

Begründung zur
**Aufhebung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 14
"Mittelagger – Eckenhagener Straße"**
der Gemeinde Reichshof



Gemeinde Reichshof

Ausfertigung für die frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Stand: 19.12.2023



Abbildung Titelblatt: Geoportal.NRW (2023)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reichshof

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	2
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
2. Ausgangssituation	5
2.1. Stadträumliche Einbindung	5
2.2. Bebauung und Nutzung	5
2.3. Verkehrserschließung und -anbindung	5
2.4. Ver- und Entsorgung	5
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1. Regionalplan	8
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	10
3.4. Landschaftsplanung	12
4. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung	12
5. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	12
6. Planungs- und Standortalternativen	14
7. Auswirkungen der Planung	14
7.1. Auswirkungen auf Nutzungen	14
7.2. Verkehr	14
7.3. Ver- und Entsorgung	15
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt	15
7.5. Bodenordnende Maßnahmen	15
7.6. Kosten und Finanzierung	15
8. Verfahren	16
9. Verfahrensvermerke	17
10. Rechtsgrundlagen	18
11. Anlagen	19

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Gemeinde Reichshof.

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Flurstück 364, in der Gemarkung Agger, Flur 19, wurde im Jahr 2000 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" aufgestellt. Die damalige Vorhabenträgerin/Vertragspartnerin hat das Grundstück inzwischen veräußert. Die damalige Vorhabenträgerin/Vertragspartnerin ist nicht mehr vorhanden. Somit sind sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch der Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 BauGB nicht mehr durchführbar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt festgesetzt, welche bis dato nicht umgesetzt wurden.

Neuer Eigentümer des Flurstücks 364 ist das Missionswerk Voice of Hope e. V., welches auf dem Grundstück weitere bauliche Veränderungen beabsichtigt. Um die bauliche Entwicklung im Plangebiet zukünftig zu steuern und eine Rechtsgrundlage für die Kompensation der erfolgten und beabsichtigten Eingriffe zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" aufgestellt werden, der den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 überplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 soll anschließend vollständig aufgehoben werden.

Der Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 wurde parallel mit dem Beschluss zur Aufstellung des Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" gefasst.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Reichshof im Ortsteil Mittelagger an der Eckenhagener Straße. Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 230 m ü. NHN. Das ca. 2.200 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Agger, Flur 19 das Flurstück 364.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Eckenhagener Straße (L 341),
- im Nordwesten durch das angrenzende Flurstück 322
- im Norden durch das angrenzende Flurstück 366
- im Osten durch die angrenzenden Flurstücke 317 und 230

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

**Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14
"Mittelagger – Eckenhagener Straße" der Gemeinde Reichshof**

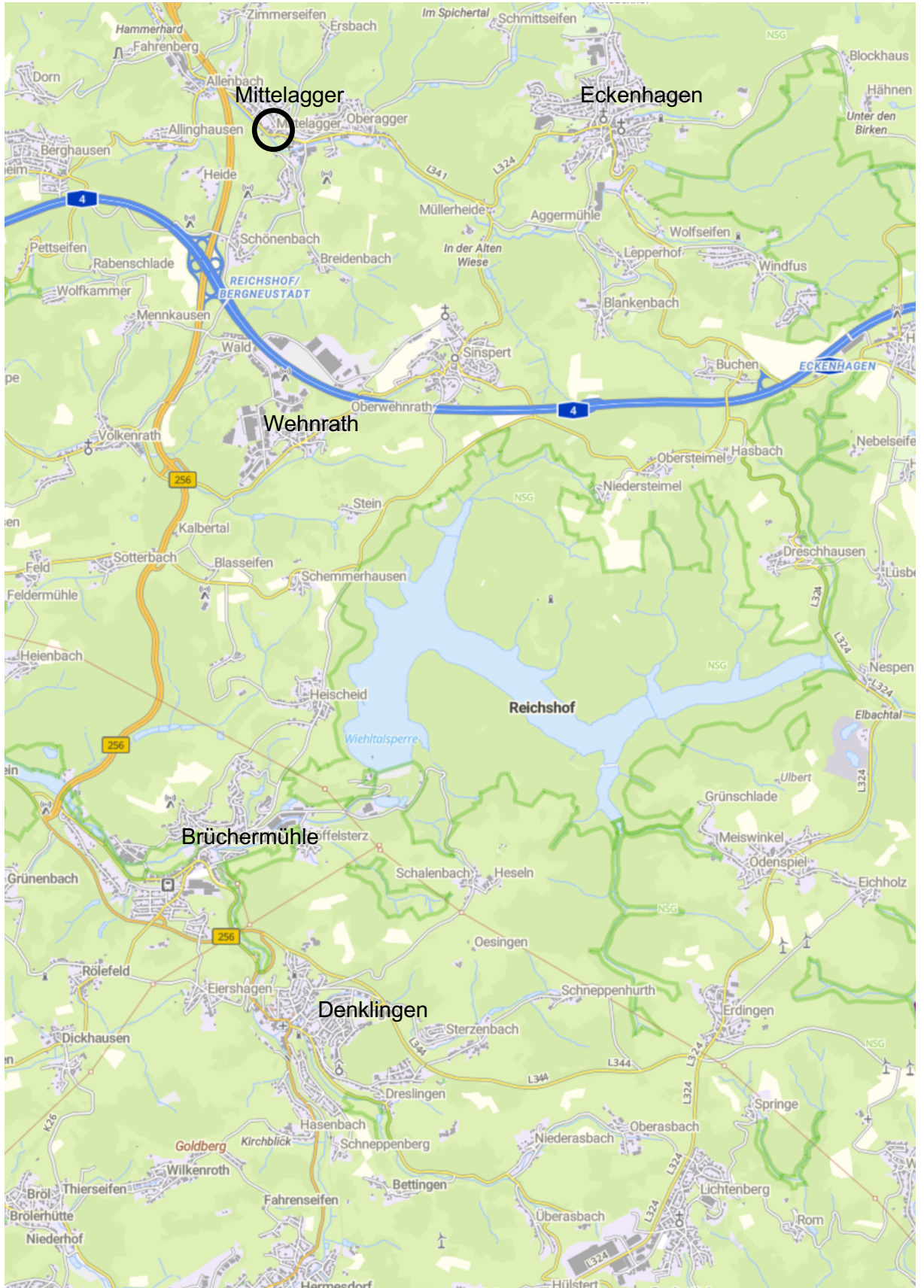


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14. (Quelle: www.tim-online.nrw.de, 2023)

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14
 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" der Gemeinde Reichshof



Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 und des Aufhebungsbereiches: Ortslage Mittelagger, Eckenhagener Straße 43 (Quelle: Loth Stadtplanung + Städtebau, 2023)

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mittelagger im Norden der Gemeinde Reichshof, östlich der Bundesstraße 55. Das Plangebiet befindet sich an der Eckenhagener Straße, die als Landesstraße 341 geführt wird. Die Eckenhagener Straße stellt gleichzeitig die südwestliche Grenze des Ortsteiles dar. Der Ortsteil Mittelagger, mit 473 Einwohnern (Stichtag 31.12.2022. Quelle Gemeinde Reichshof), ist ländlich geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich sowohl Wohnhäuser als auch gemischt genutzte Häuser.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut. Es befinden sich zwei Satteldach-Bauten auf dem Grundstück, die durch einen Flachdachbau miteinander verbunden sind. Im vorderen Bereich des Grundstückes, an der zur Straße gewandten Seite, befindet sich eine gepflasterte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Garten angelegt. Dort befinden sich kleinere Gartenhütten und ein in die Erde eingelassener Pool mit umlaufender Terrasse. Der verbleibende Anteil des Gartens ist als Rasenfläche angelegt.

In den Hauptgebäuden sind neben Wohnräumen (im zur Eckenhagener Straße gelegenen Gebäudeteil) auch Büro- und Lagerräume des Missionswerks Voice of Hope e. V. sowie Seminarräume (im Verbindungsbau und hinteren Gebäudeteil) für die Mitglieder untergebracht. Das Missionswerk ist eine gemeinnützige Organisation mit einem Vertriebs- und Handelszweig von Büchern, CDs und Geschenkartikeln. Neben dem Geschäftsbetrieb wird am Nachmittag eine Betreuung von Kindern und Jugendlichen angeboten. Zudem werden Seminare und Unterrichte angeboten.

2.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet befindet sich an der Eckenhagener Straße, die als Landesstraße 341 geführt wird. Das Grundstück ist über die L 341 mit einer Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Reichshof Mittelagger" befindet sich in etwa 100 Meter Entfernung vom Plangebiet an der Eckenhagener Straße.

2.4. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Abwasser / Schmutzwasser

Das Plangebiet ist im derzeitigen gültigen Netzplan und an das Abwassernetz angeschlossen. Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz bereitgestellt. Die für Mischgebiete erforderliche Löschwassermenge von 800 l / min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über einen eigenen Kanal in die Steinagger eingeleitet. Die Einleitungsstelle liegt auf dem Grundstück Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 111.

Die ehemalige Einleitungserlaubnis ist erloschen und daher bei zukünftigen Veränderungen im Plangebiet neu zu beantragen. Die Abstimmung muss dann mit der Unteren Wasserbehörde im nachgelagerten Bauantragsverfahren erfolgen. Vom Vorhabenträger ist ein entsprechender Antrag auf eine Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Stromnetz angeschlossen. Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Gasnetz angeschlossen.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Untersuchungsgebiet befindet sich direkt an der „Eckenhagener Straße“ im Ortsteil Mittelagger der Gemeinde Reichshof. Neben der genannten Straße schließen sich Gebäude mit ihren Gartenflächen mit Gehölzen an das Plangebiet an. Zudem befindet sich westlich des Plangebietes ein Laubwaldbestand.

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bebaut. Im vorderen Bereich des Grundstückes, an der zur Straße gewandten Seite, befindet sich eine gepflasterte bzw. geschotterte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Garten angelegt. Dort befinden sich Gartenhütten und ein in die Erde eingelassener, fest verankerter Swimming-Pool mit umlaufender Terrasse. Der verbleibende Anteil des Gartens ist als Rasenfläche angelegt. Umlaufend um das Grundstück befindet sich zudem eine Schnitthecke aus Lebensbäumen bzw. Kirschlorbeer. (Mestermann Landschaftsplanung 2023)

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ überplant den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger Eckenhagener Straße“ neu. Es wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ durch das Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Umweltbericht beinhaltet eine ausführliche Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Hinblick auf die folgenden Schutzgüter:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden in Kap. 5 beschrieben.

Biotope

Biotopkatasterflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopkatasterfläche. In der näheren Umgebung findet sich die nachfolgend aufgeführte Biotopkatasterfläche:

BK-5011-061 = Ersbach mit Nebensiefen, Wiesenverbände

Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung bis 500 m.

Biotopverbundflächen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In der näheren Umgebung findet sich die nachfolgend aufgeführten Biotopverbundfläche:

VB-K-4911-027 = Talsystem der Steinagger um Eckenhagen

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Regionalplan

Die Gemeinde Reichshof liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist der Ortsteil Mittelagger als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) festgelegt (s. Abb. 3). Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen über die landwirtschaftlich genutzten Flächen hinaus auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Für das Plangebiet ist das folgende Ziel 4 für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln einschlägig:

In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.

Die Planung läuft diesem Ziel nicht zuwider.

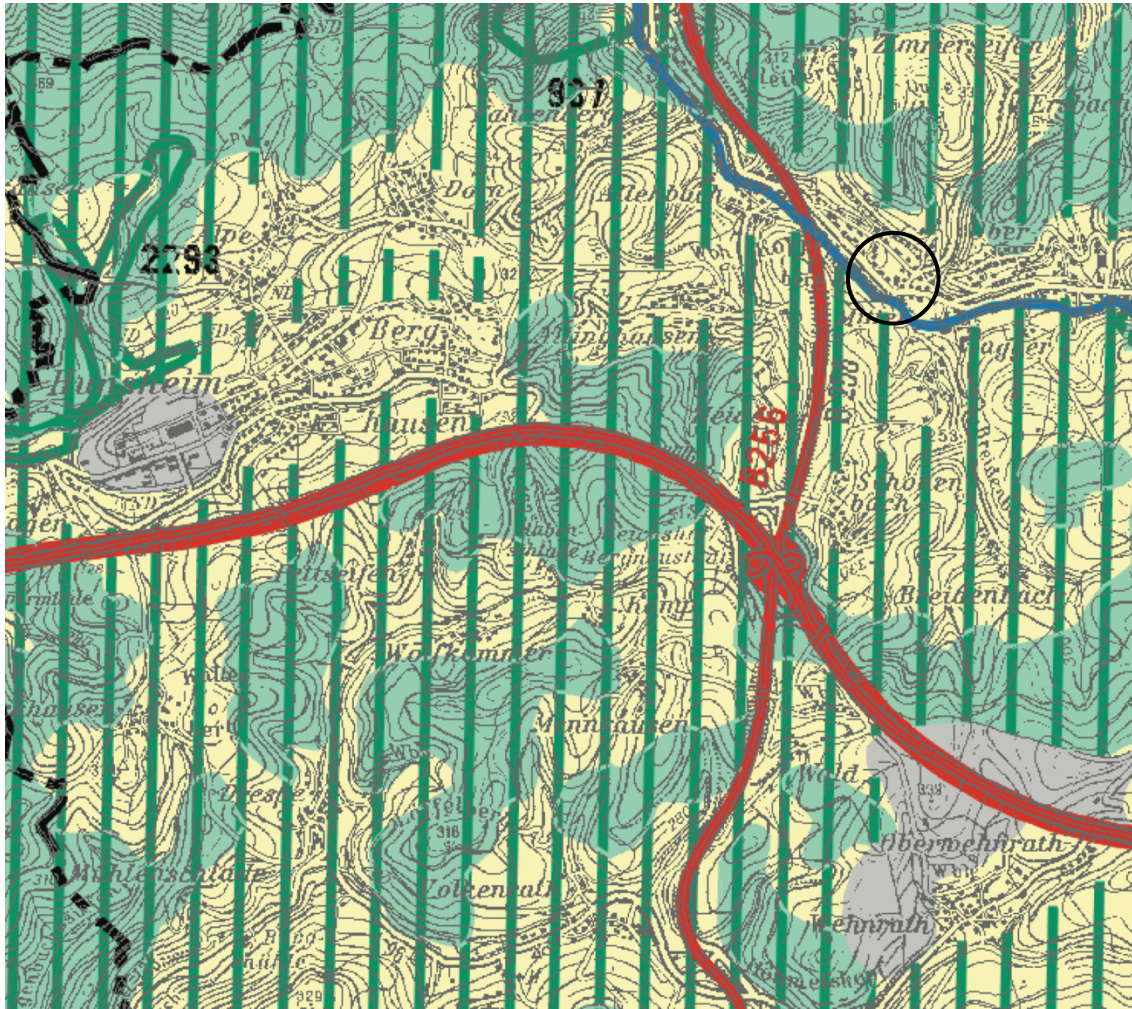
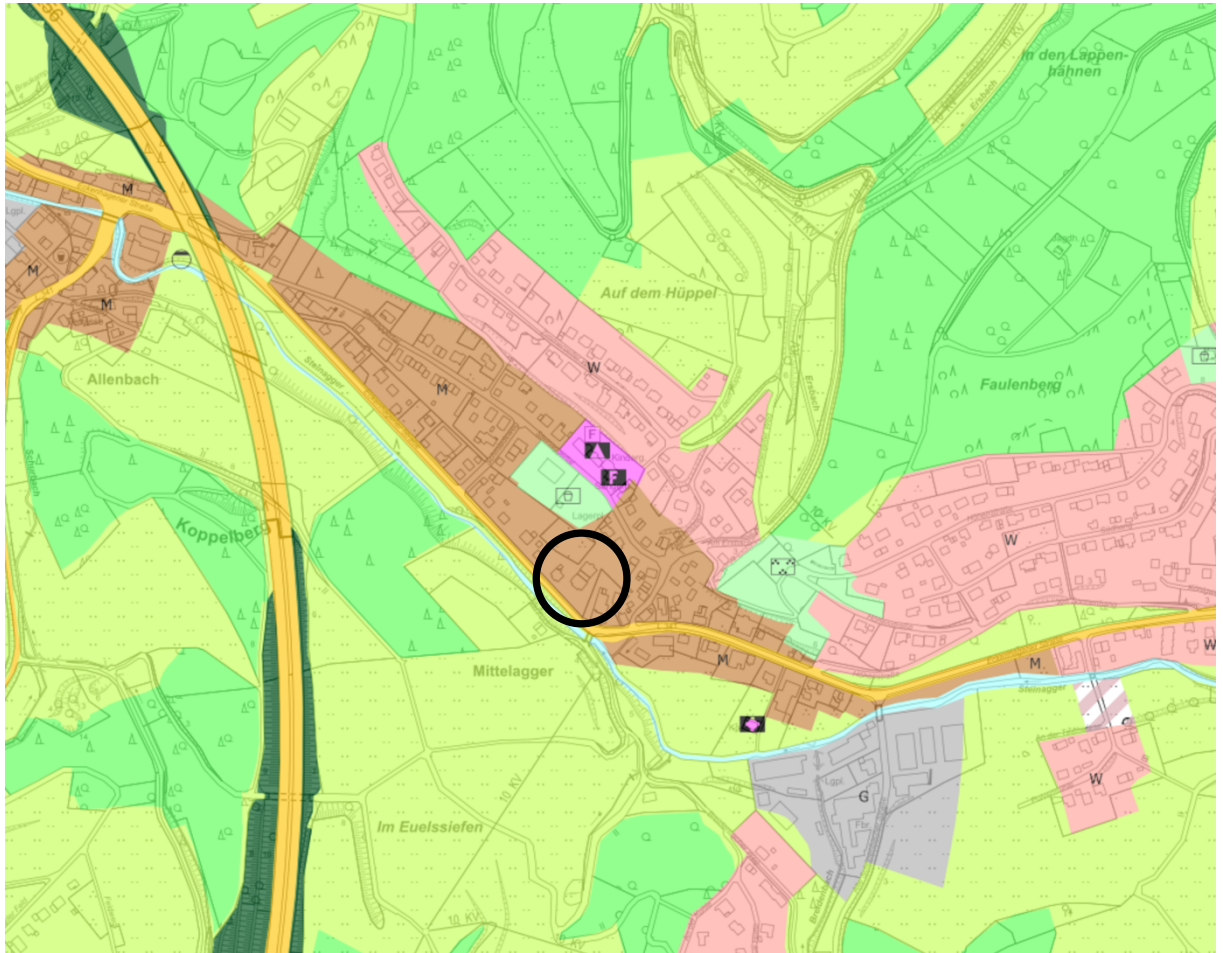


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. (Quelle: Bezirksregierung Köln, 2018)

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche deklariert. Die vorhandene Nutzung im Plangebiet entspricht den Darstellungen des FNP. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich für die Ebene des Flächennutzungsplanes kein Anpassungsbedarf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht beabsichtigt und nicht notwendig.



 Wohnbauflächen	 Wasserflächen
 gemischte Bauflächen	 Verkehrsflächen
 Gewerbebauflächen	 örtliche Straßen
 Sonderbauflächen	 Verkehrsfl. bes. Zweckbest.
 Gemeinbedarfsflächen	 ruhender Verkehr
 Grünflächen	 Straßenbegleitgrün
 Landwirtschaft	 Versorgung
 Wald	 Entsorgung

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof mit Legende (Quelle: RIO.OBK, 2023)

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufhebungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße". Der Bebauungsplan soll vollständig aufgehoben werden. An seine Stelle tritt der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“, der parallel, jedoch in einem gesonderten Verfahren, zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ von der Gemeinde Reichshof erarbeitet und aufgestellt wird.

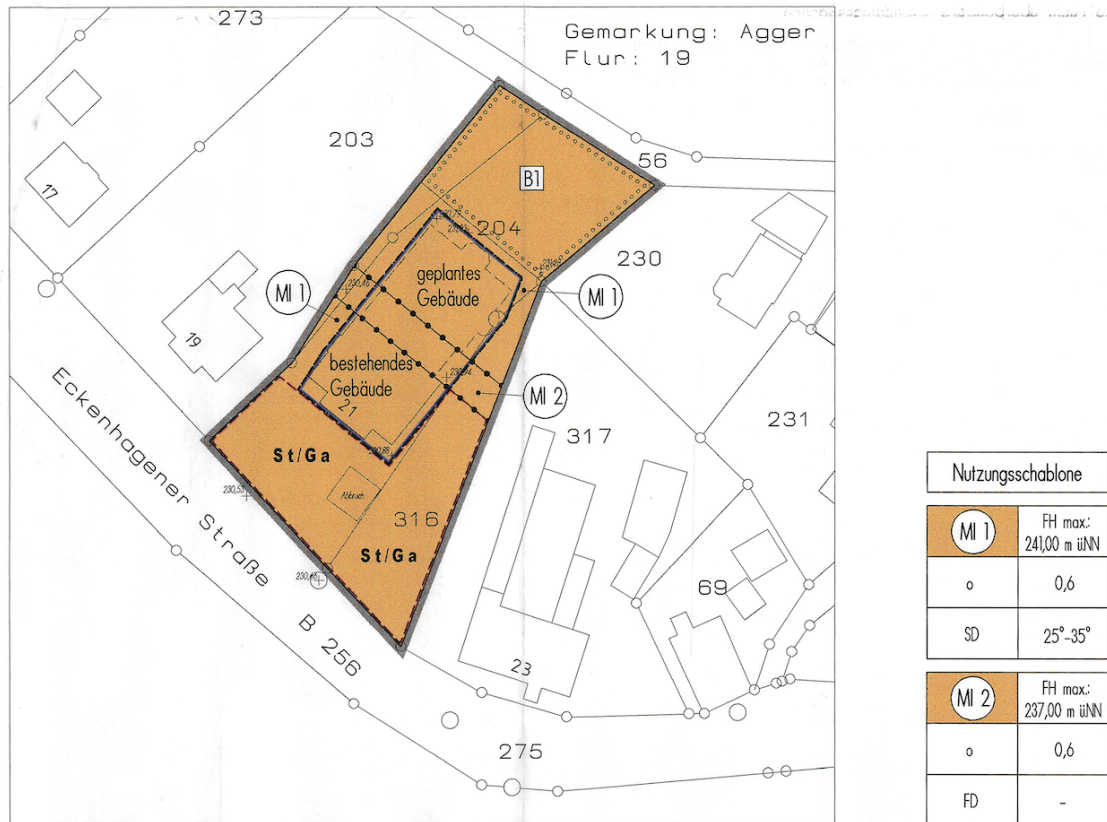


Abbildung 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Mittelagger - Eckenhagener Straße"

Der derzeit noch rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet MI 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Firsthöhe von 241 m ü NHN fest. Außerdem ist ein Mischgebiet MI 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Firsthöhe von 237 m ü NHN festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe und
- Stellplätze, Carports und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Zudem ist im vorderen Grundstücksbereich eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Im hinteren Grundstücksbereich setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Auf dieser sollte eine Laubgehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern auf 70 % der Fläche angelegt und dauerhaft erhalten werden. Zudem setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Verminderungsmaßnahme fest, dass die Stellplätze auf dem Grundstück als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen sind.

Die im Plangebiet befindlichen Hauptgebäude liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt.

3.4. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans.

4. Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Der Beschluss zur Einleitung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ wurde parallel mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14. Der Bebauungsplan Nr. 76 tritt somit an die Stelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14. Sobald der Bebauungsplan Nr. 76 rechtskräftig ist, sind Vorhaben im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 zu beurteilen. Die konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen, die zukünftig im Plangebiet gelten, sind dem Bebauungsplan Nr. 76 zu entnehmen.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 76 keine Rechtskraft erlangen, so gelten im Plangebiet nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 die Vorgaben des § 34 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Somit wären künftig nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14.

Für das Plangebiet wurden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Landschaftsplanungsbüro Bertram Mestermann angefertigt. Der Umweltbericht prognostiziert, wie sich der Umweltzustand im Plangebiet verändert, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 aufgehoben wird und der Bebauungsplan Nr. 76 an dessen Stelle tritt. Somit ist der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ der Gemeinde Reichshof“ gleichzeitig auch der

Umweltbericht zur vorliegenden Aufhebung. Gleiches gilt für den vom Büro Mestermann erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Umweltbericht und Kompensation

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen der Aufhebung und Neuüberplanung des Gebietes auf folgende Schutzgüter betrachtet:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Außerkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 und die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ der Gemeinde Reichshof keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen.

Der Umweltbericht formuliert Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Diese wurden vollumfänglich als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 aufgenommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 wurden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die bis zum heutigen Tage nicht erfolgt sind. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 76 die Pflicht zur Kompensation der bereits erfolgten, aber noch nicht ausgeglichenen Eingriffe festgesetzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Reichshof Mittelagger“ vom Büro Mestermann Landschaftsplanung angefertigt, welcher die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe I für das Plangebiet dokumentiert. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 ist deckungsgleich mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist somit auch für das Plangebiet der Aufhebung gültig. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Reichshof Mittelagger“ keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten haben. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter

Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76 aufgenommen.

6. Planungs- und Standortalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ soll aufgehoben werden, da an seine Stelle der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ treten soll. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes, dessen städtebauliche Entwicklung gesteuert werden soll. Die Suche nach einem alternativen Standort ist somit entbehrlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf Nutzungen

An die Stelle des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 tritt der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" wird die Bauleitplanung im Plangebiet an den vorhandenen Zustand angepasst und die zukünftige städtebauliche Entwicklung gesteuert. Die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 76 umfasst den baulichen Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Begrenzung der Gebäudehöhen sorgt dafür, dass sich eventuell hinzutretende Gebäude oder Gebäudeteile an die Höhe des baulichen Bestands im Plangebiet sowie an die Höhe der Nachbarbebauung anpassen. Somit wird gewährleistet, dass sich neue Gebäude in Zukunft in den vorhandenen Bestand einfügen. Zudem wird ein weiteres Baufenster im Südosten des Plangebietes ausgewiesen, in dem die Errichtung eines kleineren Nebengebäudes ermöglicht wird. Es sind die Zufahrten (gemäß § 5 BauONRW) zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für Rettungsdienste und die Feuerwehr vorzusehen und nach der aktuell gültigen Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), Anlage A 2.2.1.1/1 einzuhalten.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden daher nicht erwartet.

7.2. Verkehr

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 ergeben sich keine Veränderungen der Verkehrssituation. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet. Das Missionswerk Voice of Hope e. V. ist bereits seit längerer Zeit am Standort ansässig. Eine starke Veränderung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Planung ist nicht ersichtlich.

7.3. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Negative Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind daher nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser

Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird der Hinweis gegeben, dass die ehemalige Einleitungserlaubnis erloschen und daher bei zukünftigen Veränderungen im Plangebiet neu zu beantragen ist. Die Abstimmung muss dann mit der Unteren Wasserbehörde im nachgelagerten Bauantragsverfahren erfolgen. Da derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt, ist vom Vorhabenträger ein Erlaubnisnachtrag nach §§8, 9, 10 und 57 WHG bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig zu beantragen. Bei Veränderung der Einleitungsmengen ist die Entwässerung mit der UWB abzustimmen ist.

Starkregenereignisse

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Steinagger an, sodass es bei extremsten Niederschlagsereignissen evtl. zu Überflutungen kommen kann.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 wird aufgehoben, da der Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ neu überplant wird. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 76 verbunden sind, werden ausführlich im Umweltbericht sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan beschrieben. Eine Kurzzusammenfassung des Umweltberichtes ist dem Kapitel 5 dieser Begründung zu entnehmen. Durch die Planung (Aufhebung des alten Bebauungsplanes und Aufstellung des neuen Bebauungsplanes) werden demnach voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgelöst. Es ist jedoch eine Kompensation für die bereits erfolgten und die zukünftig zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Eingriffsverursacher zu erbringen (s. Kap. 5). Der durchzuführende Ausgleich ist vor Inkrafttreten der Satzung Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ bzw. vor Realisierung des Vorhabens auf vertraglicher Basis zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde zu sichern und der Unteren Naturschutzbehörde beim Oberbergischen Kreis mitzuteilen.

7.5. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Planungen werden keine Maßnahmen der Bodenordnung ausgelöst.

7.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen.

8. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" beschlossen. Parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" wird, jedoch in einem gesonderten Verfahren, der Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" aufgestellt, welcher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 vollumfänglich ersetzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung. Eine Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i. V. m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB) ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ durchgeführt worden. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Der Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ berücksichtigt ebenso die aus dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 resultierenden Kompensationsbedarfe, die noch umzusetzen bzw. auszugleichen sind. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

9. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 23.03.2023 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ beschlossen.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 23.03.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ hat mit der Begründung in der Zeit vom 06.11.2023 bis einschließlich 06.12.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 26.11.2023 aufgefordert.

Beschluss zur Beteiligung

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am ____ den Entwurf für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ hat mit der Begründung nach der ortsüblichen

Bekanntmachung am __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum __.__.____ aufgefordert.

Abwägungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am __.__.____ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.

Satzungsbeschluss

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ ist am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am __.__.____ außer Kraft getreten.

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Reichshof, _____

Bürgermeister

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

11. Anlagen

Anlage 1:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ der Gemeinde Reichshof, Mestermann Landschaftsplanung (2023)

Anlage 2:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ der Gemeinde Reichshof, Mestermann Landschaftsplanung (2023)