



Gemeinde Reichshof

Begründung mit landschaftspflegerischem Begleitplan zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA „Gewerbegebiet Wehnrath“

Auftraggeber:

Giebeler-Brandschutztechnik
Bernd Giebeler
Gewerbeparkstr. 16
51580 Reichshof

Auftragnehmer und Bearbeitung:

waterrooms DRESBACH
Dipl.-Ing. VermAss Dieter Dresbach
Börnhausener Inken 4
51674 Wiehl



waterrooms
DRESBACH

INHALT

Teil A Begründung

1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren	4
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.2 Bebauungspläne.....	6
3. Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
4. Flächengrößen und Kosten	7
5. Belange von Natur und Landschaft	7
5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht.....	7
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
5.3 Eingriffsregelung.....	7
6. Denkmalschutz	8
7. Boden	8
8. Vermerk zur Begründung	8

Teil B Landschaftspflegerische Begleitplan

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung	11
2. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft.....	11
3. Bilanzierung des Eingriffs.....	12
4. Ermittlung des Eingriffsumfanges.....	12
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	12
Anlage 1 Plangrundlage	14
Anlage 2 Eingriffsbilanzierung	15

TEIL A

„BEGRÜNDUNG“

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.06.2021 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30, II.BA „Gewerbegebiet Wehnrath“ (rechtskräftig seit 28.10.1992) in einem Teilbereich zu ändern, um einem ansässigen Unternehmen zu ermöglichen, einen Anbau an die bestehenden baulichen Anlagen realisieren zu können.

Das Unternehmen beschäftigt sich mit Feuerlösch- und Sicherheitstechnik und führt regelmäßige Schulungen für die nach dem Gesetz über den Brandschutz, die Hilfestellung und den Katastrophenschutz – BHKG durch. Die derzeitigen Schulungsräume reichen für das zu schulende Personal nicht mehr aus, so dass ein neuer und größerer Schulungsraum gebaut werden muss.

Trotz Prüfung, ob an anderer Stelle auf dem Betriebsgrundstück zusätzlicher Raum oder eine Aufstockung möglich wäre, lässt die vorhandene Nutzung und Gebäudestruktur keine andere zweckmäßige Alternative zu dem geplanten Standort für einen neuen Schulungsraum zu. Es bleibt also nur noch die Möglichkeit, einen Anbau an das bestehende Hauptgebäude vorzunehmen. Dadurch müssen jedoch die Baugrenzen erweitert und ein im Bebauungsplan festgesetzter Pflanzstreifen (Ausgleichsmaßnahme) verkleinert werden.

Das erforderliche Planverfahren kann gem. § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt werden, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hierdurch kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen. Da jedoch durch die Änderung eine bestehende und im Bebauungsplan Nr. 30, II.BA festgesetzte Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf eine gesamte Fläche von 119 m² entfällt, wird gem. einer Ausgleichsbilanzierung nach einem landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe Teil B), der mit in diese Begründung aufgenommen ist, dieser Eingriff berechnet und vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht und vom Antragsteller finanziell ausgeglichen.

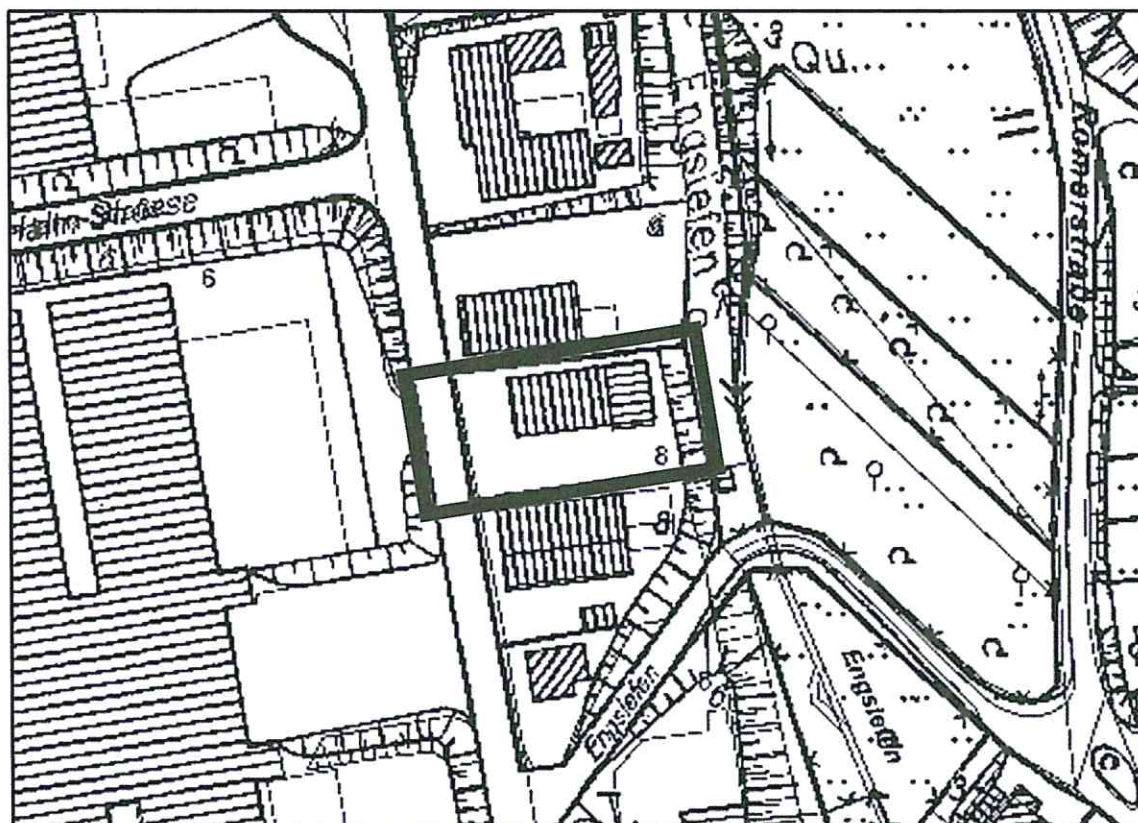
Der Planungsträger (Antragsteller) übernimmt die Kosten für die Erstellung dieser Änderung und für die Ausgleichsmaßnahmen gem. dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Durch diese Bebauungsplanänderung 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. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Planungsbüro waterrooms Dresbach wurde im März 2021 mit der Bebauungsplanänderung vom Antragssteller beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA „Gewerbegebiet Wehnrath“ an der Gewerbeparkstraße und umfasst die Flurstücke Nrn. 263 und 264 und 317 in der Flur 2, Gemarkung Sinspert. Es umfasst eine Gesamtfläche von 2.332 m². Hiervon sind 2.029 m² gewerbliche Fläche und 303 m² Verkehrsfläche (Flurstück-Nr. 317). Es besitzt die Maße von rd. 71 m in der Tiefe und 33,0 m in der Breite.



.....Übersichtsplan, ohne Maßstab ©Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis

Auf der gewerblichen Fläche (Betriebsgelände), die sich im Eigentum des Firmeninhabers befindet und die die Änderung des Bebauungsplanes betrifft, befindet sich das Hauptgebäude mit einem Anbau, der als Carport genutzt wird. Außerdem befindet sich dort eine Dreifachgarage, die für sicherheitstechnische Ausrüstung dient.

Die Freiflächen werden für die erforderlichen Parkplätze vorgehalten. Die Flächen in den nördlichen Abstandflächen werden für den Auslauf von Hunden genutzt, die auf Grund der wertvollen sicherheitstechnischen Ausrüstung als Einbruchsschutz vorgehalten werden.

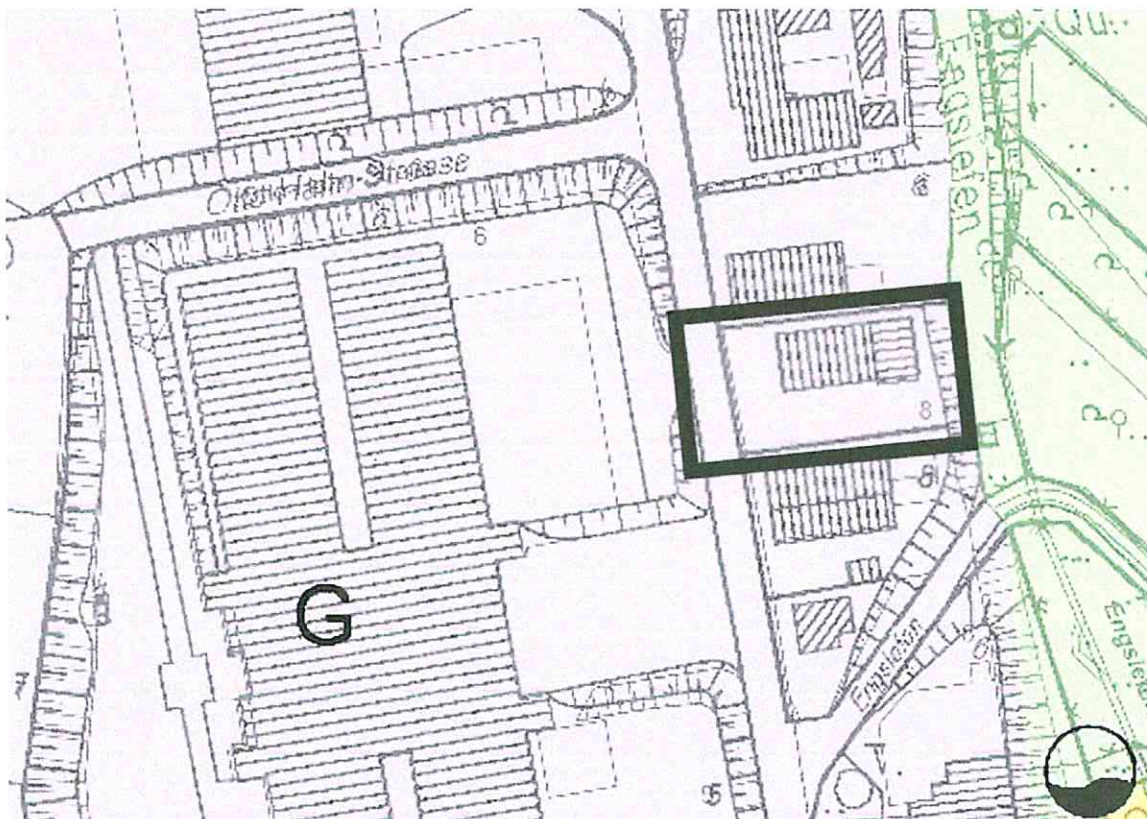
Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine durchschnittlich 8,50 m tiefe steile Böschung bis zur Grundstücksgrenze. Dieser Bereich ist nach dem derzeitigen Bebauungsplan ebenso als gewerbliche Baufläche anrechenbar (z.B. GRZ, GFZ), aber überwiegend nicht bebaubar, da er als Ausgleichsmaßnahme dient.

Die Festsetzung „Verkehrsfläche“ bleibt auch in dieser 14. vereinfachten Änderung erhalten.

2. Planungsvorgaben

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das gesamte Gewerbegebiet stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan „gewerbliche Baufläche“ dar, so dass auch diese 14. vereinfachte Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich für das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 30, II.BA zweigeteilt. Für beide Bereiche gelten die Festsetzungen Gewerbegebiet (GE), die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,6. Der nördliche Teil setzt eine maximale Firsthöhe von 321 m ü. NHN fest und der südliche von 317 m ü. NHN.

Schließlich beinhalten die Festsetzungen für beide Bereiche nach dem Abstandserlass von 1990 ein Gewerbegebiet „GE 1“, die in diesen Gebieten Anlagen der Abstandsklasse I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, außer die unter den Abstandsklassen VI und V mit (*) gekennzeichneten Anlagen nicht zulassen.

Alle textlichen Festsetzungen gelten auch für die geplante 14. vereinfachte Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 30, II.BA erhielt bis heute 13 Änderungen, die sich alle an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 30, II.BA orientierten, so auch diese 14. vereinfachte Änderung.

3. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet bleibt verkehrsmäßig von der Gewerbeparkstraße aus erschlossen. Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen sind in dieser Straße verlegt.

4. Flächengrößen und Kosten

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 2.332 m² und weist auch nach der Planung die gleiche Größe auf. Die Kosten für den Ausgleich des Eingriffs auf der gewerblichen Fläche werden von Auftraggeber übernommen. Ebenso übernimmt der Antragsteller die Kosten für die Erarbeitung dieser Plangrundlage.

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da in der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen, wohl aber muss die Verringerung des festgesetzten Pflanzbereiches gem. § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden (siehe Landschaftspflegerische Begleitplan Teil B).

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob bei Realisierung des Vorhabens gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Der Eingriff in die bestehende Anpflanzung stellt einen Eingriff in einen Bereich dar, der zwar als gewerbliche Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, aber als Ausgleichsfläche dient. Verbotstatbestände, die § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG beschrieben werden, werden nicht erfüllt bzw. liegen nicht vor. Daher konnte auf eine „artenschutzrechtliche Prüfung“ verzichtet werden.

5.3 Eingriffsregelung

Durch die neue Festlegung der Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, so wie sie bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 30, II.BA besteht, wird für den neuen Anbau ein kleiner zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft planerisch vorbereitet.

Der Beurteilungsmaßstab, die Grundflächenzahl von GRZ 0,8 für die Eingriffsregelung, ändert sich nicht. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist zwar nicht erforderlich, jedoch wird der Eingriff durch den landschaftspflegerischen Begleitplan, der dieser Begründung beigelegt ist, nachgewiesen.

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 das „LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland“ 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 m³ 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.

8. **Vermerk zur Begründung**

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am _____.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung incl. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 II.BA „Gewerbegebiet Wehnrath“ beizufügen.

Reichshof, den _____.2021

Der Bürgermeister Gennies

TEIL B

„Landschaftspflegerischer Begleitplan“



waterrooms
DRESBACH

**Landschaftspflegerischer Begleitplan
zur 14. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA
„Gewerbegebiet Wehnrath“**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA, „Gewerbegebiet Wehnrath“

Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Reichshof plant, im Gewerbegebiet Wehnrath im Bereich der Gewerbeparkstraße einem Unternehmen durch die Verschiebung der Baugrenze die Möglichkeit einzuräumen, eine dringend benötigte Erweiterung ihres Betriebes zu schaffen.

Aufgrund der inzwischen eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit durch die bereits vorhandenen Gebäude auf dem Firmengelände soll ein im Bebauungsplan Nr. 30, II. BA als Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzter Bereich teilweise überbaut werden.

Das ansässige Unternehmen beabsichtigt, die Bepflanzung auf diesem Grünstreifen zu entfernen und eine Versiegelung tlw. durch einen Neubau, der für Schulungszwecke genutzt werden soll, vorzunehmen. Zu diesem Zweck soll die Baugrenze in Abstimmung mit der Gemeinde verschoben werden. Dadurch entfällt für die nun zusätzlich als Gewerbegebiet überbaubare Fläche der festgesetzte Pflanzstreifen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die tlw. Rücknahme der Pflanzbindung muss aber gem. § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden.

2. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Eine erste Bilanzierung des gesamten Bereichs ist bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt. Das Änderungsverfahren bezieht sich auf einen bisher im Bebauungsplan nicht überbaubaren und festgesetzten Pflanzstreifen.

Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen stellen sich als Grünstreifen in einem Gewerbegebiet dar, die aufgrund der Pflanzvorgaben mit einem Anteil von mehr als 50 % mit heimischen Heckengehölzen bepflanzt sind. Besondere Auffälligkeiten weist die Örtlichkeit nicht auf.

Die in dem Plan ausgewiesene und dem Pflanzstreifen angrenzende bebaubare Gewerbefläche stellt sich in der Örtlichkeit als eine überwiegend versiegelte Fläche dar.

Der Untersuchungsraum ist kein Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62 Biotop, FFH-Gebiet, etc. Der Bereich ist nicht im Biotopkataster Nordrhein—Westfalen erfasst.

3. Bilanzierung des Eingriffs

In der nachfolgenden Bilanzierungstabelle erfolgt eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Zustandes des Untersuchungsraumes vor Beginn und des zu erwartenden Zustandes nach Beendigung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan (Anlage 1 grün schraffiert).

Die Fläche des vorhandenen Grünstreifens wird in Anlehnung an einen Biototyp 4.3 als „Grünfläche in Gewerbegebieten“¹ eingestuft.

4. Ermittlung des Eingriffsumfanges

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen um insgesamt **124 m²** innerhalb des Untersuchungsraumes kann eine zusätzliche Versiegelung erfolgen. Mit Bezug auf den Untersuchungsraum wird angemerkt, dass rd. 5 m² Fläche mit hinzugezogen ist, die außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt. Dies hat darin ihren Sinn, dass die neue Baugrenze sinnvollerweise, geradlinig auf die vorhandene außerhalb des Gebietes auftreffen kann. Der Bauherr ist hierüber informiert!

Für die neu hinzukommende Fläche „überbaubares Gewerbegebiet“ wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Versiegelungsgrad von 0,8 (gleich GRZ) und für die restliche Fläche gem. den Biototypenbeschreibungen „Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten“ (Biototyp 4.3) angenommen. Außerdem soll für die „Funktionsbeeinträchtigung Boden“ ein Aufschlag auf den Grundwert von 0,1 erfolgen.

Die Einstufung der versiegelten Fläche erfolgt nach Code 1,1¹ mit dem Biotopwert = 0 (99 m²) und für die Grünfläche nach Biototyp 4.3 „Grünfläche in Industrie- und Gewerbeflächen“ (25 qm) mit dem Biotopwert = 2 einschl. eines Gesamtkorrekturfaktors von 1,2.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß dem beiliegenden Formblatt (Anlage 2) errechnet sich somit ein Ausgleichsdefizit von 248 ökologischen Wertpunkten. Der Bodenaufschlag wird wie folgt berechnet:

$$124 \text{ m}^2 \times 0,1 = 12,4 = 12$$

Diese Wertpunkte werden der Gesamtbilanz gem. Formblatt „Eingriffsbilanzierung“ hinzugerechnet, so dass sich für den Gesamteingriff ein Defizit von **248 + 12 = 260 ökologische Wertpunkten** ergibt.

Weitere Aufschläge zu diesen Wertpunkten sind nicht erforderlich, da der Grund und Boden des gewerblichen Bereiches künstlich angeschüttet worden ist und somit keine gesonderten Aufschläge erhalten muss.

¹ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft & Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW (Hrsg.) 1996 i.V.m. der Vereinbarung „Ausgleichsflächenpoolplan der Gemeinde Reichshof“ mit dem Oberbergischen Kreis vom 18.05.1999

Da am unmittelbaren Eingriffsort keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, kann das Ökokonto der Gemeinde Reichshof in Anspruch genommen werden.

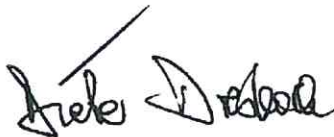
Seitens der Gemeinde Reichshof stehen an der bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten und somit auf dem Ökokonto verbuchten Ökopunkte ausreichend Maßnahmen zur Verfügung. Es bietet sich an, als Ausgleich für die hier zu erwartenden Eingriffe Maßnahmen aus dem Bereich „Wald“ zur Verfügung zu stellen bzw. Punkte abzubuchen. Der Eingriff wird der Maßnahme des Waldumbaus bei Reichshof-Heisheid „Waldumbau Heisheid, Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen standortheimischen Laubwald“ zugeordnet (dort Maßnahme 3.6).

Es ergibt sich durch die Berechnung des ökologischen Eingriffes ein Wert von **260 Ökopunkten**, die vom Ökokonto der Gemeinde Reichshof abgebucht und durch eine Kostenerstattung von 2,56 € pro Wertpunkt ausgeglichen werden, um die Kompensation für diese Maßnahme zu gewährleisten.

260 Wertpunkte x 2,56 € pro Wertpunkt = 665,60 €

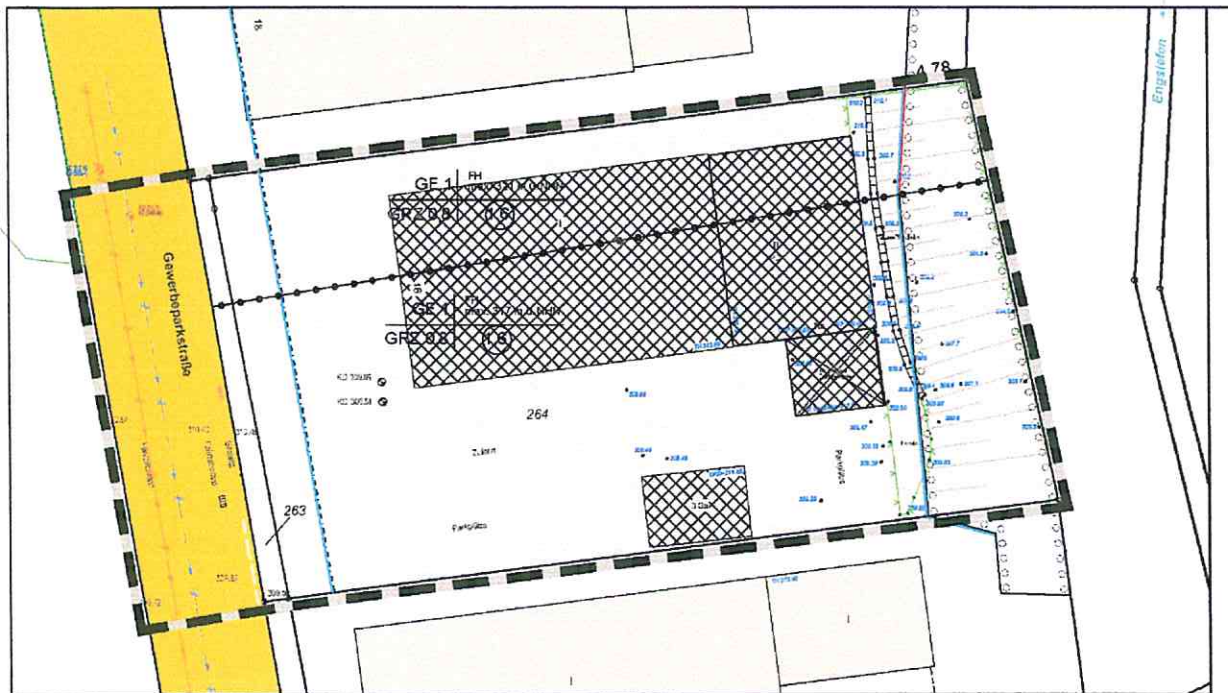
Die Kosten der Maßnahme belaufen sich somit auf **665,60 €**.

Wiehl, den 14.09.2021

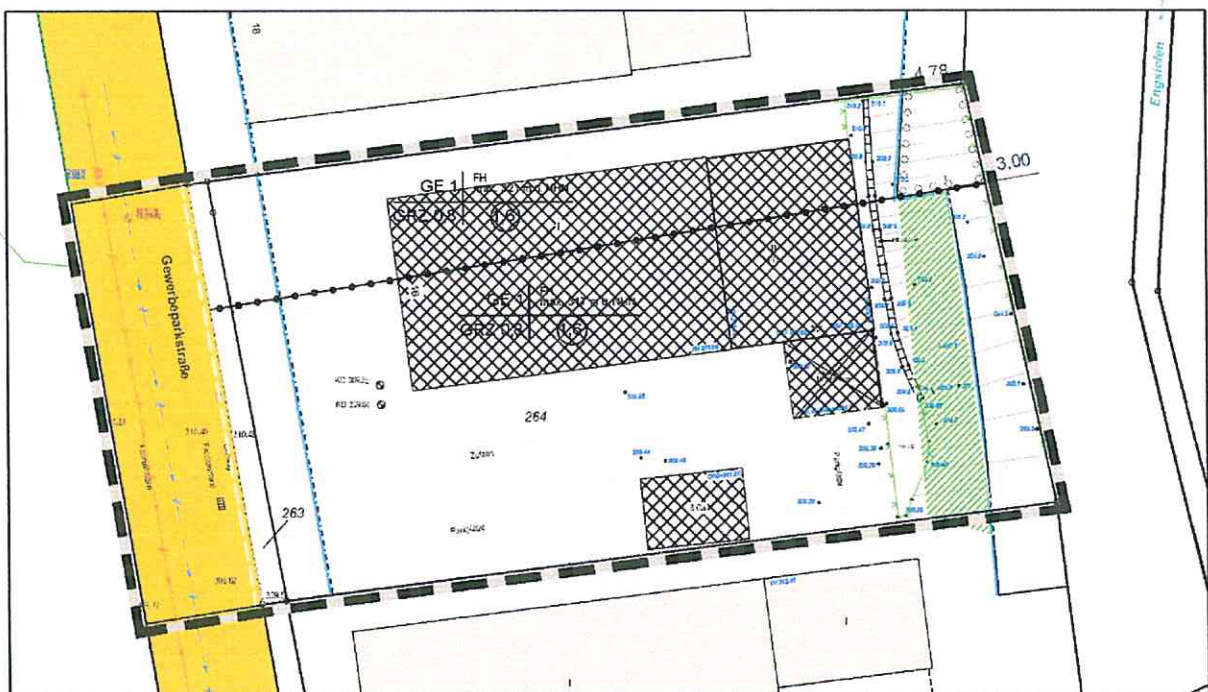


Dieter Dresbach, Dipl.-Ing. VermAss

Anlage 1: Plangrundlage (unmaßstäblich)



Bestand



14. vereinfachte Änderung

Anlage 2 Eingriffsbilanzierung gem. ¹ am a.a.O.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Plan Ausgangszustand)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächen-wert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	4.3	Grünfläche in Gewerbegebieten	124	2	1,2	2,4	298
Gesamtflächenwert A: <small>(Summe Sp 8)</small>							298

B. Zustand nach Planung des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Plan Planung)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Fläche qm %	Grundwert <small>(lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächen-wert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	1.1	versiegelte Fläche	99	0	0	0	0
2	4.3	Grünfläche in Gewerbegebieten	25	2	0	2	50
Gesamtflächenwert B: <small>(Summe Sp 8)</small>							50

C. Gesamtbilanz <small>(Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)</small>	248
---	-----