Verfügung steht.

Mit dieser Bebauungsplanergänzung werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, berücksichtigt, indem ein Baugrundstück zur Errichtung eines Wohnhauses planungsrechtlich abgesichert wird. Es wird eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

## 5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von 1 Gebäude für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Ausgehend von der Straße „Auf der Ley“ über eine bereits grundbuchlich gesicherte Zuwegung wird das Grundstück an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf der Reichshofer Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend geprägt.

### 5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

<u>Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:</u>

**Allgemeines Wohngebiet:**
Offene Bauweise, maximale Eingeschossigkeit, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,5, Satteldach, Dachneigung 28°-38°.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ziel der Festsetzung der Dachneigung ist auch die Förderung von mehr Photovoltaikanlagen und somit der lokalen Erzeugung regenerativer Energien. Hierdurch werden die Klimaschutzbelange gefördert.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

## 6. Planung

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

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsrandgebiet von Oberagger Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

Gemäß der umgebenden Bebauung und den Vorgaben aus dem Bestandsbebauungsplanes wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Offene Bauweise,
- Maximale Eingeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,3,
- Geschossflächenzahl GFZ= 0,5
- Zulässige Dachneigung von 28°-38°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach.

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:**

- **<u>Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)</u>**
  Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- **<u>Anzahl der Vollgeschosse</u>**
  Die Anzahl der Vollgeschosse wurde mit I als Höchstmaß festgesetzt.

- **<u>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO</u>**
  Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Im Übrigen sind Nebenanlagen zulässig, wenn die festgesetzte

Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von von 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**
  Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**

- **Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,**

- **Geschossflächenzahl GRZ 0,5**

- **Offene Bauweise,**

- **Gestaltungsmaßnahme G1 „Anlage von Gartenflächen“,**

- **Gestaltungsmaßnahme G2 „Baumpflanzungen auf Hausgrundstücken“,**

- **Erhaltungsmaßnahme E1 „Schlehenhecke“**

- **Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NW**

  **Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für die Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes (Fl. St. Nr. 2225 tlw.) nicht jedoch die durch die Änderung zu überplanenden Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese genießen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz (Ergänzung der Festsetzung nach Offenlage).**

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

  **Dächer**
  Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Für die verschiedenen Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.

  Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 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.

  **Dachaufbauten**
  Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortgang, 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. 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 Dach anzugleichen.

**Drempel**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Der Drempel beginnt ab der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschosses und endet am gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Kante des Sparren.

**Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen**
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

**Freiflächengestaltung**
Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

**Geländemodellierung**
Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem ursprünglichen natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

**Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.**

**Entwurf des Bebauungsplans**
© HKS, Siegen

**Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:**

**Denkmalschutz**
Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Funde sind der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland“, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 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.

**Boden**
Nach den §§ 6 bis 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.
Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Wer Materialien auf oder in den Boden nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies der zuständigen Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge anzuzeigen, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes nach § 13 Abs. 6 BBodSchG oder einer anderen behördlichen Entscheidung sind, an der die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen war. Die Anzeige

soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Bodenschutzbehörde eingehen.

**Hinweis Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

**Starkregenvorsorge**
Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen (s. Abbildung Ziffer 9, Seite 13). Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

**Gemäß dem Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden folgende „Artenschutzrechtliche Hinweise (ohne bodenrechtlichen Bezug)“ in die Planzeichnung übernommen:**

**V1 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten**
Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen im Hausgarten und im Wald) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

**V2 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze für europäische Brutvogelarten**
Für das Entfernen der Gehölze sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen vorzusehen.
Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.
Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

**V3 Allgemeiner Baubeginn für Horstbrüter und den Neuntöter**
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Mäusebussard, Sperber und Turmfalke (Horstbrüter) sowie für den Neuntöter (Freibrüter) zwischen August und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Bäume in störungsärmeren Bereichen ausweichen können. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere im Horst der Eiche und innerhalb der Fluchtdistanz des Neuntöters (30 m) außerhalb des Plangebietes brüten.
Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

**V4 Allgemeiner Baubeginn für Bluthänfling und Girlitz**
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Bluthänfling und Girlitz zwischen September und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weitergeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Gehölze in störungsärmeren Bereichen auswei-

chen können. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in der Fichtenhecke auf der östlich angrenzenden Grundstückshecke zum Plangebiet brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

## 7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die nachfolgenden Ausführungen dieser Begründung verwiesen.

### 7.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht 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.

### 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.
Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** ist dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

### 7.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

In der in den Umweltbericht integrierte LFB des Planungsbüros **TARI-KIRSCH • PLANUNGSDIENSTE, Dortmund** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der LFB beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.
Die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist Voraussetzung für die Unbedenklichkeit des Eingriffs.

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

Im Bebauungsplanverfahren ist die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz zu beantragen.

Der LFB (integriert in den Umweltbericht) ist dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

## 8. Erschließung

### 8.1 Straßenbau

Das Grundstück wird über eine private Erschließung an die Straße „Auf der Ley“ angeschlossen. Öffentlicher Straßenbau ist nicht geplant.

### 8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

### 8.3 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen.

### 8.4 Trinkwasser

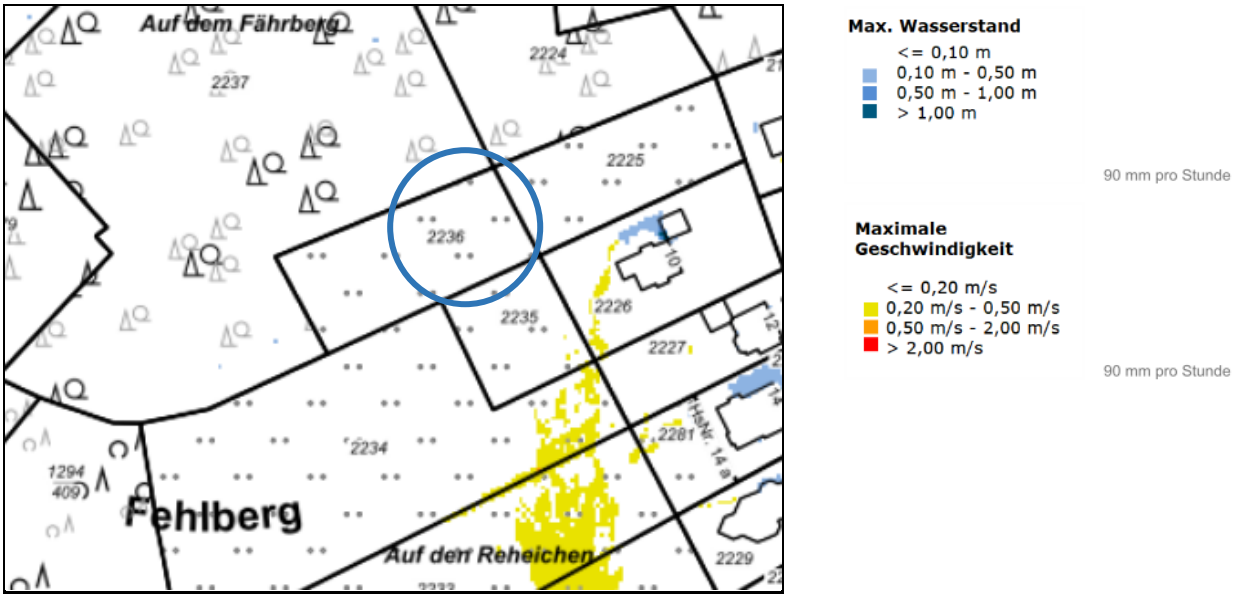
Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

### 8.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

## 9. Starkregen / Hochwasser-Gefahrenkarte / Hochwasser-Risiko

In der Karte in RIO-Starkregengefahrenkarte des Oberbergischen Kreises sind keine Eintragungen vorhanden.




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

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.

## 10. Bodenschutz

Siehe Hinweis in dieser Begründung auf Seite 8.

Nach Angaben des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises Abt. „Bodenschutz“ kann gemäß der Digitalen Bodenbelastungskarte z.Z. nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Nickel, Chrom und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

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.

## 11. Denkmalschutz

Siehe Hinweis in dieser Begründung auf Seite 8.

Für das Plangebiet sind keine denkmalpflegerischen Anlagen bekannt.

## 12. Kampfmittel

Siehe Hinweis in dieser Begründung auf Seite 8.

## 13. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

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

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden,
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neuesten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Das Gebäude wird ost-westlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 25°-45° in Bezug auf den Einsatz von Photovoltaikanlagen optimiert.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau unzulässig.

Aus Klimaschutzgesichtspunkten (Minderung der Erwärmung) sind Flachdächer zu begrünen und die Gestaltung der Gartenflächen mit Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen ist verboten.

Ebenfalls sind darüber hinaus auf den Grundstücken Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Landschaftshecken) und eine Erhaltungsmaßnahme (Schlehen-Hecke) festgesetzt.

## 14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Der Vorhabenbereich ist im FNP bereits als Bauland dargestellt. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben. Dies wird dadurch bestätigt, dass sich aus der Planung nach jetzigem Kenntnisstand nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ergeben.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um die einzig geeignete Fläche für das Planvorhaben. Deshalb wurde hier auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

## 15. Größe des B-Plan-Gebietes

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet, Planung | ca. 891 m² |

## 16. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,

- Privater Straßenbau,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Anpflanzungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

## 17. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplanes Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung beizufügen.

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-