

# GEMEINDE REICHSHOF

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8

Baugesetzbuch (BauGB)

mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

zur

**7. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 18  
"Wildbergerhütte - Welper Siefen"**

Stand: 27.10.2020

# 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**

Seite

<b>1.</b>	<b>Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich der Änderung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten.....</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaft.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>11</b>

**Planzeichnung:** - 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Welper Siefen“,

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wildbergerhütte - Welper Siefen“ für den Bereich der Turnhalle Wildbergerhütte beschlossen.

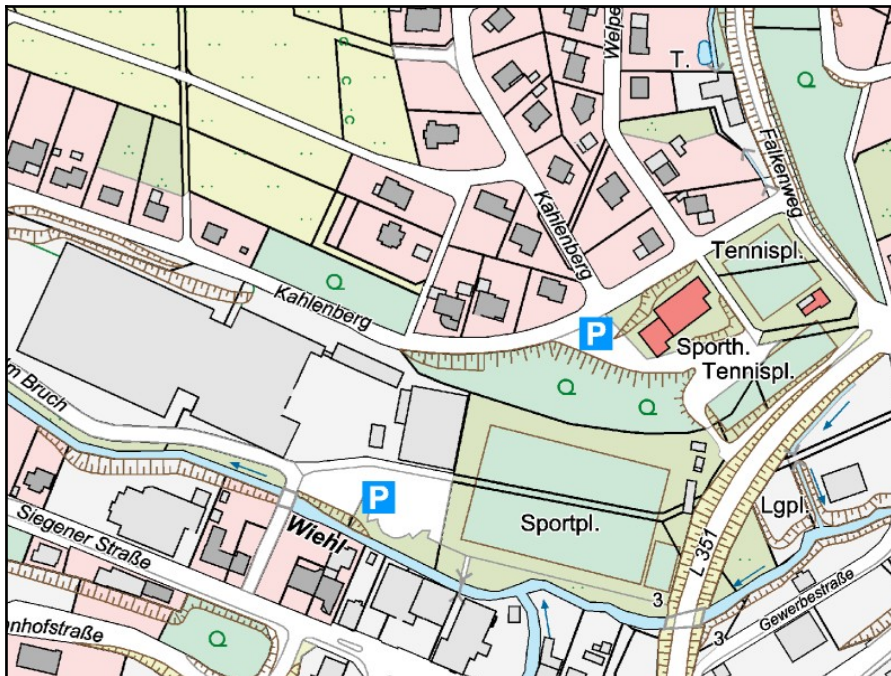
Planungsanlass für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, dass, zur Umsetzung der neuen Gebäudeplanung (An- und Umbauten) die Baugrenzen geändert bzw. erweitert werden müssen.

Für den Änderungsbereich wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 18 übernommen.

Das Planungsbüro **HKS ▪ Stadt - Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im September 2020 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung mit Begründung beauftragt. Darüber hinaus wurden eine in die Begründung integrierte „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) durch das Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstückes 616, Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 5.



**Lage der 7. vereinfachten Bebauungsplanänderung**

### 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Reichshof ist der Änderungsbereich tlw. als „Grünfläche“ und tlw. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Im bestehenden **Bebauungsplan** sind diese Flächen tlw. als „Grünfläche“ und tlw. als „Allgemeines Wohngebiet“ (bebaute Bereiche) festgesetzt.

Die Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone IIB der Wiehltalsperre. Gemäß § 5 (2) 2 sind Bebauungspläne, die Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen ausweisen, in der Zone IIB verboten.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises fällt die von der Gemeinde Reichshof vorgesehene Änderung nicht unter die Verbotstatbestände des § 5 (2) der Schutzzonenverordnung Wiehltalsperre. Demnach wäre eine Genehmigung gemäß § 5 (1) 2 der v.g. Verordnung erforderlich. Einer solchen Genehmigung bedarf es nicht, wenn im Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung bzw. in den sonstigen planungsrechtlichen Satzungsverfahren die Untere Wasserbehörde der Planung zugestimmt hat (§ 10 Abs. 2 Satz 2 Wasserschutzzonen-VO, §§ 4 Abs.1 Nr.1 bis 6 und 5 Abs.1 Nr.1 bis 6; Abs. 5 gilt entsprechend.)

Das **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Angaben über das Vorhandensein von **Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 (1) LNatSchG NRW** („geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

Konkrete Hinweise auf **prioritäre Lebensräume und Arten** gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf **potentielle FFH-Lebensräume** liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes sowie von FFH-Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „**besonders / streng geschützter Arten**“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Wohnbauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

### 4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 7. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen für ein Baugrundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Festsetzungen in Bezug auf die überbaubaren Flächen abgeändert werden.

Hierbei ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.

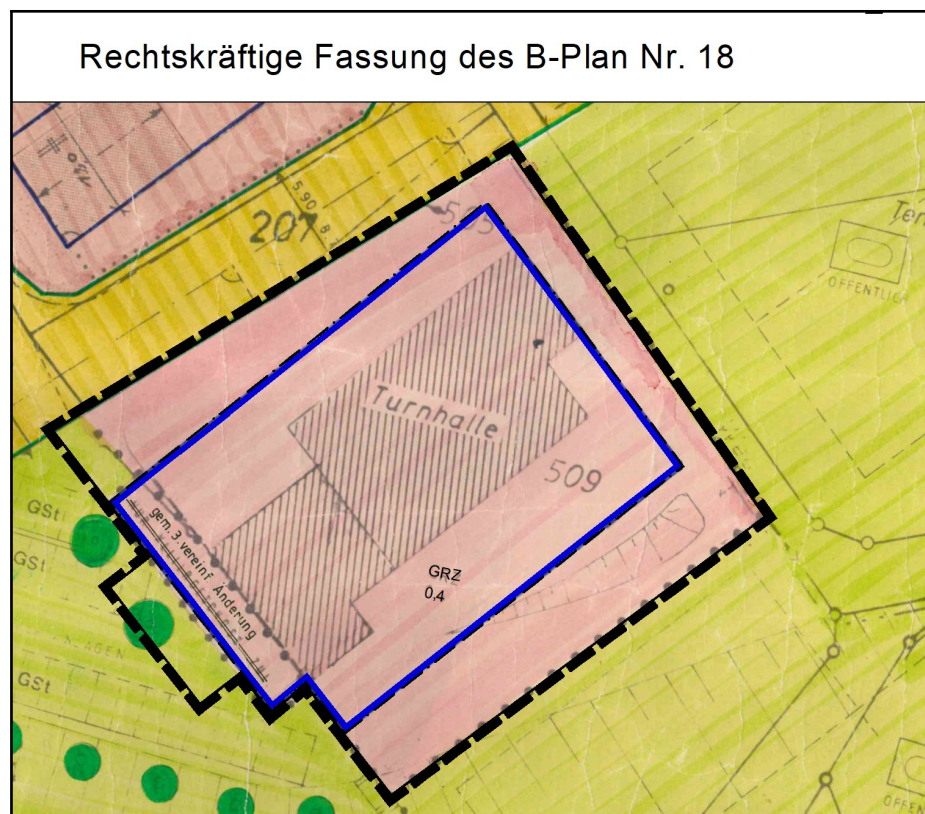
### Änderungen:

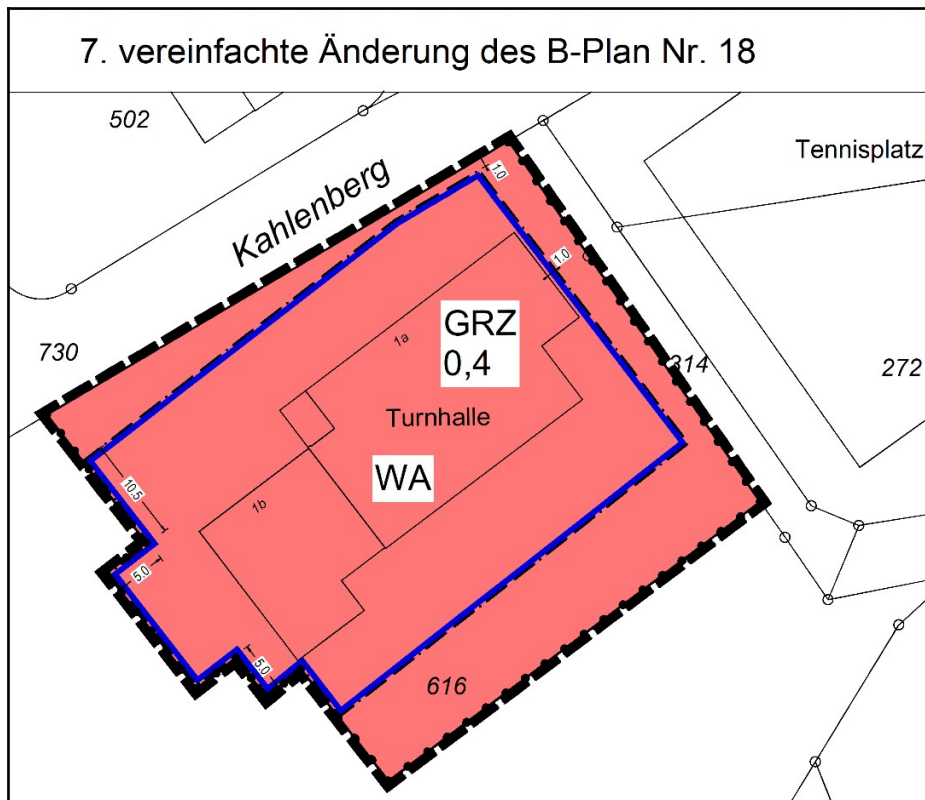
- Im westlichen Bereich wird die Flächenfestsetzung von Nutzungsart „Grünfläche“ in geringfügigem Maße als „Allgemeines Wohngebiet“ WA abgeändert.
- Die Baugrenzen werden im Osten des Plangebietes um 1,00 m, im Westen um 5,0 m und im Norden um 2,0 m vergrößert. Dabei entfällt eine Baumfestsetzung.
- Die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 und die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten.

Für den Änderungsbereich wurden die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 übernommen.

Durch die Neufestsetzung der überbaubaren Flächen wird der An- und Umbau der Turnhalle planungsrechtlich gesteuert.

Wäre kein Bebauungsplan vorhanden, würde das Grundstück nach § 34 BauGB beurteilt. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier alles gegeben, da es sich um eine bestehende Bebauung handelt.





Folgende **Artenschutzrechtlichen Festsetzungen** wurden gem. der ASP getroffen:

**V 1 Fällzeitbeschränkung**

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Belegung von Sommer- bzw. Zwischenquartieren der Fledermäuse, also zwischen Mitte November und Ende Februar, gerodet werden.

**V 2 Umweltbaubegleitung**

Alternativ zu V 1 ist für Arbeiten innerhalb der Bauzeitbeschränkung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung das Vorkommen von belegten Brut- oder Niststätten zu überprüfen.

**V 3 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

Lichtemissionen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Wenn im Bereich der Baugrundstücke Außenbeleuchtung installiert werden soll, wird auf Beleuchtungsmittel zurückgegriffen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben, wie z. B. warmweiße LED-Lampen.

**V 4 Vorgehen Abrissarbeiten bzw. Dachsanierung bezüglich Fledermäuse**

Für Abrissarbeiten bzw. die Dachsanierung ist eine Umweltbaubegleitung zu empfehlen (s. V 2).

Bei Abriss im Winter:

Das Dach ist vorsichtig von Hand aufzunehmen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde sind zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):

Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz sind die Umweltbaubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

**V 5 Bereitstellung von Ersatzquartieren (4 Stück) - Fledermäuse**

Für die verloren gehenden potentiellen Quartiere von Fledermäusen wird empfohlen, Ersatzquartiere in Form von künstlichen Quartieren vorzusehen.

Es sollten 2 Flachkästen, z.B. Typ Schwegler 3FF (u.a. für Zwergfledermaus), und 2 Höhlenkästen, z.B. Typ Schwegler 2F (u.a. für Kleinabendsegler, Braunes Langohr und Fransenfledermaus), fachgerecht in einer Höhe von mindestens 4 m an vorhandene Bäume im engeren Umkreis bzw. an das Turnhallegebäude angebracht werden.

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. Daher werden folgende Empfehlungen zu Abrissarbeiten bzw. Dachsanierung bezüglich Fledermäuse und der Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse gegeben.

## 5. Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung

### Umweltbelange

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Lediglich in geringem Maße werden Grünflächen bei der Erweiterung in einer Größenordnung von ca. 105 m<sup>2</sup> überplant. Eine Festsetzung zur Baumpflanzung entfällt.

Im Bauleitplanverfahren ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14ff BNatSchG) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Grundlagen und Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in einer „**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**“ (**EAB**) zur Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die EAB des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und im Folgenden dargestellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Diese Bilanzierung ist auf den eingriffsrelevanten Bereich begrenzt. Grundlage dafür ist der Bereich, in dem die Baugrenzen auf bisherige Grünflächen erweitert werden sollen (ca. 105 m<sup>2</sup>). Zusätzlich fließt der darüberhinausgehende Kronenbereich einer Birke mit ein, da diese für den Umbau gefällt wird. Somit ergibt sich ein eingriffsrelevanter Bereich von 155 m<sup>2</sup>. Die übrigen Erweiterungsflächen liegen innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes und sind somit bauplanungsrechtlich bereits gesichert. Sie gelten aufgrund der gleichbleibenden GRZ von 0,4 als nicht eingriffsrelevant.

Innerhalb der relevanten Fläche wird davon ausgegangen, dass alle Vegetationsstrukturen beseitigt werden. So werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens mehrere Gehölze gefällt.

Die folgende Abbildung zeigt den eingriffsrelevanten Bereich, der als Grundlage für diese Bilanzierung dient:



Ungefäherer eingriffsrelevanter Bereich (Quelle Luftbild ©Geobasis NRW)

### ***Bioprobewertung im Ausgangs- und Planungszustand***

Die Zuordnung, Bezeichnung und ökologische Bewertung der erfassten Nutzungen und Bioprototypen erfolgt auf Grundlage der als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW entwickelten "Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSWKS & MUNLV 2001).



Der Anwendungsbereich ist auf Biotoptypen mit Grundwert A bis höchstens einschl. Wertstufe 7 begrenzt. Das vorliegende Verfahren ist bei Biotoptypen, die in der Biotoptypenliste mit einem Grundwert A von 8 oder höher bewertet werden, nicht anzuwenden. In textlich zu begründenden Ausnahmefällen, in denen Flächen mit einem Grundwert A von 8 oder höher nur in geringem Umfang betroffen sind (wie in diesem Fall) und eine detaillierte Untersuchung nicht erforderlich ist, kann das Bewertungsverfahren jedoch angewandt werden.

Innerhalb des eingriffsrelevanten Bereichs sind die folgenden Biotoptypen vorzufinden:

**Schotterfläche (1.3)**

Im südwestlichen Bereich der Erweiterung wird ein Teil des bestehenden Schotterplatzes mit einbezogen.

**Hecke (8.1)**

Im südwestlichen Erweiterungsbereich befindet sich an der teilversiegelten Fläche ein Schnitthecke mit u.a. Feldahorn (*Acer campestre*) und Feuerdorn (*Pyracantha spec.*).

**Einzelbaum (8.2)**

Die Erweiterung schließt eine Fläche innerhalb des Kronenbereiches einer Birke mittleren Baumholzes ein.

In der nachfolgenden Tabelle werden die bestehenden Biotop- und Nutzungstypen im eingriffsrelevanten Bereich anhand des oben erläuterten Verfahrens aufgelistet und bewertet.

Tab. 1: Bewertung der Biotopfunktion der Biotop- und Nutzungstypen im eingriffsrelevanten Bereich

1	2	3	4	5
Code-Nr.	Biotoptyp gem. Biotoptypenwertliste	Grundwert A gem. Biotoptypenwertliste	Gesamt-korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 3 x Sp. 4)
1.3	Schotterfläche	1	1	1
8.1	Hecke	7	1	7
8.2	Einzelbaum	8*	1	8

\*dieses Verfahren wird trotz des Grundwertes von 8 verwendet, da nicht der gesamte Kronenbereich des Einzelbaumes innerhalb des Geltungsbereiches liegt und deswegen nicht komplett in die Bilanzierung miteinfließt.

Die folgende Tabelle zeigt die Flächenanteile der Biotoptypen innerhalb des eingriffsrelevanten Bereichs im Ausgangszustand.

Tab. 2: Flächenanteile der Biotoptypen im Ausgangszustand

Biotoptyp	Flächenanteile in m <sup>2</sup>
Schotterfläche (1.3)	50
Hecke (8.1)	35
Einzelbaum (8.2)	70
<b>Gesamtfläche</b>	<b>155</b>

Die versiegelte Fläche und die Schotterfläche sind relativ unbedeutend für die Biotopfunktion. Der Intensivrasen hat eine geringe und die Gehölze eine mittlere bis hohe Bedeutung für die lokale Tier- und Pflanzenwelt.



Biotopbestand im eingriffsrelevanten Bereich (Quelle Luftbild: ©Geobasis NRW)

Die Ermittlung des notwendigen Umfanges der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion erfolgt auf Grundlage der als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW entwickelten „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bauen und Wohnen, Düsseldorf 1996). Zunächst wird der Biotopwert des eingriffsrelevanten Bereichs im Ausgangszustand ermittelt. Hierzu werden die Grundwerte A der Biotoptypen mit dem betroffenen Flächenanteil multipliziert. Die ökologische Bewertung wird für den eingriffsrelevanten Bereich dargestellt.

Biotopwert des eingriffsrelevanten Bereichs im Ausgangszustand:

Tab. 3: Ermittlung des ökologischen Wertes des Untersuchungsgebietes im Ausgangszustand

Betroffener Biotoptyp (Code) (s. Tab. 1)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (s. Tab. 1) ÖWB	Fläche (m <sup>2</sup> ) x Biotopwert
Schotterfläche (1.3)	50	1	50
Hecke (8.1)	35	7	245
Einzelbaum (8.2)	70	8	560
<b>Gesamt:</b>	<b>155</b>		<b>855</b>

Führt das Vorhaben gegenüber dem Ausgangszustand zu anderen Biotoptypen, ist bei der Berechnung des Biotopwertes im Planzustand der Grundwert P aus der Biotoptypenwertliste zu verwenden. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar. Eine solche Differenzierung zwischen den Grundwerten A und P ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert und teilweise nicht innerhalb von 30 Jahren erreicht werden kann.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung / -überbauung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für diese Gemeinbedarfsfläche von einer Überbauung innerhalb der Baugrenzenerweiterung ausgegangen. Der Bereich außerhalb der Baugrenze, der aufgrund des Baumstandortes mit betrachtet wird, wird im Planungszustand als strukturarmer Zier- und Nutzgarten angenommen.

Biotopwert des eingriffsrelevanten Bereichs im Planungszustand:

Tab. 4: Ermittlung des ökologischen Wertes des eingriffsrelevanten Bereichs im Planungszustand

Betroffener Biotyp (Code) (s. Tab. 1)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P ÖWB	Fläche (m <sup>2</sup> ) x Biotopwert
Überbaubare Flächen (1.1) (innerhalb der Baugrenze)	115	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm (4.1) (außerhalb der Baugrenze)	40	2	80
<b>Gesamt</b>	<b>155</b>		<b>80</b>

Aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt sich für den eingriffsrelevanten Bereich folgende Bilanz:

Ökologischer Wert Ausgangszustand: 855 ÖW  
 Ökologischer Wert Planungszustand: 80 ÖW  
**Bilanz (Planungszustand - Ausgangszustand): - 775 ÖW**

Die Bilanzierung ergibt, dass durch das Vorhaben insgesamt ein Defizit von 775 ÖW entsteht.

#### **Bodenbewertung im Ausgangs- und Planungszustand**

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für erhebliche Eingriffe in den Boden besondere und zusätzliche Ausgleichsforderungen gestellt. Für die Ermittlung des Eingriffs in die Bodenfunktionen wurde das „Bewertungsverfahren Boden Modell Oberberg“ (Untere Bodenschutzbehörde Oberbergischer Kreis & Amt für Planung, Mobilität und Regionale-Projekte Oberbergischer Kreis, 2018) zu Grunde gelegt.

Aufgrund der umliegenden Nutzungen kann für den eingriffsrelevanten Bereich von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Nach dem oben genannten Oberbergischen Bodenbewertungsverfahren werden anthropogen vorbelastete Böden der „Kategorie 0“ zugeordnet. Eingriffe in anthropogen vorbelastete Böden der Kategorie 0 sind nicht ausgleichspflichtig. Eine Eingriffs-Ausgleich- Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist also nicht notwendig.

#### **Übersicht Ausgleichsbilanz**

Ausgleichsbedarf Biotopfunktion 755 ÖW  
 Ausgleichsbedarf Bodenfunktion 0 BW

Der Ausgleichsbedarf für die Biotopfunktion beträgt **755** Ökologische Wertpunkte. Es besteht kein Ausgleichsbedarf für die Bodenfunktion.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof abgelöst. Dabei handelt es sich um die Maßnahme 3.12 „Erstaufforstung einer Fettweide mit standortheimischen Laubgehölzen bei Erdingen/Eichholz“.

Die Maßnahme ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotopfunktionen zu kompensieren.

### **Fazit**

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur Landschaft verbleiben, wenn die externe Kompensation über das Ökokonto realisiert wird.

Die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist Voraussetzung für die Unbedenklichkeit des Eingriffs.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

### **Fazit**

*Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist aus artenschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen durch das Planvorhaben nach jetzigem Kenntnissstand keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. 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 dieser Begründung beigelegt.

## **6. Erschließung**

Das Baugrundstück ist über die vorhandene Gemeindestraße „Kahlenberg“ bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugrundstückes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Bei der Regenwasserbeseitigung sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gem. RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 (Trennerlass) zu berücksichtigen. Der Erschließungsträger übernimmt die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers.

## 7. Wasserwirtschaft

Die Fläche liegt in der Trinkwasserschutzzone IIB der Wiehltalsperre. Gemäß § 5 (2) 2 sind Bebauungspläne, die Bebauungsverdichtungen oder Bebauungsausweitungen ausweisen, in der Zone IIB verboten.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises fällt die von der Gemeinde Reichshof vorgesehene Änderung nicht unter die Verbotstatbestände des § 5 (2) der Schutzonenverordnung Wiehltalsperre. Demnach wäre eine Genehmigung gemäß § 5 (1) 2 der v.g. Verordnung erforderlich. Einer solchen Genehmigung bedarf es nicht, wenn im Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung bzw. in den sonstigen planungsrechtlichen Satzungsverfahren die Untere Wasserbehörde der Planung zugestimmt hat (§ 10 Abs. 2 Satz 2 Wasserschutzonen-VO, §§ 4 Abs.1 Nr.1 bis 6 und 5 Abs.1 Nr.1 bis 6; Abs. 5 gilt entsprechend.)

Die Planbereichsflächen werden in einem Umfang von ca. 105 m<sup>2</sup> als „Allgemeines Wohngebiet“ neu festgesetzt (ehemals Grünflächen).

## 8. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
<b>Allgemeines Wohngebiet:</b>	<b>ca. 2.350 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2.455 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche:</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 2.455 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 2.455 m<sup>2</sup></b>

## 9. Verfahren

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am ..... die Aufstellung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) für dieses Gebiet.

### 2. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... dieser 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) mit Begründung zu und beschloss die Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.

### 4. OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB

Diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. ANREGUNGEN

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

### 6. SATZUNGSBESCHLUSS

Diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (- Landesbauordnung BauO NW-) am ..... vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

### 7. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen. Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (Wildbergerhütte - Welper Siefen) tritt mit der Bekanntmachung vom ..... in Kraft.