

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zum

**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 67
"Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl"**

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

**mit integrierter
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)**

Stand: 20.09.2011

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung / Bearbeitung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete.....	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	3
3.4	Baurecht nach 35 BauGB / Bebauungsplan.....	3
3.5	Umweltverträglichkeit.....	3
4.	Planung.....	4
4.1	Allgemeine Beschreibung.....	4
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen.....	5
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
5.	Wasserschutzgebiet.....	6
6.	Straßenbauliche Erschließung.....	6
7.	Sonstige Erschließung.....	7
7.1	Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Löschwasser	7
8.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	7
8.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	9
8.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
8.2.1	Allgemeine Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen.....	12
8.2.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
9.	Hinweis zum Denkmalschutz.....	13
10.	Boden.....	13
11.	Flächenbilanz.....	14
12.	Kosten.....	14
13.	Abwägungsmaterial.....	14
14.	Verfahren.....	15

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung / Bearbeitung

Der Eigentümer, im folgenden Planungsträger, der im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Reichshof, im folgenden B-Plan, gelegenen Flurstücke hat in der Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof die Überplanung der Flächen in der Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 5, die Flurstücke 712 tlw. und 298 tlw. (Straßen), 724 tlw., 725 und 726 beantragt.

Im nordwestlichen Bereich von Reichshof-Wildbergerhütte („An der Wiehl“, ehemals „Im Bruch“) hat sich ab 2005 ein Groß- und Einzelhändler für amerikanische Importprodukte (Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel) etabliert. Am Standort Wildbergerhütte sind die Lagerkapazitäten ausgeschöpft, sodass nun eine Lagererweiterung von maximal ca. 800 m² angedacht ist. Die Lagerung soll in einem maximal 11 m hohen Hallenneubau im Westen, angrenzend an das bestehende Gebäude, erfolgen. Der Planungsträger plant in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Reichshof die Überplanung der v.g. Flächen des Betriebes zu einem Gewerbegebiet.

Die Erschließung ist durch die als Gemeindestraße gewidmete Straße „An der Wiehl“ (ehemals „Im Bruch“) gesichert. Für die sonstigen Flächen der bestehenden Halle, des Büros und der östlich angrenzenden Lagerflächen liegen Baugenehmigungen nach § 35 BauGB vor.

Für das Gebiet und über dieses hinaus wurde bis zum Jahre 1999 das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ durchgeführt. Es wurde allerdings kein Satzungsbeschluss gefasst.

Diese Planung orientiert sich am ehemaligen Bebauungsplan Nr. 53, insbesondere in Bezug auf die Festsetzungen der schallschutzbezogenen Zonierung des Gebietes.

Mit diesem Bebauungsplan soll insbesondere der Bestandsschutz und die Standortsicherung des Betriebes planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichshof sind die Plangebietsflächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der B-Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der ökologischen Ausgleichs-, Begrünungs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze, Siegen/Reichshof wurde im September 2011 mit dem Bebauungsplan einschließlich „Umweltbericht“ (UB), „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

Im Zuge des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ erarbeitet, die auch bei der Gebietsfestsetzung bzw. Gliederung des Gewerbegebiets des B-Planes Nr. 67 herangezogen wird.

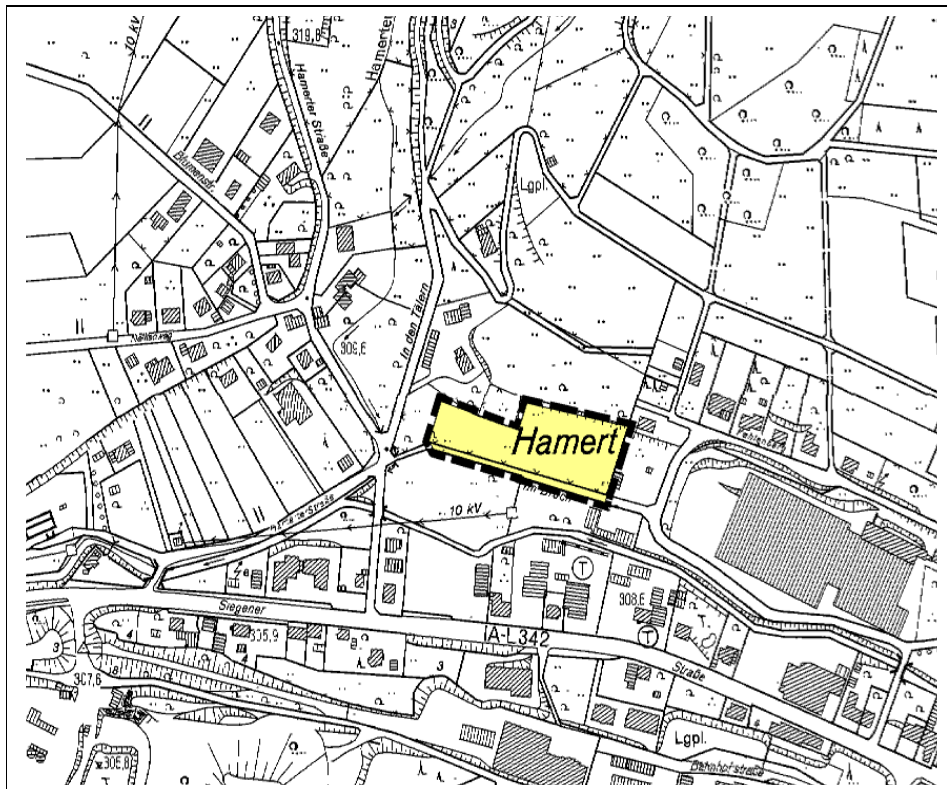
Im Zuge der Bauantragsstellung zum Gewerbegebäude auf dem Flurstück 725 wurde eine „Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung“ durchgeführt. Das Gutachten wurde zur Beurteilung des Bodens als Abwägungsmaterial genutzt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Reichshof-Wildbergerhütte („An der Wiehl“).

Im Nordosten des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Nordwesten und Osten befinden sich Wohnhäuser und sonstige gewerbliche bauliche Anlagen (Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet im FNP). Im Süden und Südwesten grenzen Wiesenflächen entlang des Gewässers „Wiehl“ an.

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein genehmigter Lagerplatz. Im mittleren Planbereich befindet sich das vorhandene Firmengebäude des Groß- und Einzelhandelsbetriebs. Die Anlieferung erfolgt von Osten her kommend über die Straße „Im Bruch“ zur überregionalen Erschließung der Landesstraße L 342 „Siegener Straße“.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz entlang der Landesstraße L 324 als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes und befindet sich innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

3.2 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes. Es besteht kein Landschaftsschutz.

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

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

Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und die örtliche Biotoptypenkartierung ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 30 BNatSchG im Plangebiet bzw. dem Auswirkungsbereich des Vorhabens.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II b (äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes „Wiehltalsperre“ gem. Verordnung vom 20.06.1994. Die Schutzzonenverordnung sieht für die vorgesehene Erweiterung keine Einschränkung vor.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichshof sind die Plangebietsflächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der B-Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Baurecht nach 35 BauGB / Bebauungsplan

Für die Flächen des bestehenden Betriebes, des Bürogebäudes und des östlich gelegenen Lagerplatzes besteht Baurecht gemäß § 35 BauGB.

Für das Gebiet und über dieses hinaus wurde bis zum Jahre 1999 das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ durchgeführt. Es wurde allerdings kein Satzungsbeschluss gefasst.

3.5 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als -TEIL 2- der Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. ver-

bleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

4. Planung

4.1 Allgemeine Beschreibung

Ziel des B-Planes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ zu überplanen.

Folgende Festsetzungen wurden für das bestehende Gewerbegebiet einschließlich der Erweiterung analog zu den Festsetzungen des nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 53 „Wildbergerhütte-Hamert“ getroffen:

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3:

- maximal Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normal Null (ü.NN), 318,00 m ü.NN,
- Grundflächenzahl GRZ 0,8,
- Geschoßflächenzahl GFZ 2,0.

Die genehmigte Lagerfläche im Osten des Plangebietes wurde mit in den Geltungsbereich des B-Planes integriert. Hier wurden keine planungsrechtlichen baulichen Festsetzungen (Baugrenzen, Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt. So bleibt der „Status Quo“ erhalten.

Um die Verträglichkeit der umgebenen Bebauung mit den geplanten Nutzungen zu gewährleisten wurden gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 53 nur Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen..

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Hierzu wird auf den „Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 (Abstandserlass) vom 06.06.2007“ hingewiesen.

Siehe auch textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Aus Immissionsschutzgründen wurde gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 53 unter Berücksichtigung des „Schalltechnischen Gutachtens des TÜV Rheinland, Bericht Nr. 933/304501“ eine Gliederung des Gewerbegebiets (GE 1 – GE 3) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet GE1 sind nur Betriebe und Anlagearten nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) L_w = 60 dB(A)
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) L_w = 40 dB(A)

nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass tags eine typische GE-Nutzung möglich ist. Nachts sind Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen während der Nachtzeit zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe und Anlagearten nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L''_w = 65 \text{ dB(A)}$
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L''_w = 40 \text{ dB(A)}$

nicht überschreiten

Diese Festsetzung bedeutet, dass tags eine typische GE-Nutzung möglich ist. Nachts sind Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen während der Nachtzeit zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE3 sind Betriebe und Anlagearten nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L''_w = 65 \text{ dB(A)}$
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L''_w = 55 \text{ dB(A)}$

nicht überschreiten

Diese Festsetzung bedeutet, dass tags und nachts eine typische GE-Nutzung möglich ist. Ebenfalls kann hier nachts bedingt Freiflächenverkehr stattfinden (z.B. Mitarbeiterparkplätze).

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Als Art der baulichen Nutzung ist im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Gewerbegebiet" gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Hierzu wird auch auf Ziffer 4.1 dieser Begründung verwiesen.

Die Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null in den Gewerbegebieten dient der Minimierung der Fernwirkung der Gebäude.

Das Erdgeschossniveau des bestehenden Gebäudes liegt bei 306,85 m ü.NN und die Höhe des Firstes bei ca. 313,51 m ü.NN. Das Gebäude hat somit eine Höhe von ca. 6,70 m.

Beim geplanten Gebäude wird davon ausgegangen, dass sich das eingeplante Erdgeschossniveau im Mittel 1,00 m höher als die angrenzende Erschließungsstraße liegt. Das Gebäude soll maximal eine Gesamthöhe von 11,00 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Erschließungsstraße „An der Wiehl“ befindet sich im Mittel etwa auf einer Höhe von 307,00 m. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wurde somit auf 318,00 m ü.NN begrenzt.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets in nördlicher Richtung zur freien Landschaft hin wurde die Begründungsmaßnahme B1 in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Hier ist eine frei wachsende, heimische Laubgehölzpflanzung mit Bäumen (Anteil 20%) und Sträuchern anzulegen.

Bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich wird auf Ziffer 8 dieser Begründung verwiesen.

Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass für die Grundstücke Fl. St. Nr. 725 und 726 kein Ausgleich erforderlich ist, da diese Flächen bereits nach § 35 BauGB genehmigt wurden.

4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind, zumal die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Biotopflächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor). Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben daher keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten nicht ein.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II b (äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wiehl-Trinkwassertalsperre. Die vorgesehene Baugebietserweiterung liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu den Quellbereichen oder Ufern der Gewässer.

Im Plangebiet werden keine wassergefährdenden Stoffe verwendet, so dass eine Gefährdung des Trinkwassers ausgeschlossen werden kann.

Im Übrigen gelten die üblichen Anforderungen an Schutzmaßnahmen für Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten und die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen in Wasserschutzzonen.

In der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wiehltalsperre des Aggerverbandes“ -Wasserschutzgebiets-verordnung Wiehltalsperre- der Bezirksregierung Köln vom 20.06.1994 sind unter § 3 die genehmigungspflichtigen bzw. verbotenen Vorhaben in der Schutzzone II b aufgeführt.

Das Vorhaben im Gebiet des B-Planes entspricht, wie vorher erläutert, keiner der in § 3 i.V.m. § 2 aufgeführten Vorhaben, so dass eine Genehmigung gemäß § 3 (1) Nr. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung nicht zu beantragen ist. Die Schutzzonenverordnung sieht für die vorgesehene Erweiterung bzw. Festsetzungen keine Einschränkung vor.

6. Straßenbauliche Erschließung

Die Erschließung der Verkehre erfolgt in und aus dem Gewerbegebiet über die Gemeindeverbindungsstraße „Im Bruch“ zu den überregionalen Erschließungen hin und belastet bei der geringen Verkehrsfrequenz somit die Ortslage nicht wesentlich. Die Anlage zusätzlicher Erschließungsstraßen ist nicht geplant.

Durch die Betriebserweiterung werden ca. 2 zusätzliche Anlieferungen pro Woche in den Tagesstunden prognostiziert, sodass es nicht zu einer unverträglichen verkehrlichen Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung kommt. Angeliefert wird nur über die Gemeindestraße „Im Bruch“.

7. Sonstige Erschließung

7.1 Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Löschwasser

Das Schmutzwasser des Plangebietes (Bauflächen) wird einer genehmigten abflusslosen Grube zugeführt. Durch den Neubau einer Lagerhalle wird es nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Schmutzwassermenge kommen.

Die Entsorgung des Regenwassers der bestehenden Bebauung erfolgt durch die genehmigte Einleitung in den „Hamerter Bach“ (Erlaubnis vom 21.05.2008, Az. 67 31 30 81-40-46 des Oberbergischen Kreises). Das Wasser der Freiflächen wird über eine Drainage und einen Überlauf in einen Schacht ebenfalls an den Kanal zum „Hamerter Bach“ geleitet.

In Bezug auf die geplante Niederschlagswasserbeseitigung ist darzulegen, dass analog zu den bereits bestehenden Park- und Zufahrtsflächen auch die Erweiterungsflächen mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster (Ökopflaster) befestigt werden sollen. Somit werden hier keine abflusswirksamen Flächen errichtet.

Die im Bereich der Dachfläche anfallende Niederschlagswassermenge soll gesammelt und über eine bereits bestehende Entwässerungsleitung dem angrenzenden Vorfluter zugeführt werden.

Sämtliche anfallende Wassermengen können als unbelastet eingestuft werden. Eine Beeinträchtigung des Untergrundes sowie des anstehenden Gewässersystems kann ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung Dritter durch die geplante Niederschlagsentwässerung besteht nicht.

Eine entsprechende Anpassung der Einleitungserlaubnis wird zur Zeit bearbeitet und nach Fertigstellung den Genehmigungsbehörden vorgelegt.

Schädliche Auswirkungen, welche vom Betrieb der Anlage auf benachbarte Grundstücke ausgehen könnten, sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

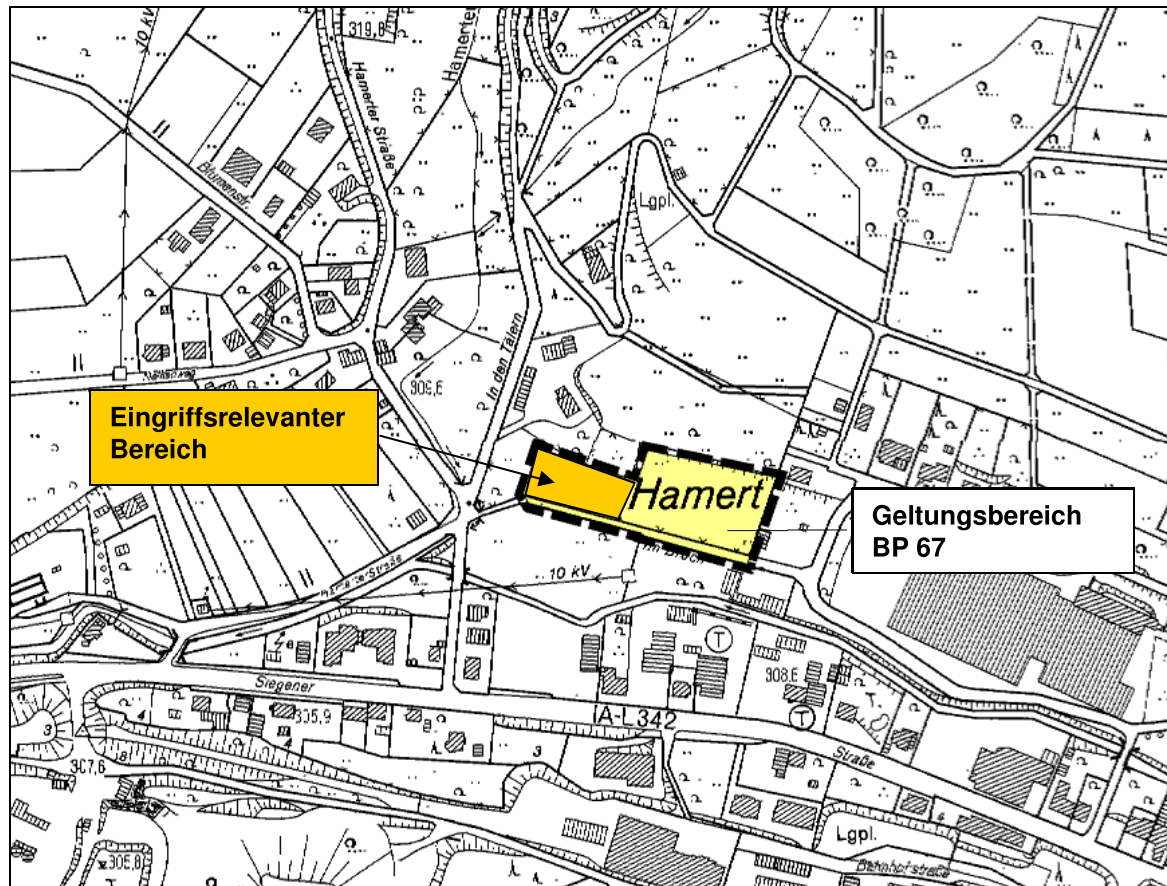
Das Löschwasser ist mit 1.600 l /min als ausreichend anzusehen.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist geprägt von einer Mähwiese mit einer regionaltypischen Weidelgras-Weißklee-Wiese als Pflanzengesellschaft.

Zu der vorhandenen Halle hin wächst auf einer Böschung eine junge Hecke mit Ziersträuchern und einem geringen Anteil an heimischen Sträuchern. Beide Biotoptypen haben eine geringe ökologische Bedeutung und sind daher gegenüber dem Vorhaben eher unempfindlich.

Die Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 67 ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 67 im Raum (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Aufgrund der vorhandenen Biotop- bzw. Nutzungstypen, die eine geringe Arten- und Strukturvielfalt aufweisen und der bestehenden Vorbelastungen (bestehende Nutzung des Plangebietes, hoher Versiegelungsgrad, Straßennähe) hat das Plangebiet heute nur noch eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Nahrungs-, Schutz-, Nist- und Rückzugsmöglichkeiten sind erheblich eingeschränkt und gestört. Für den Arten- und Biotopschutz sind die vorzufindenden Biotop- und Nutzungstypen von untergeordneter Bedeutung.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus.

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

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 die Bauvorhaben hätten gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten hätten zerstört werden können, liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind über devonischen Festgesteinen eine Typische Braunerde, vereinzelt Typisches Kolluvium (B3₃) und Anmoorgley, Nassgley (G3₃) anzutreffen. Bei der Braunerde handelt es sich um einen Boden von allgemeiner Bedeutung (Braunerde) mit einer erhöhten Fruchtbarkeit. Der Gleyboden zeichnet sich durch sein extremes Wasser- und Nährstoffangebot aus, was ein erhöhtes Biotopentwicklungspotenzial für seltene Pflanzengesellschaften (Auwald) bedingt. Die Böden können gem. der vorliegenden Planung zu gleichen Teilen in einer Größenordnung von insgesamt 1.384 m² versiegelt werden, was zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch haben die Wiehl und der Hammerter Bach in Abhängigkeit von ihrer Wasserführung Einfluss auf den Grundwasserstand im Gebiet.

Ergiebige nutzbare Grundwasservorkommen sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund des bereits hohen Versieglungsgrades der Flächen ist von einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Das Plangebiet übernimmt keine besonderen bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichs- und Schutzfunktionen. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Landschaftsfunktionen (landschaftsorientierte Erholung, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotopfunktion

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl“ bereitet die zusätzliche bauliche Nutzung von bisher unbebauten Flächen vor.

Das Maß der Überbauung wird mit der Grundflächenzahl GRZ 0,8 festgesetzt, d. h., dass maximal 80% der gesamten Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bezieht sich nur auf den eingriffsrelevanten Bereich (siehe Abb. 2) auf dem Flurstück 724 im westlichen Teil des gesamten Plangebiets.

Gesamtgröße:		6.257 m²
davon:	Gewerbegebiet Bestand	3.810 m ²
	Verkehrsflächen, Straße Bestand	716 m ²
	Gewerbegebiet Planung	1.731 m ²
<i>darin enthalten:</i>	<i>Überbaubare Fläche 1.731 m² x GRZ 0,8 =</i>	<i>1.385 m²</i>
	<i>Flächen zum Anpflanzen 1.731 x 0,2 =</i>	<i>346 m²</i>

Im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Eingriffs-Ausgleichsbewertung) wird im ersten Schritt die ökologische Flächenwertigkeit des Plangebietes in Bestand und Planung verglichen. Hierzu wird zunächst die Flächenwertigkeit der einzelnen Biotoptypen/Nutzungstypen durch Multiplikation der Flächengröße mit einem biotoptypenspezifischen ökologischen Wertfaktor (Grundwert A) ermittelt (s. Tabelle 1).

Danach wird der Gesamtbiotopwert des Planungszustands ermittelt. Dieser bezieht sich grundsätzlich auf den Entwicklungsstand des angestrebten Biotops nach ca. 30 Jahren.

Aus der Differenz der beiden Gesamtbiotopwerte ergibt sich das ökologische Defizit, das durch den Bebauungsplan verursacht wird und ausgeglichen werden muss.

Grundlage der Bewertung ist das als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW "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).

Tabelle: Ausgangszustand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	lt. Biotop-typen-wertliste	lt. Biototypen-wertliste	m ²	lt. Biotop-typen-wertliste		(SP 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	3.2	Fettwiese /Fettweide	1.731	4	1,0	4	6.924
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):							6.924

Tab. 1: Gesamtbiotopwert des Ausgangszustands

Tabelle: Planungszustand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	lt. Biotop-typen-wertliste	lt. Biototypen-wertliste	m ²	lt. Biotop-typen-wertliste		(SP 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Bebaute bzw. versiegelte Fläche (max. 80% der Grundstücksfläche) ¹	1.385	0,0	1,0	0,0	0
	4.3	Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten (mind. 20 % der Grundstücksfläche) ¹	346	2	1,0	2,0	692
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):							692

Tab. 2: Gesamtbiotopwert Planungszustand

Gesamtflächenwert C (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):	-6.232
--	--------

Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Defizit von 6.232 ökologischen Werteinheiten (ÖW) entsteht. Das ökologische Defizit wird durch die in Kap. 8.2.2 beschriebene Maßnahme ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes steht eine Fläche von insgesamt 400 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Auf dieser aktuell mit einer Gras- und Krautflur bewachsenen Böschung soll eine freiwachsende Wildhecke mit standortheimischen Strauch- und Baumarten angelegt werden.

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
	lt. Biotop-typen-wertliste	lt. Biotoptypen-wertliste	m ²	lt. Biotop-typen-wertliste		(SP 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	5.1	Brache < 5 Jahre	400	4	1,0	4,0	1.600
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):							1.600

Tab. 3: Gesamtbiotopwert des Ausgangszustands der Ausgleichsfläche

Planungszustand der Ausgleichsfläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert B	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächen-wert
	lt. Biotop-typen-wertliste	lt. Biotoptypen-wertliste	m ²	lt. Biotop-typen-wertliste		(SP 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	8.1	Wildhecke mit Krautsaum	400	6,0	1,2	7,2	2.880
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):							2.880

Tab. 4: Gesamtbiotopwert Planungszustand der Ausgleichsfläche

Gesamtbiotopwert Planungszustand der Ausgleichsfläche	2.880 ÖW
Gesamtbiotopwert Ausgangszustand der Ausgleichsfläche	1.600 ÖW
Überschuss der planinternen Ausgleichsmaßnahme	1.280 ÖW

Für die planinterne Ausgleichsmaßnahme entsteht ein Überschuss an ökologischen Werteinheiten von 1.280 ÖW, welcher von der Gesamteingriffssumme zu subtrahieren ist.

Gesamteingriffssumme	6.232 ÖW
Überschuss der planinternen Ausgleichsmaßnahme	1.280 ÖW
	4.952 ÖW

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von 4.952 ÖW, welches über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof auszugleichen ist.

Dazu wird die noch umzusetzende Maßnahme 4.12 herangezogen. In einem Nebensiefen der Wiehl wird ein gewässernaher Nadelholzbestand in einen standortgerechten Sumpfwald umgewandelt (siehe Kap. 8.2.2). Neben den Eingriffen in die Biotopfunktion wird mit dieser Maßnahme auch der Eingriff in das Bodenpotenzial ausgeglichen, da die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald zu einer Verminderung stofflicher und nicht stofflicher Belastungen des Bodens führt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme belaufen sich auf 12.677,12 Euro (4.952 x 2,56 Euro) netto.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

8.2.1 Allgemeine Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern erfolgen.

8.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur Einbindung der geplanten Gebäude und Stellplätze wird eine Begrünungsmaßnahme festgelegt, die aufgrund ihrer Struktur und Qualität auch allgemeine Ausgleichsfunktion sowohl für die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion als auch des Landschaftsbildes übernehmen.

B 1 Freiwachsende Wildhecke mit standortheimischen Gehölzen

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird auf einer Breite von 5 m eine freiwachsende Wildhecke angelegt. Für die Hecke sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche, bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße / Pflanzverhältnis Pflanzabstand *Bäume 2. Ordnung:* Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen auf 20 % der Baumheckenfläche
Sträucher: v. Strauch, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm
Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Die Baumhecke ist ab dem 15. Standjahr mit Ausnahme der Bäume 1. und 2. Ordnung abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Alle Anpflanzungen werden fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten aus den genannten Pflanzenauswahllisten zu ersetzen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

Im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Reichshof wird im Herbst 2011 die Maßnahme 4.12 umgesetzt. Dazu wird in einem Nebensiefen der Wiehl ein gewässernaher Nadelholzbestand mittleren Baumholzalters eingeschlagen. Die Fläche wird in der Pflanzperiode 2011/2012 mit standortgerechten heimischen Pflanzen (Schwarz-Erlen) zu einem gewässerbegleitenden Gehölz wieder aufgeforstet und bis zur Sicherung des Bestandes gepflegt.

Es handelt sich um eine multifunktionale Maßnahme mit positiven Auswirkungen sowohl auf die Biotop- und Bodenfunktion als auch auf das Gewässer und das Landschaftsbild.

9. Hinweis zum Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

10. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Dieser Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Im Zuge der Bauantragsstellung zum Gewerbegebäude auf dem Flurstück 725 wurde eine „Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung“ durchgeführt. Das Gutachten der „Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn“ vom 22.09.2008 ist als Anlage dieser Begründung beigelegt und wurde als Abwägungsmaterial genutzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass von dem Boden keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgehen.

Auszug des Gutachtens (kursiv):

5 Bewertung der Ergebnisse

5.1 Abfallrechtliche Bewertung

5.1.1 Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 1.1 nach LAGA

In der Mischprobe MP 1 (Labor-Nr. 008073675) wurden im Feststoff leicht erhöhte Arsen- und Blei-Gehalte oberhalb des Zuordnungswertes Z 0 nach LAGA-Richtlinie Boden nachgewiesen. Die Mischprobe MP 1 hält die Zuordnungskriterien der Einbauklasse Z 1.1 nach LAGA ein.

Für gewachsenen Boden der Zuordnungsklasse Z 1.1 nach LAGA besteht die Möglichkeit des offenen Einbaus auf Flächen, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unempfindlich anzunehmen sind. Dies können sein:

- => bergbauliche Rekultivierungsgebiete*
- => Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen*
- => Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen*
- => Parkanlagen mit einer geschlossenen Vegetationsdecke*
- => Ruderalflächen, soweit für diese nicht Gründe des Biotopschutzes dem entgegenstehen*

In der Regel soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen. Ausgenommen hiervon sind:

- => festgesetzte, vorläufig sichergestellte oder fachbehördlich geplante Trinkwasserschutzgebiete (I-III A),*
- => festgesetzte, vorläufig sichergestellte oder fachbehördlich geplante Heilquellenschutzgebiete (I-III),*
- => Gebiete mit häufigen Überschwemmungen (z. B. Hochwasserrückhaltebecken, eingedeichte Flächen),*
- => Naturschutzgebiete,*
- => Biosphärenreservate,*
- => besonders sensible Flächen, wie Hausgärten, Kinderspielflächen, Sportplätze, Schulhöfe etc.*

5.2 Nutzungsbezogene Bewertung

Nach den Analysenergebnissen der untersuchten Einzelproben gehen von den oberflächennah im gewachsenen Boden nachgewiesenen, erhöhten Feststoffgehalten an Arsen, Blei und Nickel keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch aus, die die geplante Nutzung des Grundstückes als Industrie- und Gewerbefläche einschränken.

11. Flächenbilanz

Gesamtgröße		6.257 m²
davon	Gewerbegebiet, Bestand	3.810 m²
	Gewerbegebiet, Planung	1.731 m²
	Verkehrsflächen, Straße, Bestand	716 m²

12. Kosten

Kosten sind für die Gemeinde Reichshof nicht zu erwarten. Ansonsten werden sämtliche Kosten durch den Planungsträger getragen.

13. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplan genutzt:

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB), in Begründung integriert,
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB (UB),
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Schalltechnisches Gutachten,
- Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung.

14. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am .29.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.2011 hat die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 BauGB vom 24.10.2011 bis 24.11.2011 stattgefunden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vom bis stattgefunden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden.

Denklingen, den.....

.....
Der Bürgermeister