

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 76
"Mittelagger – Eckenhagener Straße"
der Gemeinde Reichshof



Gemeinde Reichshof

Stand: 16.08.2024



Gemeinde Reichshof

Katja Grunewald Abt. III/68, Bauverwaltung
Hauptstr. 12
51580 Reichshof
Tel. 02296 801 125
E-Mail katja.grunewald@reichshof.de
www.reichshof.org

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



Abbildung Titelblatt: Geoportal.NRW (2023)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung	4
1. Einführung	4
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Ausgangssituation	7
2.1. Stadträumliche Einbindung	7
2.2. Bebauung und Nutzung	7
2.3. Verkehrserschließung und -anbindung	7
2.4. Ver- und Entsorgung	7
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt	9
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1. Regionalplan	10
3.2. Flächennutzungsplan	11
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	12
3.4. Landschaftsplanung	13
4. Planinhalt und Festsetzungen	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.5. Hinweise	17
5. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
6. Planungs- und Standortalternativen	20
7. Auswirkungen der Planung	20
7.1. Auswirkungen auf Nutzungen	20
7.2. Verkehr	20
7.3. Ver- und Entsorgung	21
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt	21
7.5. Bodenordnende Maßnahmen	21
7.6. Kosten und Finanzierung	21
8. Flächenbilanz	21
9. Verfahren	21
10. Verfahrensvermerke	22
11. Rechtsgrundlagen	24
12. Anlagen	24

Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" der Gemeinde Reichshof

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Ortslage Mittelagger, Eckenhagener Straße 43	6
Abbildung 3: Bestandgebäude mit Freileitungen der Deutschen Telekom	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.....	11
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof mit Legende	12
Abbildung 6: Biotopwertermittlung für das Plangebiet, Bestand und Planung	19

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Gemeinde Reichshof.

Teil A: Begründung

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 der Bebauungsplan Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" aufgehoben werden und parallel der Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ aufgestellt 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 den Verlauf des Ersbachs
- im Osten durch die angrenzenden Flurstücke 317 und 230

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

Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" der Gemeinde Reichshof



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



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 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 431 mit einer Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Reichshof Mittelagger" befindet sich in etwa 100 Metern 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 an das Abwassernetz angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers 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.

Telekommunikation

Das Bestandsgebäude ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom erschlossen. Es handelt sich um Freileitungen.



Abbildung 3: Bestandsgebäude mit Freileitungen der Deutschen Telekom (Quelle: Mestermann)

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)

Es wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ durch das Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und 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 = Erzbach 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. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Ersbach.

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 4: 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. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben.

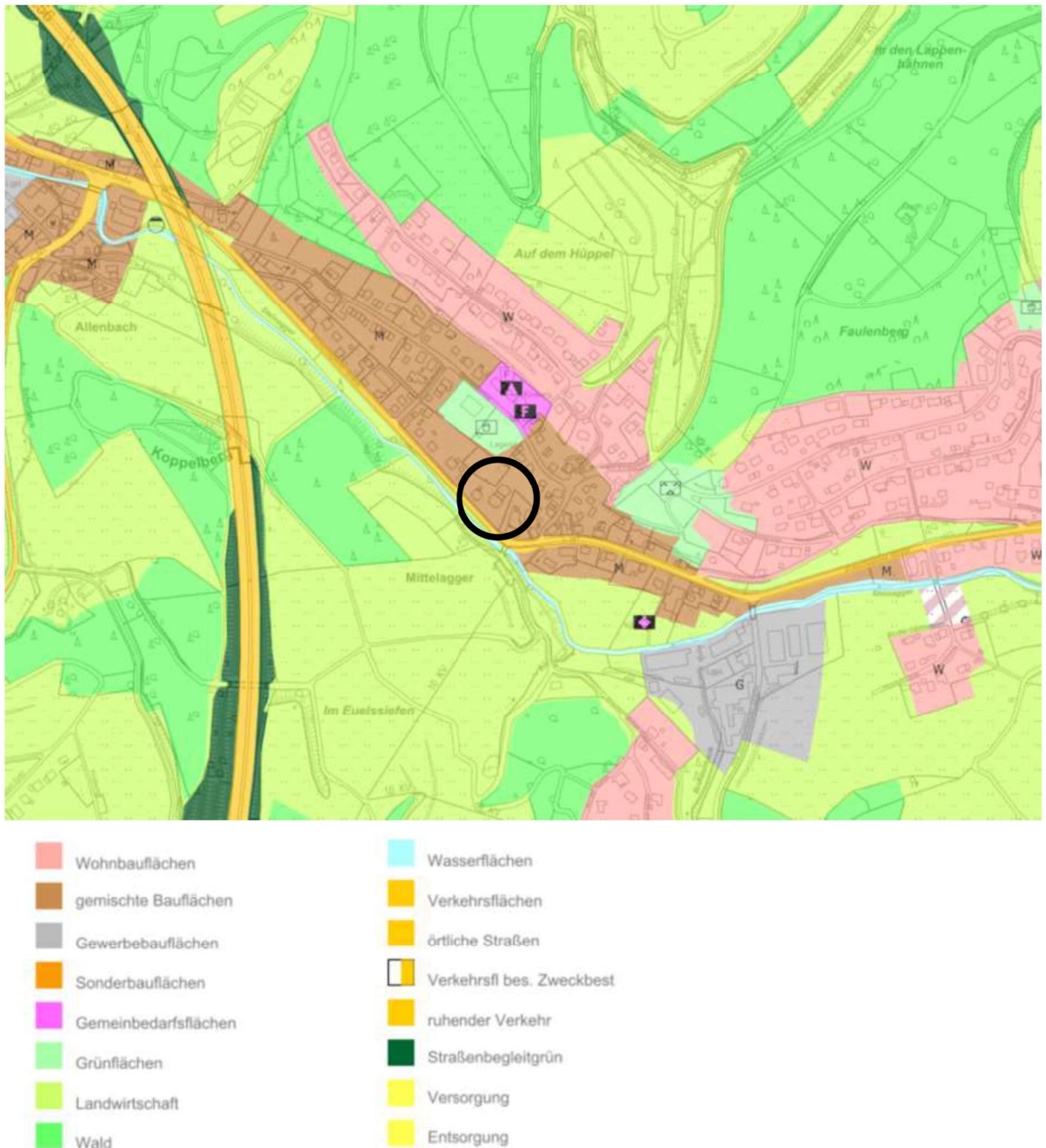


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof mit Legende (Quelle: RIO.OBK, 2023)

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße".

Der 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 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. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2, in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Ortsteil Mittelagger befinden sich entlang der Eckenhagener Straße neben Wohnnutzungen auch die für Mischgebiete typischen weiteren Nutzungen. Daher wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe (sofern das Plangebiet für ihre Ansiedlung geeignet wäre) passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung, ihrem Flächenbedarf und der typischerweise mit ihnen einhergehenden Lärmerzeugung, nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Plangebietes. Durch den Ausschluss von Gartenbautrieben in den festgesetzten Mischgebieten wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet und ein Beitrag zur Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen geleistet.

Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen im Plangebiet in Konflikt. Daher werden Tankstellen als Art der Nutzung ausgeschlossen.

In Mischgebieten sind im Allgemeinen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs.

Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll hier der sogenannte „trading-down-Effekt“ vermieden werden, insbesondere da sich in direkter Nähe des Plangebietes bereits eine Vergnügungsstätte befindet und eine weitere Ansiedlung bzw. Stärkung der Strukturen vermieden werden soll.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im festgesetzten Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Durch die maximale GRZ soll einer größeren Erweiterung des Hauptgebäudes vorgebeugt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen, um die Herstellung von erforderlichen Stellplätzen und eventuell erforderlich werdenden Nebenanlagen zu ermöglichen.

Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe wird im Plan durch die Angabe in m über Normalhöhennull festgesetzt.

Für das Baufeld, in welchem sich die Hauptgebäude befinden, wird auf 241 m üNN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe für das zweite Baufeld im Südosten wird auf 236 m üNN festgesetzt.

Die getroffene Höhenfestsetzung für die Bestandsgebäude orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet sowie an den Höhen der Nachbarbebauung. Im zweiten Baufeld wird eine geringere Maximalhöhe festgesetzt, da hier lediglich die Errichtung eines Nebengebäudes ermöglicht werden soll, welches sich dem Bestand baulich unterordnet.

4.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 – 23 BauNVO

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für das Mischgebiet festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits offene Bebauung. Das Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls von einer offenen Bauweise geprägt.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Durch die Baugrenzen, die eng um die bestehende Bebauung verlaufen, soll die städtebauliche Ordnung und Einbindung in die Bebauungsstruktur des Gebietes gesichert werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen und Carports zulässig.

Die Festsetzung soll der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet sowie dem Schutz der rückwärtig liegenden, ruhigeren Gartenbereiche dienen.

4.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme 1: Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum für Tiere übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme 2: Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Vermeidungsmaßnahme 3: Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Vermeidungsmaßnahme 4: Schutzgut Wasser

Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen und Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

4.5. Hinweise

Abwasser

Der Oberbergische Kreis (OBK) weist darauf hin, dass bei Veränderung der Einleitungsmengen die Kapazität der bestehenden Entwässerungsanlagen zu prüfen ist und die Entwässerung mit der mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen ist.

Altlasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die zuständige Behörde des Oberbergischen Kreises umgehend zu informieren.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02296/801126) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Kampfmittelrückstände

Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Reichshof als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

Kompensation

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit von 3.051 Biotoppunkten.

Niederschlagsentwässerung

Bei einer Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation im Plangebiet sind bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen. Ein Antrag auf Erlaubnis auf Einleitung des Niederschlagswassers nach § 8, 9, 10 und 57 WHG ist im Rahmen des Bauantragsverfahren zu stellen. Dabei sollte sich an den Anforderungen des Merkblattes DWA M/A 102 orientiert werden.

Überflutung /Überschwemmung

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

Telekommunikationsleitungen

Der Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen:

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 , Innere Kanalstr. 98 , 50672 Köln

5. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbericht

Es wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ vom Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B). Neben der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes beinhaltet der Umweltbericht eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Folgende Schutzgüter wurden hierbei 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 von der Aufstellung 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 Bebauungsplan aufgenommen und sind in Kapitel 4.4 der vorliegenden Begründung beschrieben.

Kompensation

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Der Kompensationsbedarf wurde im Rahmen des Umweltberichts vom Büro Mestermann Landschaftsplanung berechnet. Hierzu wurden die Bestandssituation und die Planungssituation im Plangebiet gegenübergestellt. Grundlage für die Bewertung der Bestandssituation ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“, welcher innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen festsetzt, die jedoch bis dato nicht umgesetzt wurden. Die Planungssituation wird auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 3.636 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 882 Biotopwertpunkte. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu somit zu einem Defizit von 2.754 Biotoppunkten. Hinzu kommt ein Bedarf von 297 Biotopwertpunkten zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden, sodass insgesamt 3.051 Biotopwertpunkte zur Kompensation erforderlich sind. Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Kompensation ist vom Eingriffsverursacher zu erbringen. Das Missionswerk Voice of Hope e. V. ist Eigentümer des gesamten Plangebietes und tritt somit als Eingriffsverursacher auf. Das Missionswerk sieht eine Kompensation über einen Erwerb von Ökopunkten vor, die auf dem Ökokonto der Gemeinde Reichshof gutgeschrieben sind. Der Preis für einen Biotopwertpunkt beträgt aktuell 2,56 € (Stand: 05.07.2023). Bei einer Menge von 3.051 Biotopwertpunkten ergibt sich somit eine Gesamtsumme von 7.810,56 €.

Sollten sich die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ändern bzw. sollten andere Verursacher als das Missionswerk Voice of Hope e. V. im Plangebiet auftreten, so haben diese die notwendige Kompensation zu erbringen.

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
Überbaubare Grundstücksfläche				
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	1.323	0	0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	342	1	342
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen				
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	162	4	648
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	378	7	2.646
	Summe:	2.205		3.636
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	1.764	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	441	2	882
	Summe:	2.205		882
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
3.636 – 882 = - 2.754 (Defizit)				

Abbildung 6: Biotopwertermittlung für das Plangebiet, Bestand und Planung (Quelle: Mestermann, 2023)

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 dokumentiert. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Reichshof Mittelagger“ keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten hat. 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 der Vermeidungsmaßnahme V1 (s. Kap. 4.4) ausgeschlossen.

6. Planungs- und Standortalternativen

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

Mit den getroffenen 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 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 den vorhandenen Bestand einfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden daher nicht erwartet.

7.2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Eckenhagener Straße erschlossen. Die privaten Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen. 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

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Negative Auswirkungen durch die Planungen sind daher nicht zu erwarten.

7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt 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 das Vorhaben 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. 4.6 u. Kap. 5).

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. Flächenbilanz

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
1	Mischgebiete gesamt	2.205
2	Plangebiet gesamt	2.205

9. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich "Mittelagger – Eckenhagener Straße" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i. V. m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße" aufgehoben.

10. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „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 22.03.2023 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 des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2023 in der Zeit vom 28.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.

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 13.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 13.08.2023 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 11.09.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 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 13.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 16.10.2023 aufgefordert.

Abwägungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 11.12.2023 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 den Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am 11.12.2023 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist am 16.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 16.08.2024 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Abt. III/68, Bauverwaltung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Übereinstimmung

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

Gemeinde Reichshof, 19.08.2024 Bürgermeister

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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

12. Anlagen

Anlage 1:

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 14 "Mittelagger – Eckenhagener Straße"

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 76 „Mittelagger – Eckenhagener Straße“ der Gemeinde Reichshof vom Büro Mestermann Landschaftsplanung als Teil B der Begründung.