

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

96. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

in Oberagger

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 21.12.2023

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-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Flächennutzungsplan.....	3
4.	Planung.....	3
5.	Alternativenprüfung	4
6.	Flächentausch.....	7
7.	Erschließung	8
7.1	Verkehrsflächen	8
7.2	Schmutzwasser	9
7.3	Niederschlagswasser	9
7.4	Trinkwasser	9
7.5	Löschwasser	9
8.	Bodenschutz	9
9.	Denkmalschutz	9
10.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	10
10.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	10
10.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	10
10.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB).....	10
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes.....	10
12.	Vermerk zur Begründung	10

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.

Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 12.04.2021 die Aufstellung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes in Oberagger beschlossen.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Grundstückseigentümer (hier Planungsträger genannt) plant im Bereich der unbebauten Flächen nördlich der teilausgebauten namenlosen Ortsstraße in westlicher Richtung ausgehende von der „Höhenstraße in westlicher Richtung im Ortsteil „Oberagger“ die städtebauliche Entwicklung einer im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten unbebauten Freifläche direkt angrenzend an Wohnbebauung. Auf der Fläche befindet sich kein Baumbestand.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,95 ha.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Mai 2021 mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB) durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

Das Verfahren des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 20b „Oberagger Faulenberg Nord“ erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung.

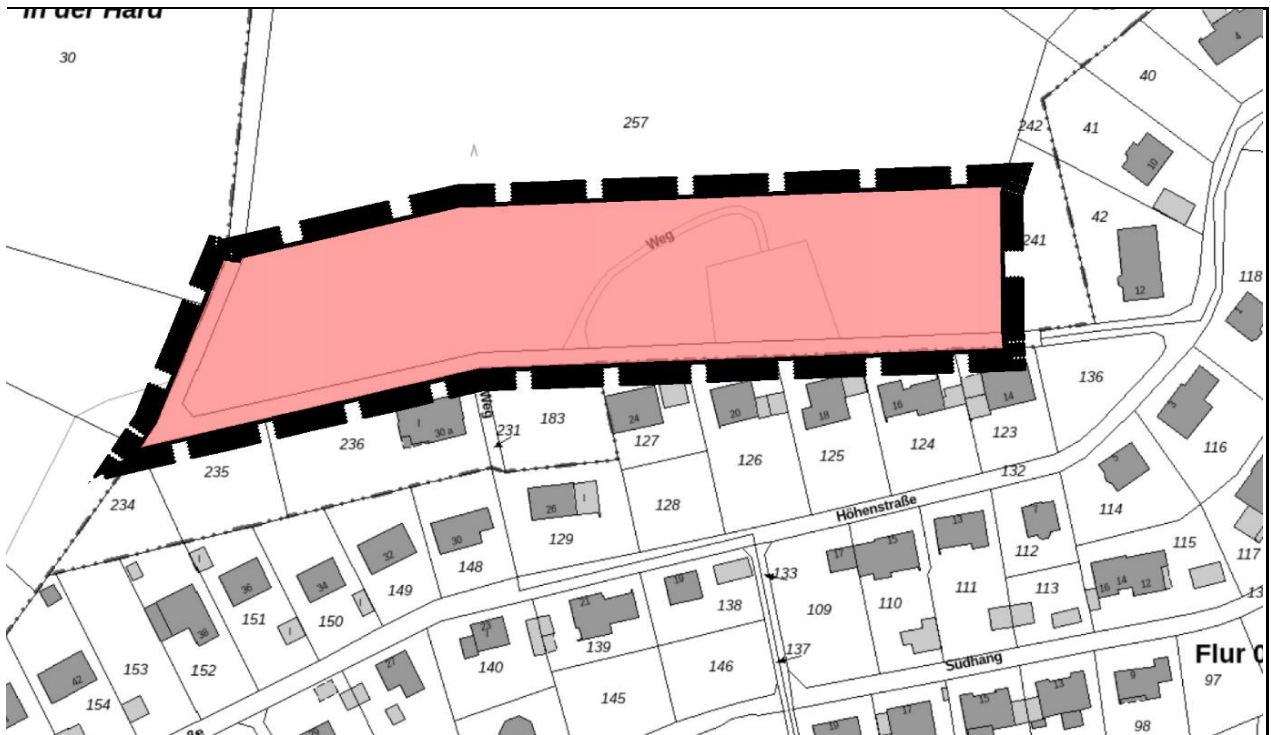
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oberagger“ an und liegt nördlich der vorhandenen Ortsbebauung entlang der namenlosen Erschließung.

Im Osten befindet sich Wohnbebauung, im Norden und Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.

Die Flächen ist über die Anbindung an die Ortsverbindungsstraße „Höhenstraße“ erschlossen.

Die Flächen des Gebietes sind gerodet. Es befindet kein Gehölzbestand mehr auf den Flächen



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)



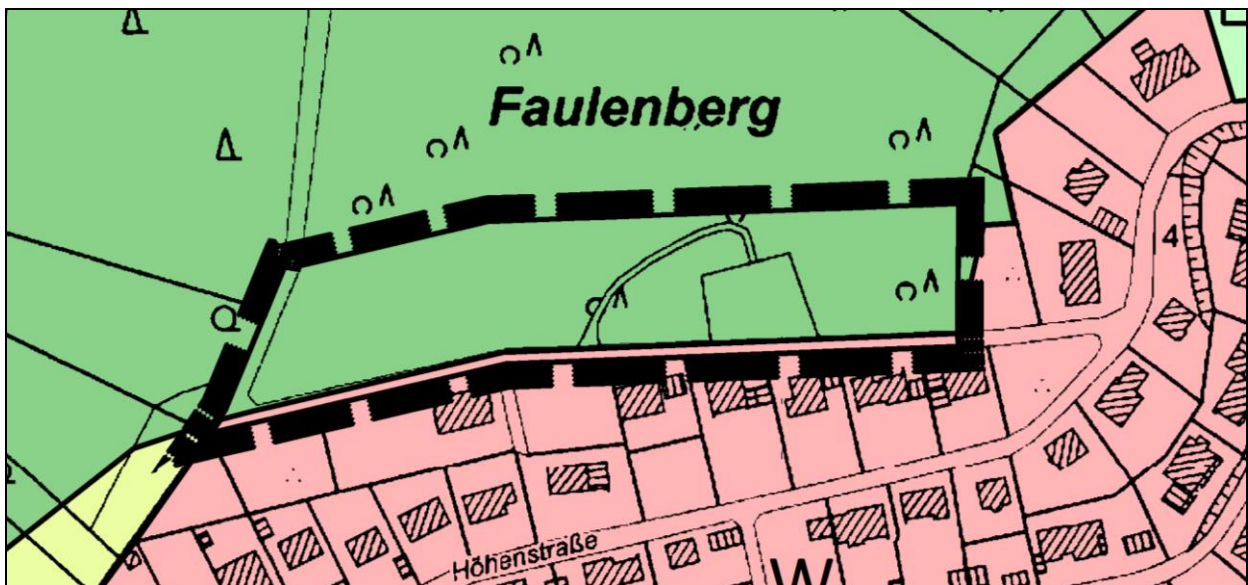
Photo, ohne Maßstab

© Grundstückeigentümer

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Flächen für den Wald“ gem. § 5 (2) Nr. 9b und Wohnbaufläche (Erschließung) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird mit Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.

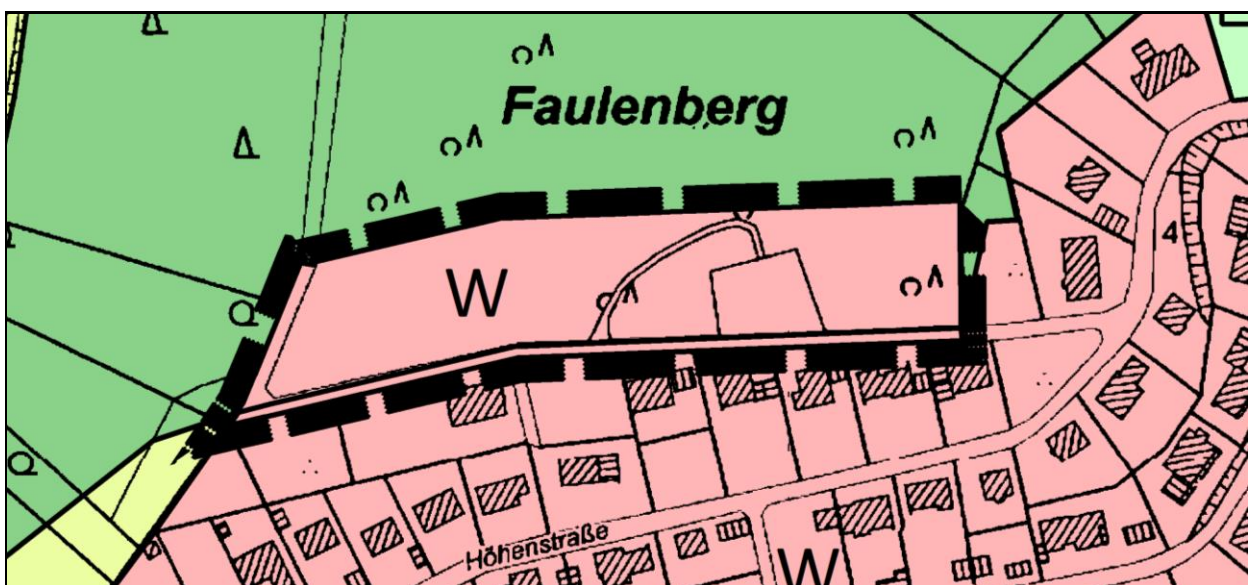


Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

4. Planung

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



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: HKS

5. Alternativenprüfung

In der Anfrage nach § 34 LPlG der Gemeinde Reichshof vom 24.11.2020 und den ergänzenden Schreiben vom 01.03.2021 und 25.03.2021 wurde der Bedarf an Siedlungsflächen bereits ausführlich begründet.

Das Plangebiet ist im Regionalplan größtenteils Teil als Wald dargestellt. Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, Ziel 7.3-1 Walderhaltung und Waldinanspruchnahme, dürfen regionalplanerisch festgelegte Waldflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebte Nutzung ein Bedarf nachgewiesen ist, der nicht außerhalb von Waldflächen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das Notwendigste beschränkt wird.

In den Erläuterungen zum Ziel 7.3-1 wird die Bedeutung des Waldes, insbesondere seine Nutz- und Schutzfunktionen, hervorgehoben.

„Der Wald soll in seinen Strukturen weiter entwickelt und in waldarmen Gebieten vermehrt werden. Eine angestrebte Nutzung darf nicht innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Waldbereichs realisiert werden, wenn für den mit der Planung oder der Maßnahme verfolgten Zweck außerhalb von Waldbereichen eine zumutbare Alternative besteht.“

Soweit entsprechende Alternativen außerhalb von Waldbereichen nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Umsetzung von Planungen und Maßnahmen [...] innerhalb von Waldbereichen möglich. Im Rahmen der geforderten Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß einer Waldinanspruchnahme kommen hierfür insbesondere solche Flächen innerhalb von Waldbereichen in Betracht, die neben ihrer wirtschaftlichen Ertragsfunktion keine wesentlichen anderen Waldfunktionen erfüllen.“

In der Gemeinde Reichshof liegt der Anteil an Waldflächen mit 42 % weit über dem Landesdurchschnitt in Höhe von 27 %. Auch sind große regionalplanerisch als Siedlungsbereich dargestellte Flächenanteile auf Ebene des FNP als Waldflächen ausgewiesen, die bis auf einen kleinen landwirtschaftlich genutzten Teil auch bewaldet sind. Dies ist insbesondere im untersuchten Umfeld der Ortslagen Mittel- und Oberagger der Fall. Hier übersteigt Waldfläche auf Ebene des FNP die regionalplanerisch festgelegte Waldfläche um etwa das 1,65-fache.

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat gegen eine Waldumwandlung des vorgesehenen Plangebiets keine Bedenken erhoben, sofern der Waldverlust entsprechend kompensiert wird. Die Kompensation wird während des Planverfahrens in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.

Entsprechend den Vorgaben des Ziels 7.3-1 Walderhaltung und Waldinanspruchnahme werden im Folgenden mögliche Alternativflächen außerhalb des regionalplanerisch dargestellten Waldbereichs in Ober- und Mittelagger auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung im Vergleich zum Plangebiet untersucht:

I – Zimmerseifer Weg

Der zu untersuchende Bereich besteht aus zwei durch eine Wohnbauzeile entlang des „Zimmerseifer Weg“ getrennte Teilflächen. Diese sind im geltenden FNP als Waldfläche dargestellt und größtenteils mit Wald bestanden. Das Gelände fällt unterhalb der Bebauungszeile sehr steil ab. Dieser Geländeverlauf setzt sich nordöstlich des Zimmerseifer Weges mit einer zum Teil felsigen Böschung weiter fort.

Aufgrund der, bedingt durch die steile Hanglage, schwierigen Topographie ist eine städtebauliche Entwicklung der Flächen zu einem Wohngebiet nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar.



II – Auf dem Hüppel

Der Bereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht größtenteils aus bewirtschafteten Weideflächen. Das Gelände fällt in östlicher Richtung stark ab und ist hier mit Bäumen und Buschwerk bewachsen. Der Bereich ist nur über eine sehr schmale und steile Zufahrtsstraße zu erreichen. Diese endet blind hinter der letzten Bebauung am Weidezaun. Östlich an die Zufahrtsstraße grenzt ein steiler, zum Teil bewaldeter Abhang.



Die Zufahrtsstraße entspricht in ihrer Ausgestaltung einer Grundstückszufahrt. Um auf der untersuchten Fläche ein Baugebiet realisieren zu können, müsste die Zufahrtsstraße entsprechend ausgebaut und verbreitert werden. Dies allein ist jedoch aufgrund der starken Hanglage nur mit entsprechend großem Aufwand realisierbar. Hinzu kommt die schwierige Topographie und die städtebaulich ungünstige Lage des Bereichs.

Eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit zu einem Wohngebiet ist hier wirtschaftlich und städtebaulich nicht gegeben.

III – Am Ersbach

Der westliche Teilbereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird dementsprechend genutzt. Es handelt sich vorliegend um eine Talauenwiese im Einzugsbereich des Ersbaches. Dieser Teilbereich ist im Landschaftsplan als besonders schützenswerter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

Der östliche Teilbereich stellt sich als ein extrem steiles, zum Teil felsiges, Hanggelände dar. Der Bereich ist im FNP als Waldfläche dargestellt und mit Wald bestanden.

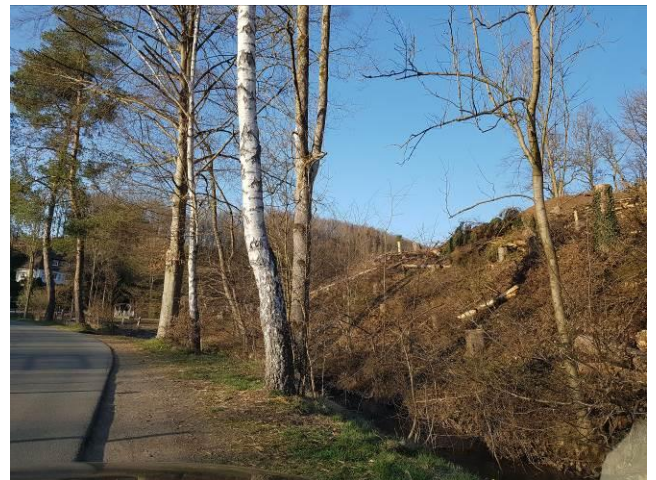


Einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit stehen hier zum Einen der besondere Schutz der Talau, und zum Anderen die extremen topographischen Verhältnisse im östlichen Teilbereich entgegen.

IV – Spicher Straße

Der zu untersuchende Bereich entlang der „Spicher Straße“ ist im FNP teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Waldfläche dargestellt. Die Flächen werden dementsprechend genutzt.

Bei der an der „Spicher Straße“ gelegenen Fläche handelt es sich um eine schmale Talauenwiese im Einzugsbereich von Lindenbach und Hahnbacher Bach. Die Gewässer verlaufen unmittelbar an der „Spicher Straße“. In südöstlicher Richtung geht die Talauenwiese in einen bewaldeten Berghang über. Der Bereich der Talauenwiese ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt und somit für eine Bauland-



entwicklung ungeeignet. Zudem müssten hier die unmittelbar entlang der „Spicher Straße“ verlaufenden Fließgewässer mit Brücken überbaut oder verrohrt werden.

Eine Baulandentwicklung des bewaldeten Hangs ist aufgrund seiner Topographie und der hier ebenfalls erforderlichen Gewässerquerungen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden.

Eine sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit ist hier somit nicht gegeben.

Fazit

Bei der zu entwickelnden Fläche „Am Faulenberg“ wird ein vorhandener Bauansatz fortgesetzt und hierdurch eine attraktive Siedlungsstruktur geschaffen. Das Gelände ist auch von seiner Topographie her für eine Baulandentwicklung prädestiniert.



Die untersuchten Teilflächen sind aus den jeweils genannten Gründen für eine Baulandentwicklung nicht geeignet. Als Hinderungsgründe sind hier insbesondere die teilweise extrem steilen Hanglagen zu nennen. Weitere Alternativen stehen nicht zur Verfügung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu generieren.

Es gibt in den Ortslagen noch einzelne Baulücken. Diese lassen sich jedoch im Höchstfall mit zwei Wohnhäusern bebauen. Eine städtebauliche Entwicklung, wie sie in Oberagger „Am Faulenberg“ vorgesehen ist, lässt sich in einer klassischen Baulücke nicht umsetzen. Eine alternative Möglichkeit der städtebaulichen Entwicklung hin zu einer kompletten Bauzeile mit 8-10 Grundstücken gibt es in der großräumigen Lage von Mittel- und Oberagger nicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in den Ortslagen Ober- und Mittelagger vergleichbare Flächen, die außerhalb des Waldbereichs liegen, nicht zur Verfügung stehen.

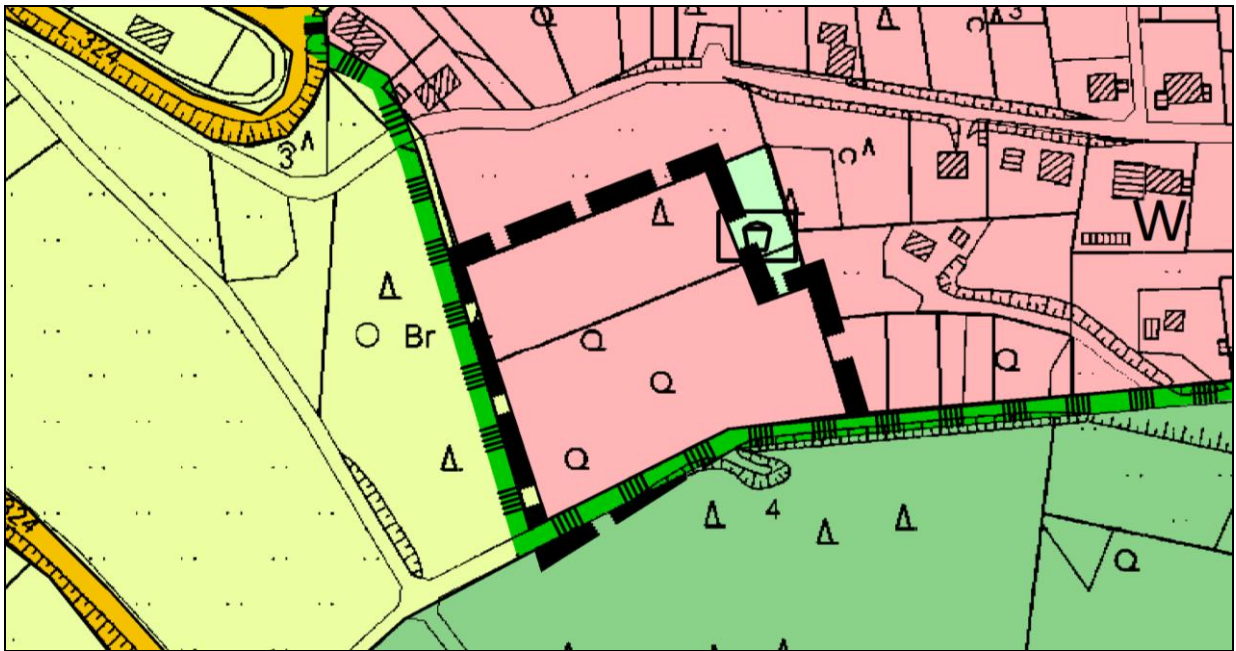
Dem Ziel 7.3-1 Walderhaltung und Waldinanspruchnahme wird somit entsprochen.

6. Flächentausch

Im Rahmen der Planung soll für diesen Standort flächengleich ein noch nicht realisierter, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellter Bereich, aufgegeben werden.

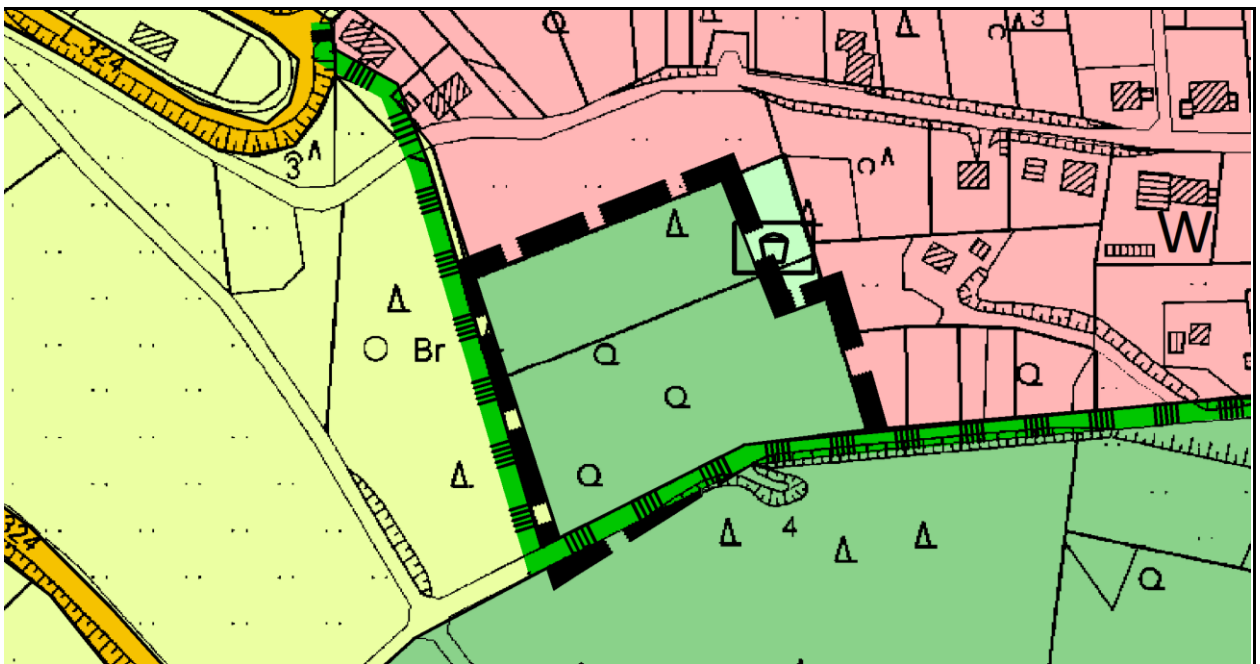
Bei der Tauschfläche handelt es sich um eine süd-westlich der Ortslage „Windfus“ südlicher der Ortstraße „Quellenweg“ liegende Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,15 Hektar. Diese Fläche ist aufgrund der topografischen Verhältnisse und einer nicht an die Dorflage angepassten bandförmigen Ausdehnung nach Westen in diesem Bereich nicht umsetzbar.

Die neue Darstellung der Tauschfläche ist „Flächen für Wald“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB.



Auszug Flächennutzungsplan, Tauschfläche Windfus Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof



Auszug Flächennutzungsplan, Tauschfläche Windfus Planung, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: HKS

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Ausgehend von der „Höhenstraße“ ist geplant die vorhandene Wegefläche als Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer auszubauen.

7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserkanäle in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserkanäle (Trennsystem) der umgebenen Bereiche.

7.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Hierzu muss ein Nachweis zur Machbarkeit erfolgen.

Die Straße ist teilweise an die neu zu bauende Versickerungsanlage anzuschließen.

7.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern. Hierzu ist eine neue Leitung in der Planstraße mit Anschluss an das vorh. Netz zu verlegen.

7.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist unter Berücksichtigung der Ziff. 5.4 dieser Begründung ausreichend zu dimensionieren.

8. Bodenschutz

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. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. 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.

9. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird für das Planvorhaben nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Büro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht ermittelt wurde, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

10.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“, in dem die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB dokumentiert wird, erarbeitet. Dessen Ergebnisse fließen in das Bauleitplanverfahren ein.

Im „Landschaftspflegerischer 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.

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

	Bestand:	Planung:
Wohnbauflächen:	ca. 950 m ²	ca. 9.450 m ²
Flächen für Wald:	ca. 8.500 m ²	-

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Reichshof, den

.....
-Bürgermeister-