GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

99. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

in Brüchermühle

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 08.10.2025

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.	Regionalplan	3
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Planung	5
5.1	Alternativenprüfung	5
5.2	Änderungsinhalte	7
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrsflächen	8
6.2	Schmutzwasser	8
6.3	Niederschlagswasser	8
6.4	Trinkwasser	8
6.5	Löschwasser	8
7.	Bodenschutz	8
8	Starkregenvorsorge	9
9.	Denkmalschutz	9
10.	Bergbau	10
11.	Belange des Waldes	10
12.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
13.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes	10
14.	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* und die *Sicherheit* der Wohn und Arbeitsbevölkerung

Berücksichtigung finden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 30.01.2023 die Aufstellung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes in Brüchermühle beschlossen.

Die Gemeinde Reichshof plant den Neubau eines FW-Gerätehauses in Brüchermühle.

Das Feuerwehrgerätehaus in Brüchermühle ist für die Sicherstellung des Brandschutzes im Bereich Heisceid / Brüchermühle von hoher Wichtigkeit. Im Gebiet befinden sich mehrere, darunter auch einige größere Gewerbebetriebe. Aufgrund seiner Lage, insbesondere durch die Nähe zum Autobahnzubringer und zur B256 ist eine gute Erreichbarkeit für anfahrende Einsatzkräfte, sowie auch für ausrückende Einsatzkräfte bei entfernten Einsatzorten im Gemeindegebiet, gegeben.

Das jetzige Gebäude an der Olper Straße ist aufgrund gestiegener Anforderungen an seine Kapazitätsgrenze angelangt und entspricht aus verschiedenen Gründen nicht mehr dem Standard eines modernen Feuerwehrgerätehauses. Die Fahrzeughalle ist zu klein. Es fehlen der notwendige Schwarz-Weiß-Bereich, eine Damenumkleide und ein Lagerraum. Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge sind ebenfalls nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Notwendigkeit für die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses ist im aktuellen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Reichshof beschrieben.

Am vorhandenen Standort lassen sich die notwendigen Erweiterungen aus Platzgründen nicht umsetzen. Es wird daher die Errichtung eines Neubaus auf einem gemeindeeigenen Grundstück angestrebt. Hierzu ist die Fläche nördlich des Baubetriebshofs der Gemeinde vorgesehen. Die Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im aktuellen FNP (Flächennutzungsplan) teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils als Waldfläche dargestellt. Das Grundstück soll im FNP zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung ,,Feuerwehr" ausgewiesen werden. Im gleichen Zug soll die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Baubetriebshofs entsprechend angepasst werden.

Die Gemeinde Reichshof beabsichtigt die städtebauliche Ordnung im Bereich der „Fürkener Straße“ / „Brüchermühler Straße“ (K 16) herzustellen.

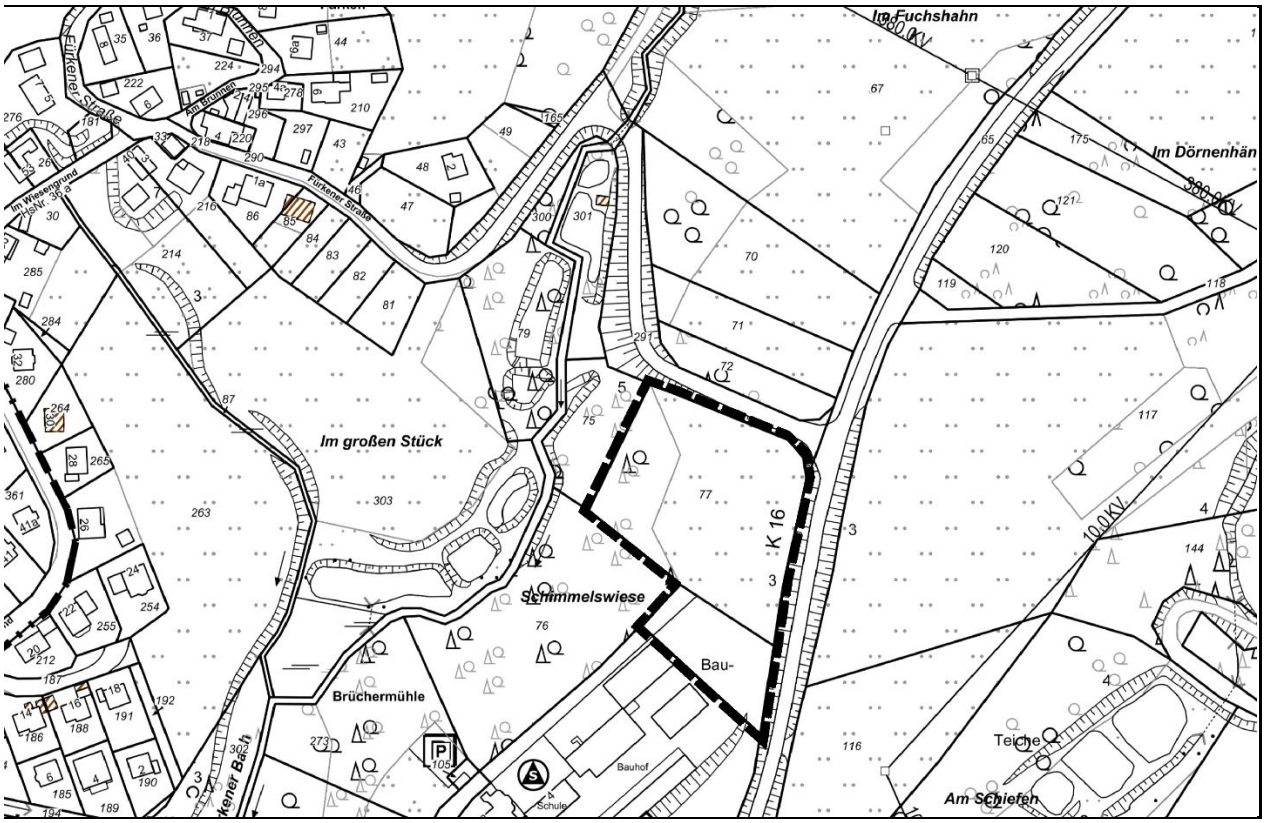
Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 74 „Brüchermühle - Fürkener Straße“ aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,87 ha.

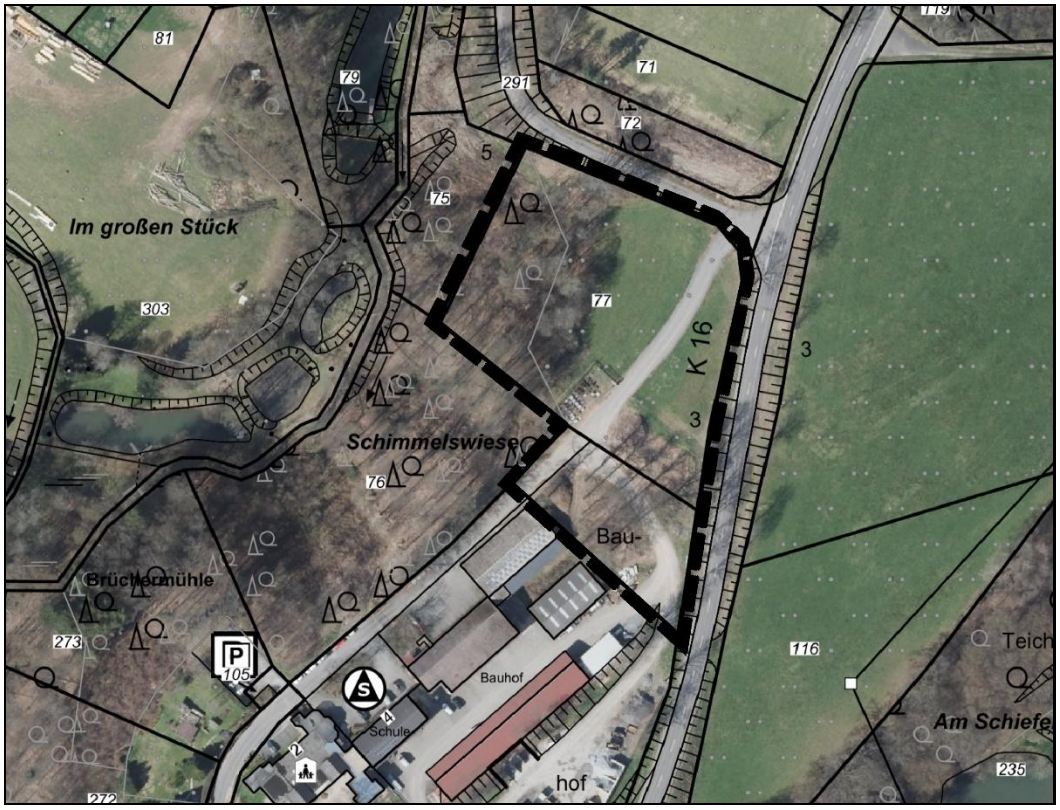
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der K 16 („Brüchermühler Straße“) und südlich der „Fürkener Straße“. Westlich befinden sich Waldflächen. Im Südwesten grenzen die Flächen des Bauhofes an. Östlich der K 16 liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf dem Grundstück befinden sich im Nordwesten Waldflächen. Im Süden liegen Lagerflächen des Bauhofes mit einer Zufahrt zur „Fürkener Straße“ hin. Der südliche Bereich ist als Wiese genutzt, hier befinden sich einige Einzelbäume.



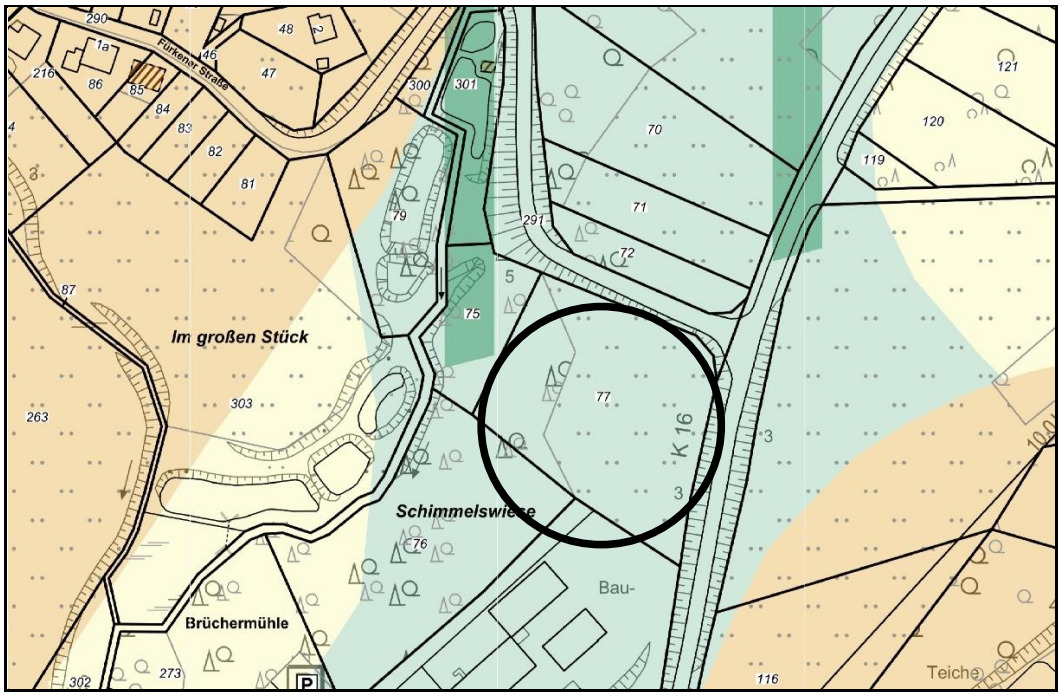
Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de



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

3. Regionalplan

Die in Rede stehende Fläche liegt innerhalb der Freiraumfunktion „Waldbereich“.



Auszug Regionalplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

4. Landschaftsplan

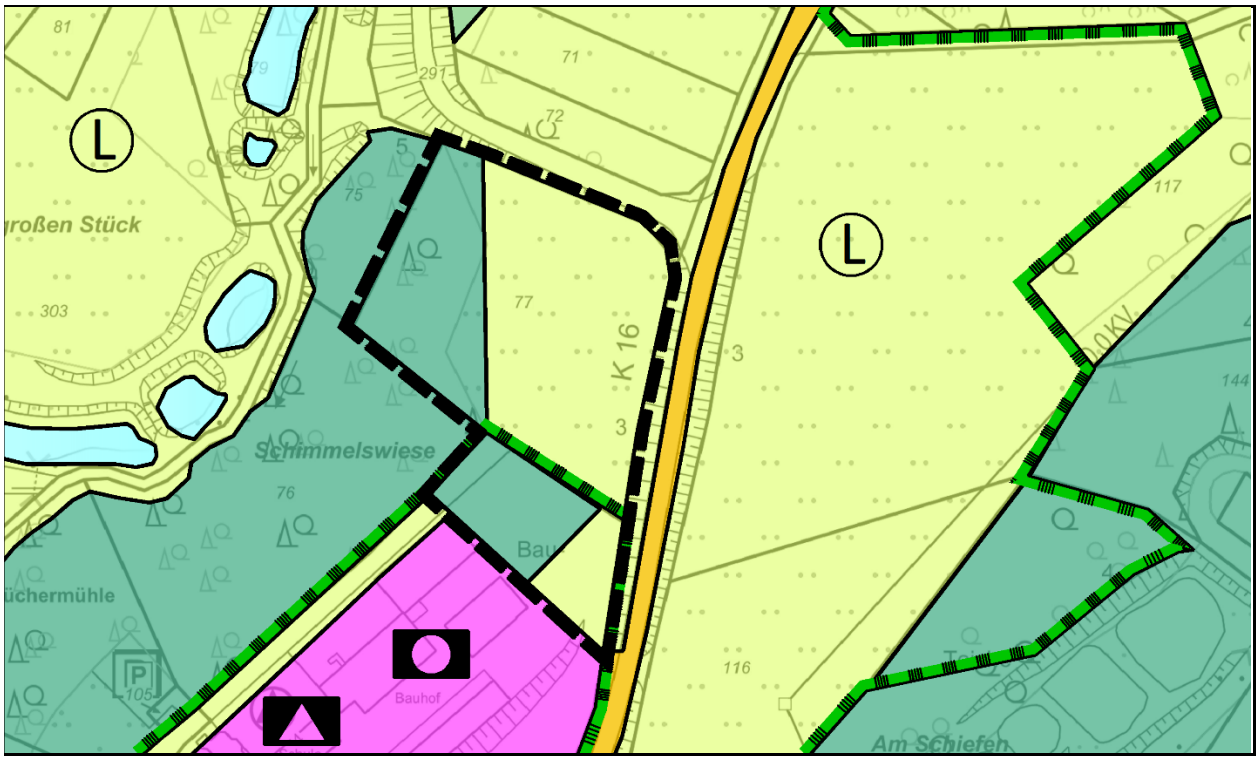
Gemäß Landschaftsplan Nr. 10 Wiehltalsperre liegt der nördliche Teilbereich des Gebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG 5011-0002 - Reichshof-Süd. Der Träger der Landschaftsplanung / die untere Naturschutzbehörde hat dieser Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 20 (4) LNatSchG nicht widersprochen. Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist zu beantragen.

5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Flächen für Wald“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a und b BauGB dargestellt.

Östlich davon, auf der anderen Seite der K16, beginnt das insgesamt knapp 965 ha große Naturschutzgebiet N 16 „Wiehltalsperre“. Etwa 500 m südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE-5011-301.

Östlich davon, auf der anderen Seite der K16, beginnt das insgesamt knapp 965 ha große Naturschutzgebiet N 16 „Wiehltalsperre“. Etwa 500 m südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE-5011-301.



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

6. Planung

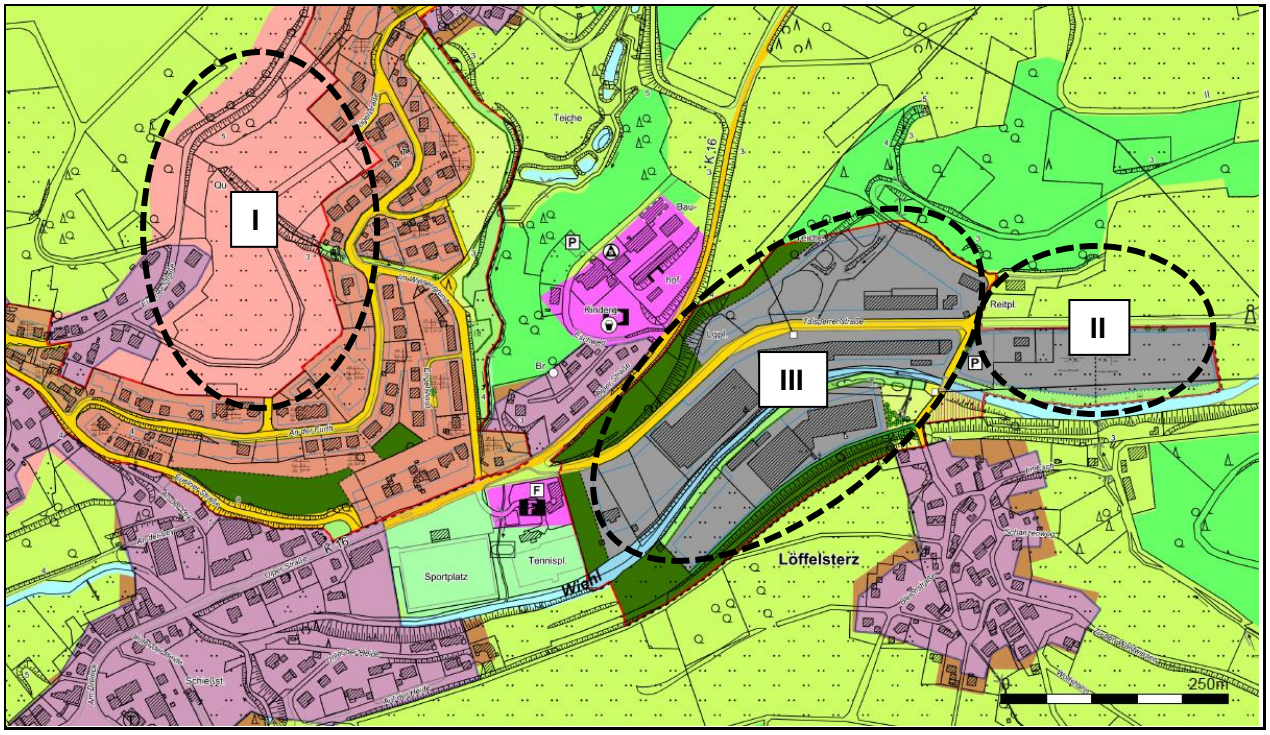
6.1 Alternativenprüfung

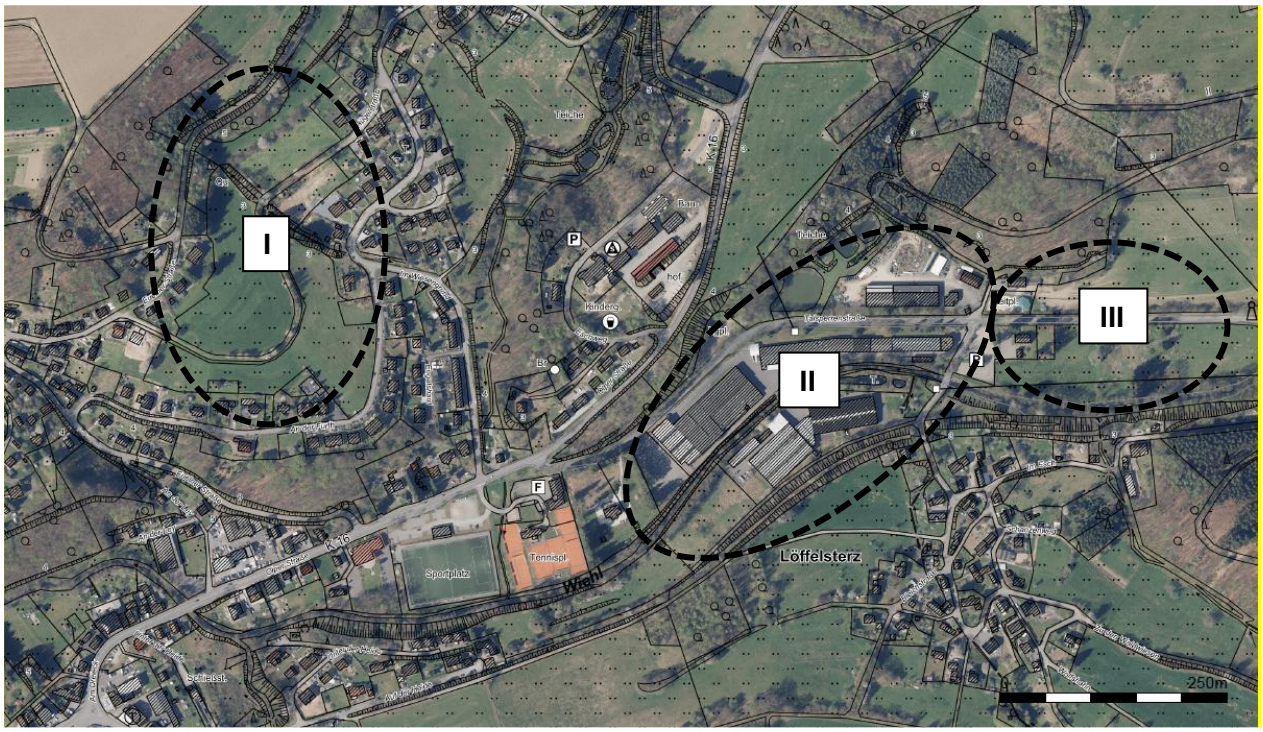
Das Plangebiet ist im Regionalplan zu einem kleinen Teil als Wald dargestellt. Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, Ziel 7.3-1 Walderhaltung und Waldinanspruchnahme, dürfen regionalplanerisch festgelegte Waldflächen nur in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebte Nutzung ein 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 weiterentwickelt 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.“

Mögliche Alternativflächen werden im Folgenden untersucht. Dem nachstehenden Kartenauszug ist die Lage der untersuchten Flächen, die aktuelle FNP-Ausweisung sowie das darauf aufbauende Planungsrecht (Bebauungspläne, Ortslagensatzungen) zu entnehmen. Das Luftbild zeigt die aktuell ausgeübte Nutzung der Flächen.





I Der im aktuellen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich stellt sich in der Örtlichkeit als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Der Bereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Topographie weist dort ein stark hängiges Gelände auf. Die Erreichbarkeit ist nur über kleine Wohnstraßen mit zum Teil engen Kurvenradien gegeben. Auch ist hier mit Behinderungen durch parkende Fahrzeuge von Anwohnern oder Besuchern zu rechnen. Hierdurch ist im Vergleich zum geplanten neuen Standort eine deutlich längere Anfahrtzeit im Einsatzfall zu erwarten.

II Die untersuchte Fläche ist im aktuellen FNP als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen und im darauf aufbauenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Areal ist weitgehend bebaut. Die noch vorhandenen Restflächen werden als betriebsgebundene Reserven benötigt und stehen somit für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses nicht zur Verfügung.

III Der Bereich ist im aktuellen FNP jeweils zur Hälfte als Gewerbliche Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gewerbliche Fläche ist im darauf aufbauenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Areal ist noch weitgehend unbebaut, wird jedoch ebenfalls als betriebsgebundene Reservefläche für den benachbarten Gewerbebetrieb benötigt. Die nördlich angrenzende Fläche für die Landwirtschaft ist mit einem Reiterhof bebaut und wird entsprechend landwirtschaftlich genutzt.

Im Ergebnis stehen adäquate Alternativen zum angedachten Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses, angrenzend an den Baubetriebshof nicht zur Verfügung.

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. Vorliegend wird durch das Vorhaben nur eine geringfügige Waldfläche in Anspruch genommen.

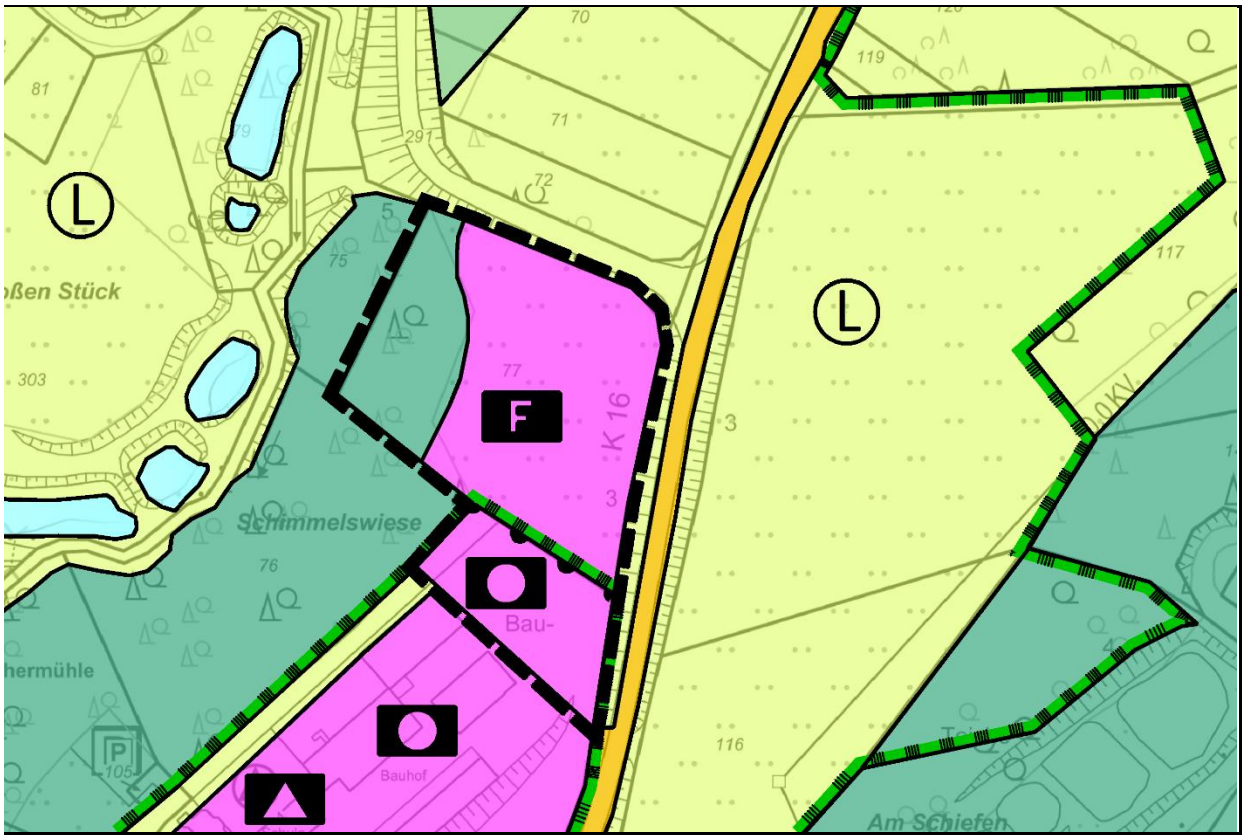
Die notwendige Kompensation für den Verlust an Grün- bzw. Waldfläche wird im Zuge des Planverfahrens im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechend bilanziert und beschrieben.

6.2 Änderungsinhalte

Im zu ändernden Flächennutzungsplan wird der größte Teil des Plangebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ - Feuerwehr- und -Öffentliche Verwaltungen- dargestellt. Die nordwestlichen Grundstücksflächen bleiben mit der Darstellung „Wald“ unverändert

Der gewählte Standort bietet gegenüber den drei untersuchten Alternativstandorten den Vorteil, dass die vorhandenen Einrichtungen des Baubetriebshofs wie Tankstelle und Waschplatz gemeinsam genutzt werden können. Durch die Ortsrandlage und die unmittelbare Nähe zur K 16 ist im Einsatzfall eine sehr gute Anfahrbarkeit gegeben. Es müssen keine Wohn- oder Gewerbestraßen gekreuzt werden. Behinderungen für Einsatzfahrzeuge oder anrückende Feuerwehrkräfte durch parkende Fahrzeuge sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück wurde in den Jahren 2018-2019 in Abstimmung mit dem Kreisumweltamt eine neue Zufahrt zum Baubetriebshof angelegt. Parallel wurden hierzu weitere Gespräche mit Vertretern des Kreisumweltamtes sowie mit dem Landesbetrieb Wald und Holz zu einer weitergehenden Nutzung der Flächen neben der neuen Zufahrt geführt. Eine konkrete Nutzung stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest. Grundsätzliche Bedenken wurden seitens der Fachbehörden nicht geäußert. In Anspruch genommene Grünflächen und Waldanteile werden ausgeglichen.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: HKS

Die **Anfrage nach § 34 LPlG NRW** wurde durch die Bezirksregierung Köln in Bezug auf die neue Nutzung mit Schreiben vom 03.07.2024 positiv beantwortet. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zur „Fürkener Straße“ erfolgen. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant. Das Verkehrsaufkommen wird sich nach Umsetzung der Planung nicht erheblich ändern. Es werden verkehrslenkende Maßnahmen in Bezug auf die Einsatzfahrzeuge im Notfall im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgen.

7.2 Schmutzwasser

Die Erschließung Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an die Leitung im Bereich des Bauhofs.

7.3 Niederschlagswasser

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept auf Grundlage eines noch zu erstellenden Hydrogeologischen Gutachtens erarbeitet.

7.4 Trinkwasser

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

7.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min ist über einen Zeitraum von 2 h in einem Radius von 300 m sichergestellt.

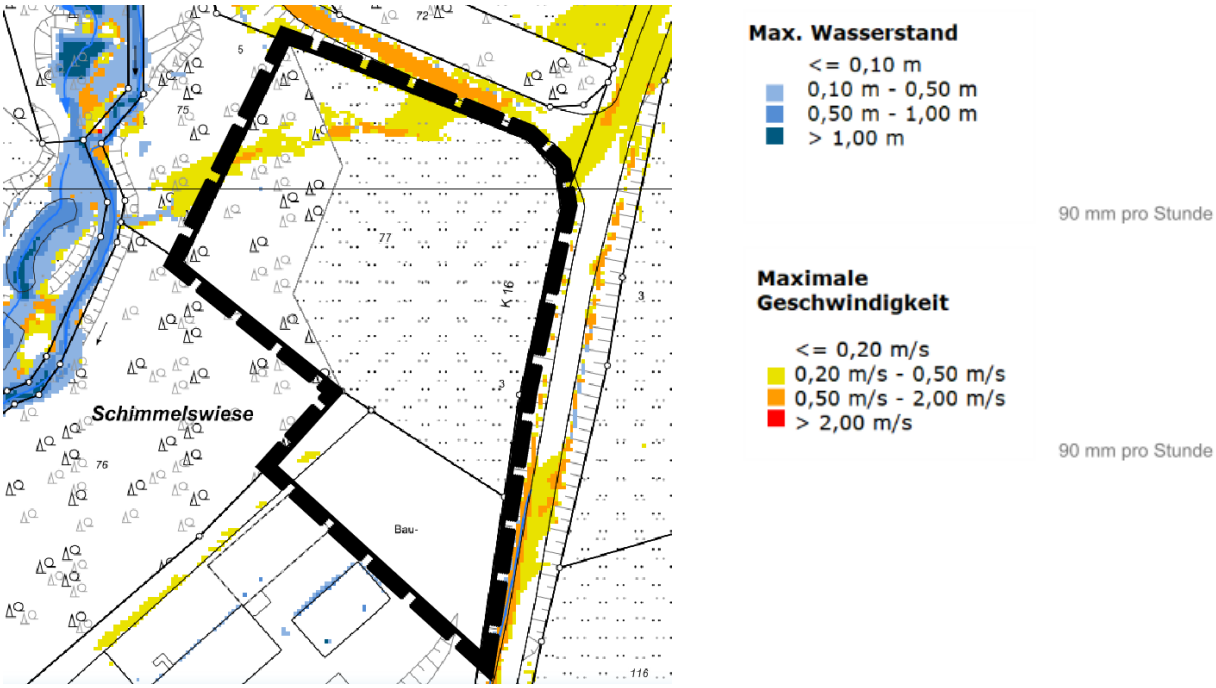
8. Bodenschutz

Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Ein Massenausgleich hat bei Neubaumaßnahmen 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.

Im Bereich des Plangebietes liegen gemäß der Bodenkarte von NRW (1:50.000): „Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz/Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)“, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW, Braunerden vor.

9 Starkregenvorsorge



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

Gemäß der Karte in RIO-Starkregen des Oberbergischen Kreises sind für den maximalen Wasserstand -90 mm pro Stunde- keine Eintragungen vorhanden. Die maximale Geschwindigkeit -90 mm pro Stunde- liegt in Teilbereichen zwischen < 0,20 m/sec bis 2,0 m/sec.

Für die angrenzende „Fürkener Straße“ beträgt die maximale Wasserstand -90 mm pro Stunde- in Teilbereichen zwischen < 0,10 bis 0,5 m. Die maximale Geschwindigkeit -90 mm pro Stunde- liegt in Teilbereichen zwischen < 0,20 m/sec bis 2,0 m/sec.

Es ist zu erwarten, dass diese Werte durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht beeinflusst werden. Für die überbaubaren Flächen liegen keine Eintragungen zum Starkregen vor. Für die nicht überbaubaren Flächen sind lediglich im Norden Eintragungen zu verzeichnen.

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. Denkmalschutz

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

Für das Plangebiet sind keine denkmalpflegerischen Anlagen bekannt.

11. Bergbau

Nördlich des Plangebietes wurde Bergbau betrieben. Um festzustellen, ob dadurch im Plangebiet Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen, wird die Fläche gutachterlich untersucht.

12. Belange des Waldes

Für die Planung muss eine im FNP als „Fläche für Wald“ dargestellte Fläche umgewandelt werden.

Eine eventuell notwendige Ersatzaufforstung wird im B-Panverfahren geregelt.

13. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im „**Umweltbericht“ (UB)** werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

Im Zuge des Planverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 77 (Parallelverfahren) wird eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

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

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

Die Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes (Festsetzung LSG) treten mit Inkrafttreten des B-Planes außer Kraft.

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

	Bestand:	**Planung:**
Gemeinbedarfsfläche:	-	ca. 6.980 m²
Flächen für Wald:	ca. 3.425 m²	ca. 1.740 m²
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 5.295 m²	-

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-