

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan

Nr. 73 „Brüchermühle Am Steinberg“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

22.12.2023

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-stadtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
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	9
7.1	Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren	9
7.2.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
7.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	10
7.4	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)	10
8.	Erschließung	11
8.1	Verkehrsflächen	11
8.2	Schmutzwasser	11
8.3	Niederschlagswasser	11
8.4	Trinkwasser	12
8.5	Löschwasser	12
9.	Denkmalschutz	12
10.	Boden	12
11.	Bergbau	13
12.	Kampfmittel	13
13.	Starkregenvorsorge	13
14.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes	13
15.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	14
16.	Kosten	14
17.	Vermerk zur Begründung	14

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Das ehemalige Altenheim an der Straße „Steinberg“ in Brüchermühle, welches später als Asylantenunterkunft diente, steht seit Frühjahr 2021 leer.

Das neue Nutzungskonzept folgt der Idee, ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf der Basis von ökologischen und naturnahen Grundsätzen in Reichshof zu etablieren, nicht nur individualistisch, sondern auch im Gemeinwohl zu agieren, insbesondere den Problemen des Demographische Wandels, sowie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Vereinsamung älterer Menschen im ländlichen Raum entgegen zu wirken.

Geplant sind mehrere Wohneinheiten zum individuellen Wohnen, aber auch Gemeinschaftsräume mit Küche und Kreativräumen. Eingeplant ist auch ein Neubau im Südwesten des Plangebietes.

Die Bauflächen und Erschließungsanlagen sollen hierbei auf heutige Anforderungen moderner Baugebiete abgestimmt werden.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der Erschließung.

Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Brüchermühle Am Steinberg“ beschlossen.

Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 5.981 m². Davon sind ca. 5.742 m² Wohnbauflächen und ca. 239 m² Straßen- und Wegeflächen.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Dezember 2022 mit der Erstellung des Bebauungsplanes und im Januar 2022 mit der Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB), ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortschaften „Brüchermühle“ und „Bieshausen“ im Norden, „Eiershagen“ im Südosten und „Rölefeld“ im Südwesten. Nördlich in ca. 100 m Entfernung verläuft die B 256. Das Plangebiet wird über die L 95 („Rölefelder Straße“) und die Gemeindestraße „Am Steinberg“ erschlossen. Der nächst größere Ort ist „Denklingen“ östlich des Plangebietes. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe zur Grundversorgung und diverse Ärzte.

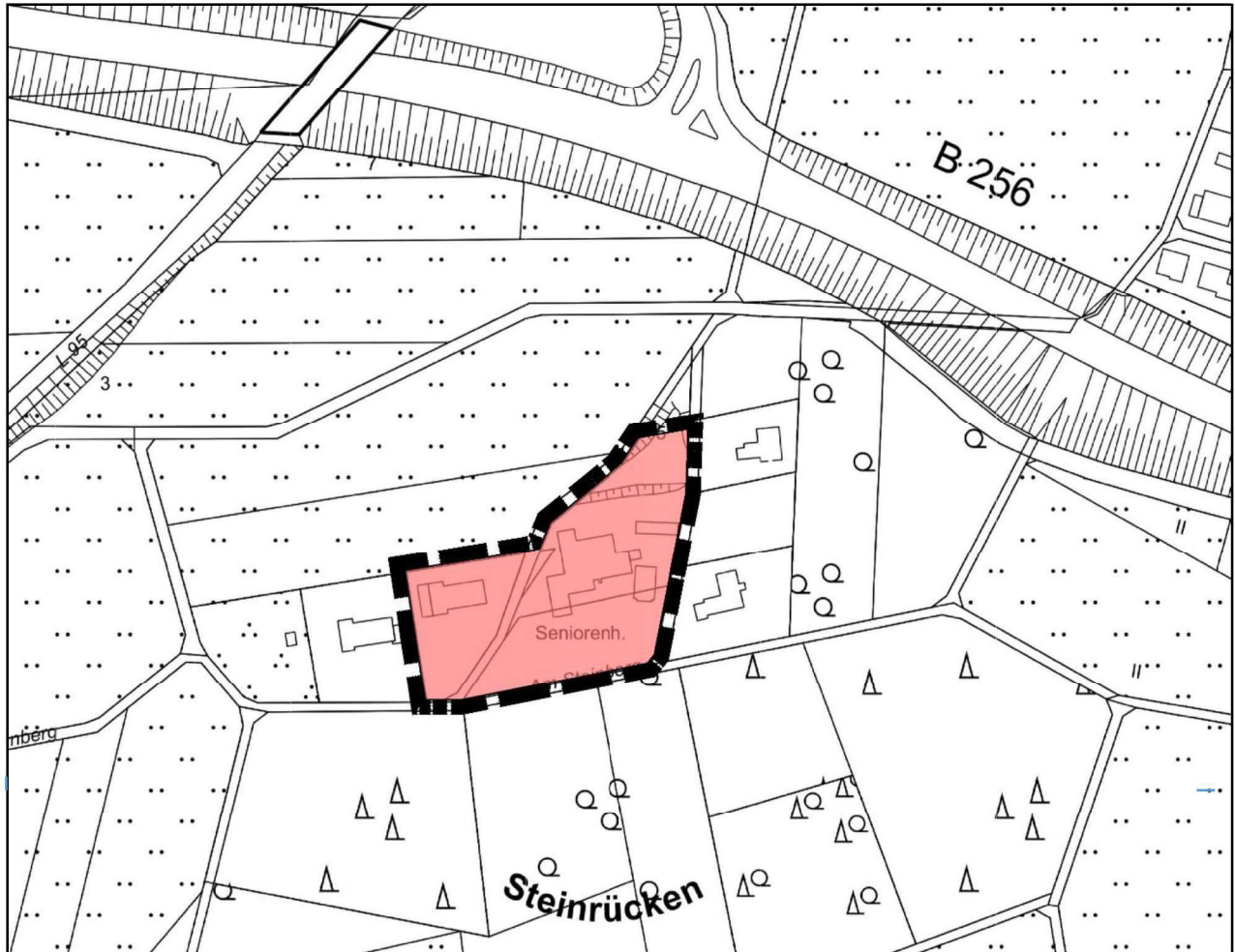
Die Flächen des Planbereichs befinden sich an einem nach Norden exponierten Hang des Wiehltals in Oberhanglage. Der Vorhabenbereich weist verschiedene Vegetations- und bauliche Strukturen auf. Im westlichen Teil ist ein Wohnhaus mit asphaltierter Zufahrt und Garten mit Ziergehölzen vorzufinden.

Im östlichen Teil befindet sich mittig ein größerer Wohngebäudekomplex des ehemaligen Altenheims. Südlich davon erfolgt die Zuwegung über einen asphaltierten Weg und gepflasterte Parkplatzfläche, an der sich eine Rasenfläche mit heimischen und standortfremden Gehölzen befindet.

Östlich am Gebäude besteht ein betoniertes Löschteichbecken. Das Gelände fällt nach Norden ab. Nördlich des Gebäudes besteht eine weitere Zufahrt, an der Gartenhütten stehen. Nördlich davon ist das übrige Plangebiet mit Sträuchern und Himbeeren stark bewachsen und verwildert.

Es befinden sich im Westen angrenzend ein, im Osten angrenzend zwei Wohngrundstücke. Nach Süden grenzen abgestorbene Fichtenforste und Laubwälder an. Richtung Norden erstreckt sich landwirtschaftlich genutztes Grünland, unterbrochen von bodenständigen Baum- und Strauchhecken.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Denklingen, Flur 1, Flurstücke 450, 451, 745, 746 tlw. und 1028 tlw. (Straßenfläche).



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de



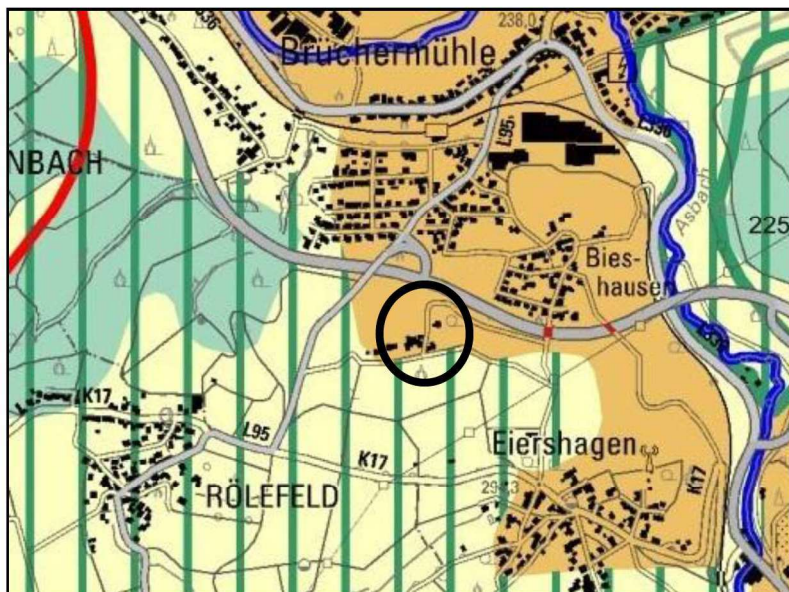
Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Siedlungsbereich.

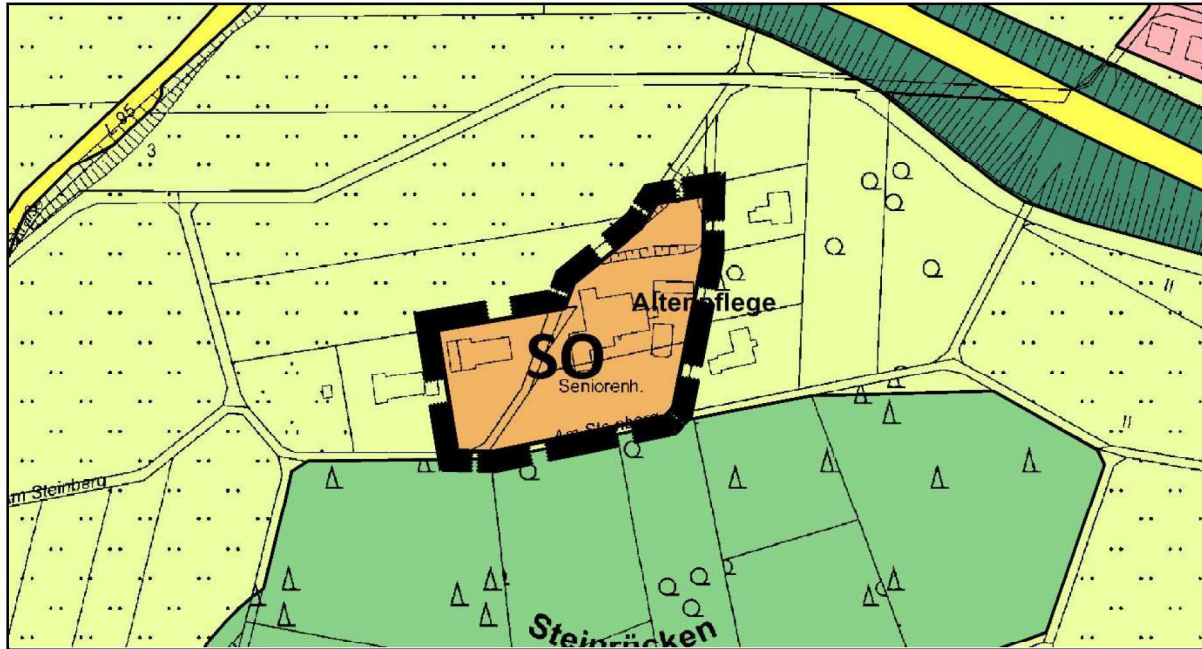


Auszug Regionalplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

Flächennutzungsplan

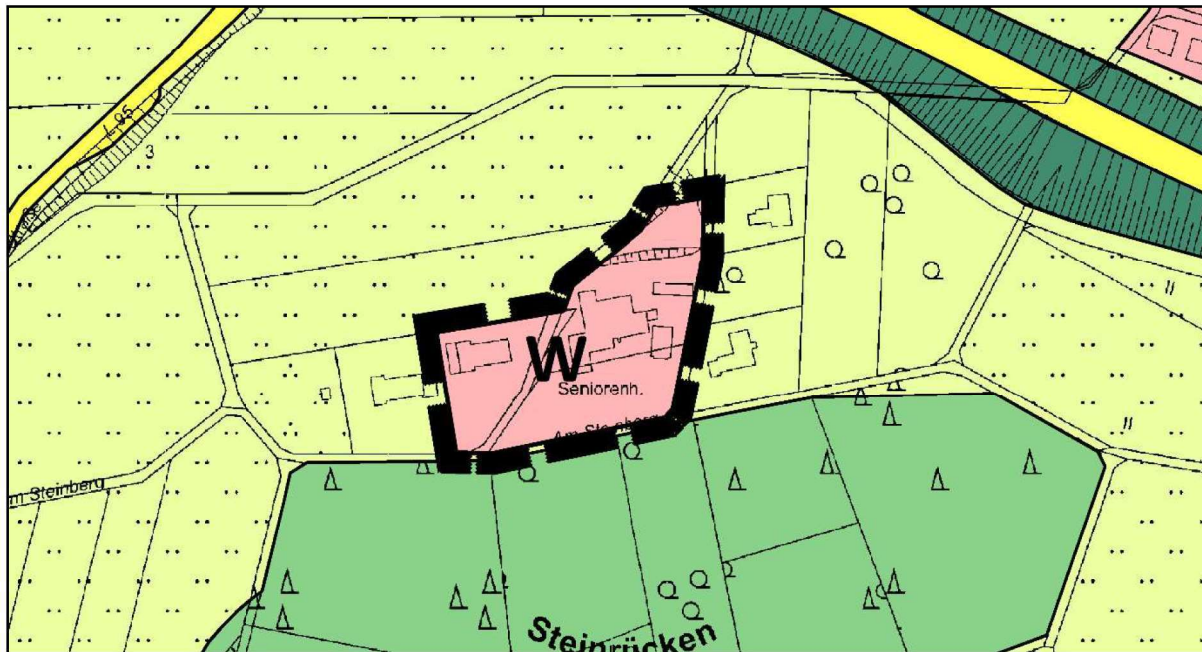
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Altenpflege“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

Im geänderten Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: HKS

4. Bedarf an Baulandflächen

„Brüchermühle“ und „Denklingen“ sind Siedlungsbereiche 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 diese Orte zu attraktiven und beliebten Wohnstandorten sowohl für Reichshofer Bürgerinnen und Bürger als auch für Zuziehende aus anderen Kommunen und Regionen.

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

Das ehemalige Altenheim an der Straße „Steinberg“ in Brüchermühle, welches später als Asylantenunterkunft diente, steht seit Frühjahr 2021 leer. Das neue Nutzungskonzept folgt der Idee, ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf der Basis von ökologischen und naturnahen Grundsätzen in Reichshof zu etablieren und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Vereinsamung älterer Menschen im ländlichen Raum entgegen zu wirken.

Geplant sind mehrere Wohneinheiten zum individuellen Wohnen.

Durch den Bebauungsplan werden demnach kurzfristig bestehende bauliche Anlagen umgenutzt und einer Nachnutzung zugeführt.

Einer weiteren Verdichtung von Freiflächen kann hiermit entgegengewirkt werden.

5. Planungsziele

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen einer sinnvollen wohnbaulichen Nachnutzung dienen.

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:

Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wo bzw. 10 Wo (Bereich ehem. Altenheim), offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), max. zweigeschossig, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Satteldach/Walmdach/Krüppelwalmdach/ Zeltdach und Flachdach (ausnahmsweise).

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 Ziffern 4 und 5 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für bereits bebauten Flächen. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsrandgebiet von „Brüchermühle“ Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

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

- Allgemeines Wohngebiet WA, maximal 2 Wohnungen bzw. 10 Wohnungen
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- Maximal Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,3,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6,
- Zulässige Dachneigung von 20°-45°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdächer, Krüppelwalmdach, Flachdach (ausnahmsweise).

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

- **Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)**
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.
- **Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:
- in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal zwei bzw. zehn Wohneinheiten gemäß Festsetzung in der Planeintragung zulässig.
- **Höhe baulicher Anlagen**
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) 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. Vor den Toren von Garagen ist als Zufahrt ein Abstand von mindestens 5,00 m und von den übrigen Außenwänden von Garagen sowie offenen Carports generell ein Abstand von 1,50 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten. Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**
- **Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

- **Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- **Gestalterische Festsetzungen**

Außenwände

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

Dächer

Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer (auch von Carports und Nebenanlagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Firstlänge bei einem Krüppelwalmdach muss $\geq \frac{2}{3}$ der Länge der Traufe betragen. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbkarte des Farbbregisters 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 $\frac{1}{3}$ 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 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.

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.

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.

- **Gestaltungsmaßnahmen G 1 bis G 3**

Anlage von Gartenflächen, Dachbegrünung, Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen,

- **Ausgleichsmaßnahme A 1: Ökokonto Gemeinde Reichshof**

Zur Kompensation der Eingriffe wird in einem Umfang von insgesamt 1.916 Ökologischen Wertpunkten für den Ausgleich der Biotop- und Bodenfunktion (1.916 Biotopwertpunkte und 152 Bodenwertpunkte) auf das Ökokonto der Gemeinde Reichshof zurückgegriffen.

Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Hinweis 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. 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. 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.

Hinweis 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 „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

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. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Fledermäuse und Vögel)

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von **Mitte November bis Ende Februar**, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Beleuchtung

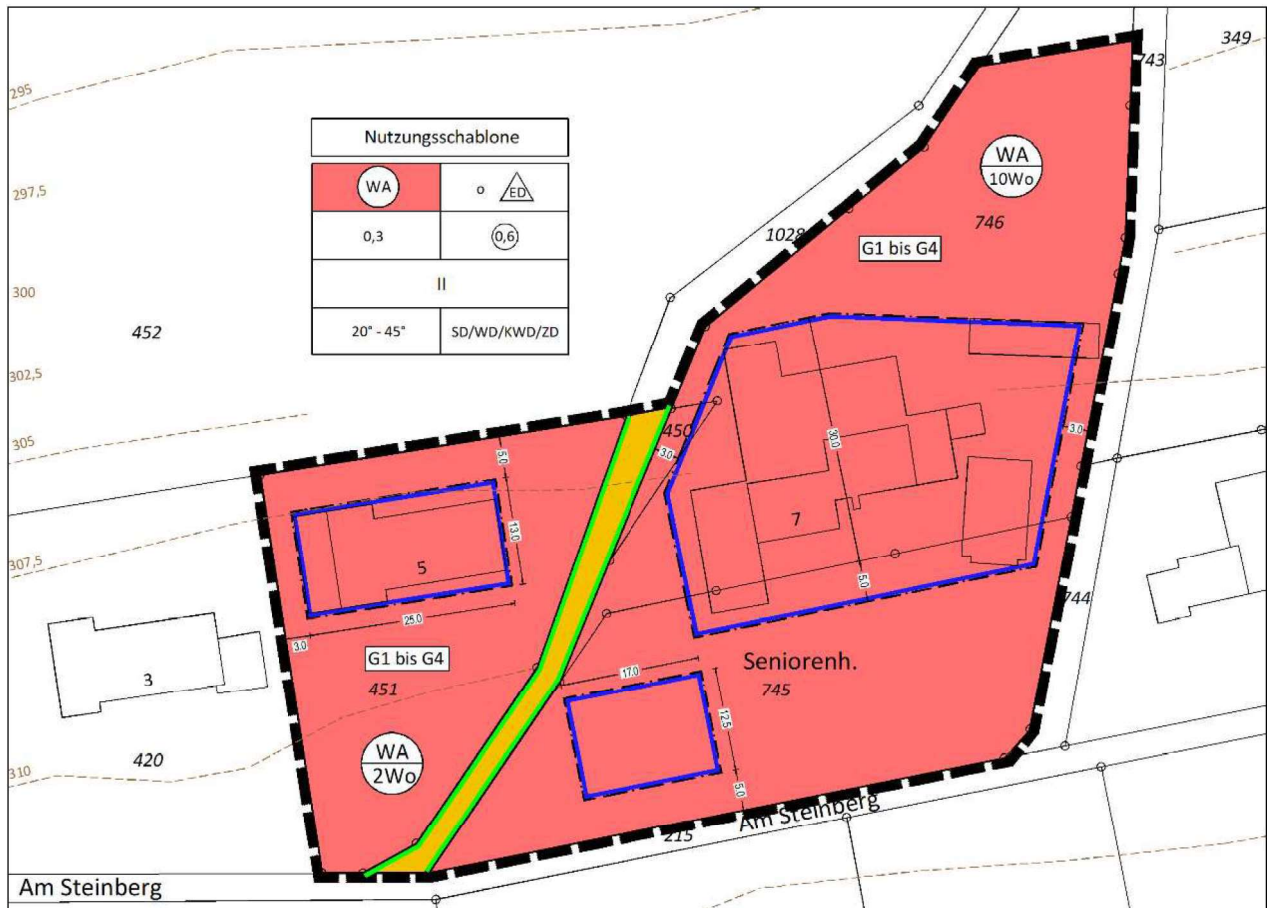
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3.000 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Empfehlungen

Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Dies gilt auch für Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

Vorgehen bei Arbeiten am Gebäude bezüglich Fledermäuse und gebäudebewohnenden Vogelarten

Gebäudeteile sind vorsichtig von Hand zu entfernen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Es sollte eine fachkundige Person hinzugezogen werden.



Bebauungsplan Nr. 73, Entwurf ohne Maßstab

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des 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 Nr. 73 ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umweltschutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

7.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächenbedarf für das geplante Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf der Basis von ökologischen und naturnahen Grundsätzen kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Brüchermühle abgedeckt werden.

Insbesondere da durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen eine zügige Umsetzung der neuen Nutzung möglich ist.

Die Flächen liegen bereits innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche. Die Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes (Regionaler Siedlungsbereich).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben.

7.3 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 Anlage 1, 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.

Als Fazit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Hier kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

7.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ des Büros **HKR • Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (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.

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Reichshof ausgeglichen und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

8. Erschließung

8.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Zuwegung gesichert. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant.

Im Plangebiet sind im Bestand ein Wohngebäude und bisher als Altenheim genutzte Gebäude vorhanden. Das Verkehrsaufkommen wird sich nach der geplanten Umnutzung des ehem. Altenheimes als Wohngebäude gegenüber dem genehmigten Bestand nicht erheblich ändern. Evtl. ist der Neubau eines Wohngebäudes geplant. Bei weitergehenden Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen werden Ertüchtigungsmöglichkeiten der Erschließung geprüft.

Es sind im Gesamtgebiet maximal 12 Wohnungen zulässig.

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 -wurde ersetzt durch RAST 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall sind 12 Wohneinheiten vorhanden bzw. eingeplant. Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden: $MGS (PKW/h) = 0,35 \times 12 = 4,2 \text{ PKW}$

Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde der vorhandenen Erschließung von 4,2 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig.

8.2 Schmutzwasser

Die Erschließung Schmutzwasser ergibt sich aus den vorliegenden Baugenehmigungen zum Altenheim. Es sind keine Änderungen zur Erschließung geplant. Die Bebauung ist an der gemeindlichen Kanalisation im Trennsystem angeschlossen.

8.3 Niederschlagswasser

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit vorgelegt: Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird auf Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens beantragt.

Sollte eine Versickerung möglich sein, wird diese im Baugenehmigungsverfahren von zukünftigen Bauvorhaben vorrangig eingeplant.

8.4 Trinkwasser

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

8.5 Löschwasser

Die Gemeinde Reichshof kann aus der öffentlichen Wasserleitung 300 l/min sicherstellen. Darüber hinaus liegt auf dem Grundstück des ehem. Altenheimes eine alte Poolanlage, die zur Kompensation als Löschwasserbecken genutzt werden kann. Damit kann die benötigte Löschwassermenge von 800 l/min sichergestellt werden.

Die Rahmenbedingungen zur (Wieder-)herstellung und Betrieb des Löschwasserbeckens werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. 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 „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

10. 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. 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. 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 wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Gemäß digitaler Bodenbelastungskarte werden für das Plangebiet erhöhte Bleigehalte (400-500 mg/kg Boden) für den ehemaligen Oberboden des Waldes prognostiziert. Eine Prüfwert-Überschreitung für Wohngebiete gem. BBodSchV kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Wohnnutzung mit Hausgärten wird zur Absicherung einer unbedenklichen künftigen Wohnnutzung eine nutzungsbezogene Bodenuntersuchung nach BBodSchV für die einzelnen Grundstücke empfohlen.

Dieser Aspekt wurde als Hinweis in die Planzeichnung des B-Planes aufgenommen.

11. Bergbau

Der Planbereich liegt über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld. Im Planbereich ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

12. 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.

13. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

14. 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 neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Die Flächenversiegelung wurde durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 verringert.

Die Gebäude werden überwiegend nord-südlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 20°-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 Klimaschutz Gesichtspunkten (Minderung der Erwärmung) sind Flachdächer, mit Ausnahme von Carports und Nebenanlagen, zu begrünen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig. Ebenfalls sind darüber hinaus auf den Grundstücken Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen) festgesetzt.

15. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet, Bauflächenbestand	ca. 5.742 m ²
Straßenverkehrsflächen, Bestand	ca. 239 m ²
Gesamt	ca. 5.981 m²

16. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Anpflanzungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

17. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am .27.09.2023 . beschlossen, die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73 beizufügen.

Reichshof, den .28.09.2023


.....
-Bürgermeister-