

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 A

„Erdingen - Erweiterung Klinkerzentrale“

TEIL 1 ALLGEMEINER TEIL

Stand: 27.10.2011

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

INHALT	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Geltungsbereich der Änderung.....	1
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....	2
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume.....	3
3.4 Umweltbericht.....	3
3.5 Bebauungsplan.....	3
4. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
4.1 Allgemeine Ziele.....	4
4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele.....	4
5. Belange des Immissionsschutzes.....	5
6. Gestaltungsmaßnahmen	5
7. Belange von Natur und Landschaft	6
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
9. Belange des Bodens.....	8
10. Erschließung.....	8
11. Wasserschutzgebiet.....	9
12. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes.	9
13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	10
14. Fristen und Durchführung der Vorhaben.....	10
15. Verfahren.....	10

Anlagen: Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 A
Durchführungsvertrag

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 A „Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale (VBP) für die Flächen zwischen „Odenspieler Straße“ und „Erdinger Weg“ beschlossen.

Vorhabenträger ist die Klinker-Zentrale GmbH, Herr Heinz Schmalenbach, Im Hof 6, 51580 Reichshof-Erdingen.

Mit Ausnahme der Straßenparzellen (Erdinger Weg und Wegeparzelle 126) kann der Vorhabenträger über die Flurstücke eigentumsrechtlich verfügen.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben auf den Grundstücken Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 37, Flurstücke 64, 65, 66, 77 zur Standortsicherung und Expansion des Betriebes. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes sollen zusätzliche Lagerflächen, eine Hallenerweiterung sowie eine Betriebsleiterwohnung am südöstlichen Rand des Plangebietes errichtet werden. Der Wirtschaftsweg (Wegeparzelle) 126 soll als Zuwegung ausgebaut werden und an die vorhandene Zufahrt angeschlossen werden.

Bedingt durch Umsatzsteigerungen wurden in den Jahren 1989, 1992 und 1999 bereits Betriebserweiterungen der Betriebsstätten vorgenommen. Der vorhandene Betrieb beschäftigt zur Zeit bis zu 30 Mitarbeiter aus der näheren Umgebung, so dass die Standortsicherung dieses Betriebes am vorhandenen Standort nachvollziehbar begründbar ist. Durch die Erweiterung können ca. 10 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Bezirksregierung Köln hat die Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung bereits bestätigt.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze Siegen/Reichshof wurde im März 2011 beauftragt den Bebauungsplan mit Umweltbericht einschließlich „Landschaftspflegerischem Fachbeitrag“ (LFB) und „Artenschutzrechtlicher Prüfung“ zu erarbeiten.

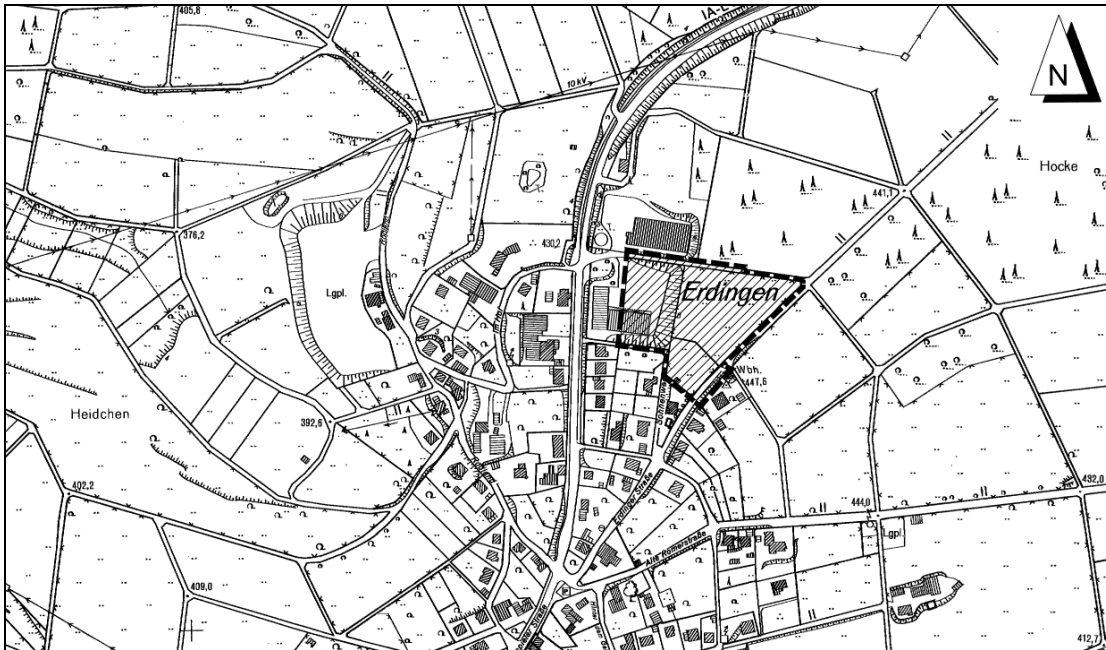
Das Bauleitplanverfahren wird im Parallelverfahren (Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“) durchgeführt.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flurstücke 64, 65, 66, 77 und 126 tlw. (Wegeparzelle) in der Flur 37, Gemarkung Wildberg-Erdingen und einen Abschnitt des „Erdinger Weges“ und hat eine Größe von ca. 16.635 m².

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des vorhandenen Betriebsgeländes, in dem eine neue Halle geplant ist. Das vorhandene Betriebsgelände ist durch die gewerbliche Nutzung mit Bürogebäude, Hallen und Lagerflächen geprägt. Nördlich angrenzend befinden sich Gewerbeflächen eines Betriebes der Kunststoffverarbeitung. Für die neuen Lagerflächen und die Betriebsleiterwohnung werden landwirtschaftliche Flächen oberhalb des vorhandenen Betriebsgeländes in Hang-, bzw. Kuppenlage, an dem nördlichen Ortsrand von Erdingen in Anspruch genommen. Eine ausgedehnte begrünte Böschungsfäche mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung zwischen dem vorhandenen Betriebsgelände und der Erweiterungsfläche kann erhalten bleiben.

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 2 A



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

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 Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „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 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist der östlich gelegene Teilbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der westliche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Grundstücksbereiche in „Mischgebiet“ abgeändert werden.

Mit Schreiben vom 24.05.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nach § 34 LPlG NRW bestätigt. Voraussetzung für die Genehmigung ist die Festsetzung einer mind. 10,00 m breiten Eingrünung des Plangebietes am Erdinger Weg, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu reduzieren.

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / schutzwürdige Lebensräume

Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes. Mit Ausnahme des südöstlichen Teils (Betriebsleiterwohnung) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG-5009-005).

Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Außerhalb des Wirkbereichs, getrennt durch die Landesstraße L 324, befinden sich in einer Entfernung von 500 m bis 900 m zum Projektgebiet drei schutzwürdige Bereiche.

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

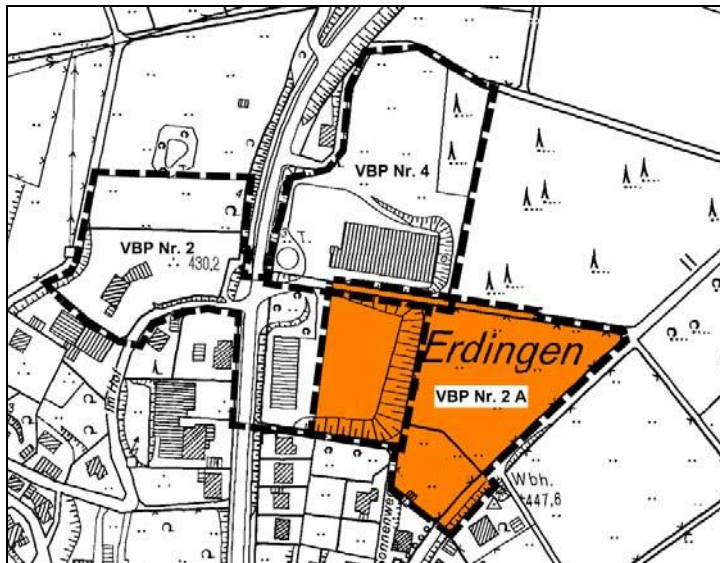
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wiehlalsperre“ gem. Verordnung vom 20.06.1994. Die Schutzzonenverordnung sieht für die vorgesehene Erweiterung keine Einschränkung vor.

3.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als -TEIL 2 - der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt-, Kultur- und Sachgüterfunktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung und zum Ausgleich erläutert.

3.5 Bebauungsplan

Das Gewerbegebiet GE 1 liegt im westlichen Bereich (Flurstück Nr. 77) innerhalb des Geltungsbereiches des VBP Nr. 2 „Erdingen - Klinkerzentrale“. Der entsprechende Teilbereich wird aus dem Geltungsbereich des VBP Nr. 2 A herausgenommen bzw. aufgehoben. Zusätzlich wird ein Teilbereich der Wegeparzelle Nr. 126 aus dem Geltungsbereich des VBP Nr. 4 Erdingen „Odenspieler Straße – Nord“ herausgenommen bzw. aufgehoben.



Geltungsbereich VBP 2 A

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

4. Planungsziel und Zweck des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Plangebiet entsprechend der Flächendarstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zu überplanen (siehe auch Pkt. 3.2 dieser Begründung).

Die Gemeinde Reichshof hat diesen B-Plan zur Standortsicherung und planungsrechtlich abgesicherten Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes und zur Neuplanung einer Halle mit Lagerflächen und einer Betriebsleiterwohnung aufgestellt.

4.2 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Als Vorgabe für die Festsetzungen des VBP Nr. 2 A gelten die Festsetzungen des VBP Nr. 2 aus dem Jahre 1999.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) "Mischgebiet" festgesetzt. Das geplante Mischgebiet ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt (MI 1 und MI 2):

- Für den Teilbereich MI 1 (geplanter Bereich für das Erweiterungsgebäude und den Lagerplatz) ist in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt. Darüber hinaus ist die maximale Firsthöhe mit 444,00 m über Normal Null (ü. NN.) festgesetzt. Für den Lagerplatz erfolgte die Festsetzung, dass die baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 444,00 m über Normal Null nicht überschreiten dürfen. Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sind hier nicht getroffen worden. Als Zahl der Vollgeschosse ist die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.
- Für den Teilbereich MI 2 (geplanter Bereich für die Betriebsleiterwohnung) ist in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig) und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt. Als Zahl der Vollgeschosse ist die maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Die geplante Betriebsart in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (Klinkerzentrale, Bürogebäude, Lagerflächen und Betriebsleiterwohnung) ist innerhalb von Misch- oder auch in den angrenzenden Dorfgebieten gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Darüber hinaus befinden sich in direkter Nähe zum geplanten Mischgebietsstandort schon ähnliche Nutzungen einschließlich Lagerflächen.

Die Firsthöhenbegrenzung im Mischgebiet MI 1 wurde auf 444 m ü. NN. (entspricht der Festsetzung im rechtskräftigen VBP Nr. 2) festgesetzt. Eine Sichteinschränkung der Oberlieger ist dadurch ausgeschlossen bzw. minimiert wird. Zusätzlich bewirkt die Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen eine weitere Verminderung der Beeinträchtigung der Fern- und Nahwirkung des Gebäudes bzw. der Nutzung als Lagerfläche.

Das neue Gesamtgebiet wird in zwei Niveaus angelegt. Die untere Fläche mit den Bürogebäuden und Lagerhallen hat ein Niveau von ca. 434 m über Normal Null. Das obere Niveau in Richtung „Erdinger Weg“, das zukünftig als Lagerplatz dienen soll, wird ca. 10 m (ca. 444 m über Normal Null) höher liegen. Der „Erdinger Weg“ hat eine mittlere Höhe von 446 m über Normal Null. Auf dem Grundstück der geplanten Betriebsleiterwohnung bleibt das vorhandene Höhenniveau erhalten.

Damit keine visuelle Störung der Fernsicht und des direkten Umfeldes durch den Lagerplatz erfolgt, wurde festgesetzt, dass die bauliche Anlage des Lagerplatzes eine maximale Höhe von 444,00 m über Normal Null nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf die Oberkante des neu zu erstellenden Platzes und nicht auf die zu lagernden Materialien oder auf die Begrünungsmaßnahme B1.

5. Belange des Immissionsschutzes

Durch die Nutzung (z. B. LKW-Lärm bei Zulieferung) im Mischgebiet MI 1 ist keine Lärmbelastigung der umliegenden Nutzungen zu erwarten, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um keine Produktionsstätte, sondern lediglich um eine Büro- und Lagerflächennutzung handelt.

Der Zulieferverkehr wird sich weiterhin auf das bestehende Betriebsgelände konzentrieren. Durch den neuen Baukörper wird gewährleistet, dass der auf dem vorhandenen Grundstück entstehende Lärm durch Be- und Entladevorgänge in Richtung Wohnbebauung minimiert wird. Durch das Tieferlegen der neuen Lagerflächen und einer entsprechenden Eingrünung des Geländes erfolgt ebenfalls eine Minimierung der Belastungen. Darüber hinaus ist eine unverträgliche zusätzliche Lärmbelastung durch LKW-Verkehr auch deshalb nicht zu erwarten, da auf der neuen Lagerfläche nur drei- bis fünfmal täglich eine Anlieferung mit Großlastern erfolgt. Alle anderen Liefervorgänge werden mit kleineren LKW vorgenommen. Die übrigen Ladevorgänge erfolgen mittels Staplern. Die Arbeitszeiten sind bis 18.00 Uhr begrenzt.

Da in dem Mischgebiet MI 2 nur eine Betriebsleiterwohnung eingeplant ist, geht von dieser Nutzung keine Lärmbelastigung aus. Der Baukörper schirmt sogar noch die tieferliegenden Gewerbeflächen in Richtung der umgebenden Wohnbebauung ab.

Das neue Gesamtgebiet wird in zwei Niveaus angelegt. Das untere mit den Bürogebäuden und Lagerhallen hat ein Niveau von ca. 434 m über Normal Null. Hier wird der überwiegende Teil des Zulieferverkehrs abgewickelt.

Die geplante Lagerfläche ist auf dem oberen Niveau in Richtung „Erdinger Weg“ geplant. Das Gelände wird ca. 10 m höher liegen und eingegrünt.

6. Gestaltungsmaßnahmen

Um das Ortsbild nicht wesentlich zu stören und die Auswirkungen durch die Fernwirkung der gewerblichen Bauten auf die Umgebung zu minimieren sind gestalterische Maßnahmen, auch in Bezug auf die Werbeanlagen, in den textlichen Festsetzungen zum VEP getroffen worden.

Da die Ortslage von Erdingen als Misch- bzw. Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist eine Einschränkung der umgebenden Baulandqualität nicht gegeben, da sich das geplante Bauvorhaben in die Nutzungen der näheren Umgebung einfügt und somit der Baunutzungsverordnung als Mischgebiet entspricht.

7. Belange von Natur und Landschaft

Im Zuge der Planung wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) erstellt, der die grünordnerischen Planungsziele beschreibt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Ausgleichs-, Begrünungs-, Erhaltungs-, Gestaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen darstellt.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht werden für das Planvorhaben die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und der daraus resultierenden Folgemaßnahmen dargelegt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Planungsbüros „hellmann+kunze reichshof“ wurde als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

Auf Grundlage einer landschaftsökologischen Analyse und Bewertung der planungsrelevanten naturräumlichen Verhältnisse (Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Landschaft- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion) werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben ermittelt und deren Erheblichkeit bewertet.

Darauf aufbauend werden auf der Grundlage einer landschaftspflegerischen Zielkonzeption die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt. Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Artenschutzfachliche Beurteilung des Planvorhaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt sich bei diesem Planvorhaben die Notwendigkeit einer Artenschutzfachlichen Beurteilung, sofern aufgrund von Hinweisen bzw. Nachweisen über das Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ (nach BAUCKLOH, KIEL & STEIN 2007 sowie KIEL 2005) eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätten und die Störung von Wanderungszeiten der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für die Tötung bzw. Verletzung von besonders geschützten Arten.

Das LINFOS (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/5012>) weist für das Messtischblatt 5012 Reichshof „planungsrelevante Arten“ in den vom Eingriff betroffenen Lebensraumtypen „Gebüsche“ und „Fettwiese/-weide“ aus.

Ziel der noch zu konzipierenden Vermeidungsmaßnahmen ist es, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG eintreten und Individuenverluste von „besonders geschützten“ Arten vermieden werden. Aus artenschutzfachlicher Sicht soll durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten eintreten.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (kursiv):

Mit den geplanten Bauvorhaben zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Klinkerzentrale in Erdingen sind teilweise erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Die Neuversiegelung in einer Größenordnung von 7.516 m² ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff einzuschätzen. Vorhandene, wertvolle Gehölzbestände auf dem bisherigen Betriebsgelände im westlichen Teilbereich des Plangebietes (E 1) sowie vier prägende Einzelbäume am Erdinger Weg und im Bereich Sonnenweg (E 2) werden zur Erhaltung festgesetzt. Vorhandene bedeutende Blickbeziehungen von Erdinger Weg in Richtung Wiehltalsperre werden infolge des Tieferlegens des Gelände und geplanten Begrünungsmaßnahmen (B 1 und B 2) auf den Abtragsböschungen erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit für Beeinträchtigungen der Biotopfunktion im Umfang von 24.689 ökologischen Wertpunkten. Durch die dauerhafte Versiegelung und die Veränderung des Bodengefüges infolge des geplanten Bauvorhabens ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 4.258 m². Die Verminderung stofflicher Belastungen kann nach dem o.a. Bewertungsverfahren als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Bodenpotenzial mit dem Faktor 2,0 angerechnet werden (komplementäre Verknüpfung). Das bedeutet für das Untersuchungsgebiet, dass bei einem Mindestflächenumfang von 4.258 m² eine Ausgleichverpflichtung bei einer geplanten Grünlandextensivierung von 8.516 ökologischen Wertpunkten erforderlich ist. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Entwicklung extensiv genutzter Wiesen- und Weidenflächen gleichrangig eine erhebliche Aufwertung der Lebensraumfunktion als auch eine ökologische Verbesserung des Bodens bewirken, ist die Ausgleichsverpflichtung für den Boden im Sinne der komplementären Zusammenführung mit der errechneten Ausgleichsverpflichtung für die Beeinträchtigung der Biotopfunktion abgegolten.

Das im Rahmen der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ermittelte ökologische Kompensationsdefizit in Höhe von 24.689 Ökopunkten wird zu 50% (= 12.345 Ökopunkte) über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof (Maßnahme 1.6; Grünlandextensivierung bei Schönenbach) abgelöst. Das verbleibende Defizit von 12.345 Ökopunkten wird auf dem Grundstück Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 36, Flurstück 32 durch die Maßnahme E 1 (Grünlandextensivierung) nachgewiesen und vertraglich gesichert..

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter und Schutzgutfunktionen (Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Klima und Luft, Landschaft, Erholung und Kultur- und Sachgüter) können vermieden werden bzw. ergeben sich durch die Bauvorhaben nicht.

Die spezielle Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn und der Kontrollprüfungen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung das Eintreten

artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände voraussichtlich auszuschließen ist. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG tritt somit voraussichtlich nicht ein.

Es werden folgende landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen:

Zur Eingrünung des Baugebietes wird für die neu entstehenden Böschungsflächen die Begrünungsmaßnahme B 1 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Entlang des „Erdinger Weges“ wird diese Maßnahme auf einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ in einer Breite von 10,00 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Erhalt umfassen die Erhaltungsmaßnahmen E 1 bzw. E 2. Es wird festgesetzt, dass der Pflanzstreifen zwischen altem und neuen Baugebiet und 4 Einzelbäume im Bereich „Erdinger Weg“ / „Sonnenweg“ dauerhaft zu erhalten sind. Beeinträchtigungen und Störungen dieser Gehölzbestände während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. 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.

9. Belange des Bodens

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

Wird im Plangebiet Bodenmaterial im Umfang von mehr als 2.000 m³ von außerhalb des Plangebietes eingebracht, ist § 12 BBodSchV „Anforderung an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ (mit DIN 19731 und DIN 18919) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW anzuwenden. Auf die erforderliche Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.

10. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bzw. die vorhandene betriebliche Erschließung von der „Odenspieler Straße“ aus bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die zusätzliche Schmutzwasserentsorgung des Betriebes erfolgt durch Herstellung einer abflusslosen Grube bis zum Ende der Kanalsanierungsarbeiten im Einzugsgebiet der

Wiehl-talsperre. Durch die Neubebauung ist nur mit einer geringfügigen Zunahme von Schmutzwasser (Neubau Lagerhalle, Bauleiterwohnung) zu rechnen.

Nach den Vorgaben der Gemeinde Reichshof besteht eine Abwasserüberlassungspflicht. Somit erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen im Trennsystem.

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.

Gemäß Auskunft der Verwaltung ist die Löschwasserversorgung und Stromversorgung des Gebietes aus heutiger Sicht als gesichert anzusehen.

11. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III 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 verwandt, so dass eine Gefährdung des Trinkwassers ausgeschlossen werden kann.

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

In der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wiehl-talsperre des Aggerverbandes“ -Wasserschutzgebietsverordnung Wiehl-talsperre- der Bezirksregierung Köln vom 20.06.1994 sind unter § 3 die genehmigungspflichtigen bzw. verbotenen Vorhaben in der Schutzzone III aufgeführt.

Das Vorhaben im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 Schutzzonenvordnung sieht für die vorgesehene Erweiterung keine Einschränkung vor.

Bei der späteren Nutzung bzw. bei einzelnen Maßnahmen wird auf sich ggf. später ergebende Genehmigungspflichten gem. § 3 (1) bzw. Verbotstatbestände gem. § 3 (2) Wasserschutzzonen-Verordnung für die Wiehl-talsperre vorsorglich hingewiesen.

12. Größe und flächenmäßige Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes

Gesamtgröße:	ca. 16.635 m²
Mischgebiet, Bestand	ca. 5.349 m²
Mischgebiet, Planung	ca. 9.368 m²
Straßenverkehrsflächen, Bestand	ca. 405 m²
Wirtschaftsweg, Bestand	ca. 434 m²
Private Grünfläche, Planung	ca. 1.079 m²

13. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterial wird im Bebauungsplanverfahren genutzt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB),
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB (UB),
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP).

Folgender Vertrag wird zwischen Planungsträger und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Durchführungsvertrag.

14. Fristen und Durchführung der Vorhaben

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass ab Satzungsbeschluss in zwei Jahren das gesamte Plangebiet bebaut und hergerichtet ist.

15. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 19.05.2011 die Aufstellung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieses "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 (1) BauGB hat vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am diesem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Dieser "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am diesem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Dieser "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

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

Dieser "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Gem. § 10 BauGB ist die Genehmigung / Satzung dieses "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen.

Dieser "Vorhabenbezogene Bebauungsplan" wird mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister