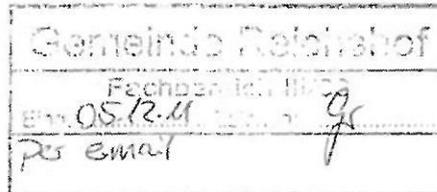




**OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT**  
AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG  
UND MOBILITÄT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

□□□□□  
Bürgermeister der  
Gemeinde Reichshof  
Postfach 11 60  
51571 Reichshof  
□□□□□



Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6113  
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-id.Nr. DE 122539628

Datum: 02.12.2011

Bauleitplanung der Gemeinde Reichshof  
hier: **FNP. - 78. Änderung im Bereich des Ortsteiles Erdingen**  
im Parallelverfahren mit der Aufstellung des  
**VBP. Nr. 2a "Erdingen - Erweiterung Klinkerzentrale"**  
- Beteiligung gemäß § 4, Absatz 2 BauGB -  
Ihr Schreiben vom 07.11.2011; Az.: III/68  
Meine Stellungnahme vom 16.09. dieses Jahres (frühzeitige Unterrichtung)

Zu der im aktuellen Verfahrensstand vorliegenden Planung wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone III der Wiehltalsperre. Die vorgesehene Ausweisung ist gemäß der Schutzzonen VO für die Wiehltalsperre vom 20.06.1994 zulässig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass unter Umständen bei der späteren Nutzung einzelne Maßnahmen unter die Genehmigungs- bzw. Verbotstatbestände der Schutzzonen VO § 3 (1) Genehmigungspflicht bzw. § 3 (2) Verbotstatbestände fallen. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen.

aus landschaftspflegerischer Sicht

Wie bereits im Rahmen meiner vorgenannten Stellungnahmen ausgeführt, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Mit Bezug auf die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung weise ich jedoch darauf hin, dass die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, basierend auf der fachplanerischen Bewertung / Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, zeitnah mit der Realisierung der Planung durchzuführen sind. Bei der zur Sicherung des planexternen Ausgleichs abzuschließenden vertraglichen Regelung zwischen Vorhabenträger, Grundstückseigentümer und Gemeinde, sind insbesondere diese Anforderungen zu berücksichtigen. Die verbindliche Festlegung von Beginn und Fertigstellung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist daher Gewähr dafür dass der mit ihr verfolgte Zweck erreicht wird.

Bezugnehmend auf das nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NW beim Oberbergischen Kreis zu führenden Ausgleichskatasters (§ 6, Absatz 8 LG NW), bitte ich um Mitteilung über die Fertigstellung der nach Inkrafttreten des v.g. Bauleitplanes bzw. nach Realisierung der v.g. Planung durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Die Ablösung des aus der Planung verbleiben-

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109 \* BLZ 370 502 99  
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09  
Swift COKSDE 33

Postbank Köln  
Kto. 456 504 \* BLZ 370 100 50  
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504  
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413 \* BLZ 384 500 00  
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413  
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/Index.shtml> | Weitere Hinweise unter: [www.obk.de](http://www.obk.de)

den Restdefizit vom Ökokonto der Gemeinde bitte ich, nach erfolgter vertraglicher Absicherung, im Rahmen der jährlich wiederkehrenden Bilanzierung nachzuweisen.

Hinweis:

Der östliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist innerhalb der gültigen Landschaftsschutzverordnung "Oberbergischer Kreis – Teilbereich III" der Bezirksregierung Köln gelegen. Mit der Verfügung der Bezirksplanungsbehörde im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens vom 24.05.2011, wird eine Herausnahme der Planung aus dieser Verordnung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Auf die in diesem Zusammenhang vor Ablauf des formellen Bauleitplanverfahrens diesbezüglich seitens der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen und Schritte wird hingewiesen.

aus artenschutzrechtlicher Sicht

Der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zugestimmt.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung keine Bedenken bzw. es werden im aktuellen Verfahrensstand von hier aus keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

gez. Eberz

Gemeinde Reichshof		
BM	02. Dez. 2011	BG: 7
VFB I	FB II	FB III

Kreisstelle Oberbergischer Kreis  
Postfach 12 47 · 51780 Lindlar

Gemeinde Reichshof  
Der Bürgermeister  
Postfach 1160

51571 Reichshof

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

**Kreisstelle**

- Oberbergischer Kreis  
 Rheinisch-Bergischer Kreis  
 Mettmann

Bahnhofstraße 9  
51789 Lindlar  
Tel.: 02266 47999-0, Fax -100

- Außenstelle Mettmann

Külshammer Weg 18-26  
45149 Essen  
Tel. 0201 87965-30, Fax -68

Mail: lindlar-mettmann@lwk.nrw.de  
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Jandel

Durchwahl: 02266-47999-109

Fax : 02266-47999-100

Mail : ursula.jandel@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben: III/68

vom: 07-11-2011

Reichshof 78 FNP-Änd VBP 2a Erdingen Erweiterung Klinkerzentrale 30-11-11.doc

Lindlar 30.11.2011

23.00.04 ja/bsw

**78. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Erdingen,  
Aufstellung des VBP 2a „Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale**

Da es sich bei der für die Planänderung vorgesehenen Fläche um eine gut zu bewirtschaftende und damit aus landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Fläche handelt, stellt die beabsichtigte Planänderung eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur dar.

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen landwirtschaftliche Flächen als Produktionsgrundlage für den Ackerbau oder als Futtergrundlage für die bodengebundene Tierhaltung sowie im Sinne der Kreislaufwirtschaft als Ausbringungsfäche für den im Betrieb anfallenden Wirtschaftsdünger. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen stellt in vielen Fällen den limitierenden Faktor für die Betriebsentwicklung dar.

Das zurzeit bestehende Förderungssystem der EU-Beihilfen, ohne die in der Regel ein landwirtschaftlicher Betrieb in dieser Region nicht wirtschaftlich sein kann, ist an die landwirtschaftliche Produktionsfläche gebunden. Die durch Betriebsaufgaben im Zuge des Strukturwandels, aber auch der Generationenfolge in den landwirtschaftlichen Familien freierwerdenden Flächen müssen als Reservefläche für Flächenverluste, aber auch zum Wachstum zukunftsfähiger Betriebe zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen ist hoch und wird zukünftig noch zunehmen. Wegen der bestehenden Flächenknappheit stehen für die von dieser Planung betroffenen Landwirte kaum Ersatzflächen zur Verfügung. Besonders problematisch ist die Überplanung der Flächen, wenn sie sich nicht im Eigentum der Landwirte befinden, sondern von diesen als Pachtflächen bewirtschaftet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Jandel

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

E.: 7.12.17

Björn Freudenberg  
Erdinger Weg 10  
51580 Reichshof-Erdingen

Bürgermeister der Gemeinde Reichshof  
Hauptstraße 12  
51580 Reichshof

**Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 2A  
„Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.

**I.**

**1.**

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Erdinger Weg 10, 51580 Reichshof-Erdingen. Mein Grundstück ist mit einem von mir bewohnten Einfamilienhaus bebaut.

**2.**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 A „Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale“ (im Folgenden: VBP) soll räumlich unmittelbar an mein Grundstück angrenzen. Soweit Teilbereiche im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Erdingen Klinkerzentrale“ liegen, soll der entsprechende Teilbereich aus dem VBP Nr. 2 herausgenommen bzw. dieser aufgehoben werden.

Ziel der Planung ist die Standortsicherung und Expansion des vorhandenen Betriebs.

Beabsichtigt ist hierzu die Festsetzung eines **Mischgebietes** mit zwei Teilbereichen (MI 1 und MI 2). Vorgesehen ist

- auf dem Grundstück Gemarkung Erdingen, Flur 37, Flurstück 77 (MI 1) die Erweiterung der bestehenden Lagerhalle,
- auf dem Grundstück Gemarkung Erdingen, Flur 37, Flurstück 66 (MI 1) die Neuerrichtung eines Lagerplatzes und
- auf dem Grundstück Gemarkung Erdingen, Flur 37, Flurstücke 64 und 65 (MI 2) die Neuerrichtung einer Betriebsleiterwohnung.

Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind z.Zt. landwirtschaftlich genutzt und im zugrunde liegenden Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, aber – soweit ersichtlich – noch nicht erfolgt.

Die Erschließung der Lagerhalle und des Lagerplatzes soll über den vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen der „Odenspieler Straße“ und dem „Erdinger Weg“ erfolgen. Hierzu soll die nördliche Wegeparzelle Gemarkung Erdingen, Flur 37, Flurstück 126 als Zuwegung ausgebaut und aus dem Geltungsbereich des VBP Nr. 4 „Odenspieler Straße – Nord“ herausgenommen bzw. dieser insoweit aufgehoben werden.

Die Erschließung der Betriebsleiterwohnung soll über den „Erdinger Weg“ erfolgen.

### 3.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden **Emissionen** sei nach der Begründung zum VBP

„im Mischgebiet MI 1 ... keine Lärmbelästigung der umliegenden Nutzungen zu erwarten, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um keine Produktionsstätte, sondern lediglich um eine Büro- und Lagerflächennutzung handelt.“

Durch die Errichtung der Lagerhalle und die Eingrünung des Lagerplatzes erfolge eine Minimierung der Belastungen. Eine unverträgliche zusätzliche Lärmbelastung durch LKW-Verkehr sei

„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 Uhr begrenzt.“

## II.

Gegen den VBP Nr. 2 A „Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale“ und die ihm zugrunde liegenden Annahmen werden folgende **Bedenken** erhoben:

### 1.

Der geltende Flächennutzungsplan weist die vorgesehenen Grundstücke als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Die vorgesehene 78. Änderung des Flächennutzungsplans ist bislang nicht erfolgt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen insofern dem **Entwicklungsgebot** des § 8 Abs. 2 BauGB.

### 2.

Der Bereich der Ortslage Erdingen ist überwiegend durch eine freistehende Einfamilienhaus-Bebauung geprägt. An größeren Betrieben ist – neben der Klinkerzentrale – lediglich nördlich hiervon ein kunststoffverarbeitender Betrieb vorhanden.

Durch die massive Erweiterung des Betriebsgeländes – dieses nimmt dadurch mehr als die doppelte Größe ein – wird die Prägung des gesamten Gebietes nachhaltig verschoben. Prägendes Gewicht für die Umgebung erhält nicht mehr die dörfliche Struktur, sondern nunmehr die gewerbliche Nutzung. Eine solchermaßen weitreichende Planung ist mit dem bauplanungsrechtlichen **Gebietserhaltungsanspruch** nicht vereinbar.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Bestandteil des „Naturparks Bergisches Land“ ist, der als „reich und vielfältig ausgestattete Kultur- und Erholungslandschaft im Einzugsgebiet der Ballungsräume an Rhein und Ruhr“ beschrieben wird. Das direkte Plangebiet aus Teilausschnitt dieses Landschaftsraumes dient dabei nach Umweltbericht (Seite 9) „vorrangig der Feierabenderholung und der landschaftsbezogenen Erholung“. Auch diesen Zwecken läuft der VBP Nr. 2 A indes diametral zuwider.

3.

Die mit dem VBP Nr. 2 A einhergehenden **Überplanungen** von Teilbereichen der VBP Nr. 2 und Nr. 4 wurden nicht parallel angepasst. Hieraus folgen widersprüchliche – und damit unzulässige – Festsetzungen in unterschiedlichen Bebauungsplänen.

Die **Begründung** zum Bebauungsplan erfolgte „gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)“. Eine Begründung nach dieser Vorschrift ist indes erst dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan beizufügen. Eine im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beizufügende Begründung liegt demgegenüber nicht vor. Die vorhandene Begründung kann auch nicht in eine solche umgedeutet werden.

4.

Durch die massive Erweiterung der Klinkerzentrale rückt das Betriebsgelände unmittelbar an die südöstlich gelegene Wohnbebauung heran. Hierdurch können von ihr Belästigungen bzw. Störungen ausgehen, die nach **§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO** zur Unzumutbarkeit und damit zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen.

a)

Bereits gegenwärtig gehen von der Klinkerzentrale erhebliche **Lärmbelästigungen** aus. Wie auch das Architekturbüro Schneider im Antragsschreiben zur Aufstellung des VBP vom 08.11.2010 ausführt, werden die Klinker aus großen Blöcken mit computer-gesteuerten Thermosägen geschnitten, und zwar in der vorhandenen Halle z.T. bei geöffneten Oberlichtern bis in die späten Abendstunden (bis nach 22 Uhr!) hinein. Der Betrieb wird bereits vor 6 Uhr morgens unter der Woche und samstags mit LKW belie-

fert. Das Be- und Entladen durch Gabelstapler verursacht dabei deutlich wahrnehmbare und als nachhaltig störend empfundene Geräusche. Bei der Klinkerzentrale handelt es sich keineswegs – wie behauptet – um einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“.

b)

Durch die geplante Erweiterung rückt der Betrieb bis unmittelbar an die südöstliche Wohnbebauung heran. Die heute vorhandenen Immissionsbelastungen werden sich durch die beabsichtigte Erweiterung vielmehr noch deutlich verschärfen:

Ob die geplante **Hallenerweiterung** – wie in der Begründung zum VBP dargelegt – eine „abschirmende Wirkung“ entfalten wird, erscheint zweifelhaft. Deutlich wahrscheinlicher ist, dass mit der Erweiterung und der damit verbundenen größeren Kapazitätsauslastung zugleich eine Zunahme der Lärmbelastung eintreten wird.

Der geplante **Lagerplatz** wird nahezu bis an den „Erdinger Weg“ herangeführt und soll drei- bis fünfmal täglich mit Großlastern angefahren werden, daneben – zusätzlich – durch eine nicht näher bezeichnete Anzahl von Liefervorgängen mittels „kleineren LKW“ und weiteren Ladevorgängen mittels Staplern. Dies verdeutlicht, dass es sich bei der geplanten Lagerfläche um einen stark frequentierten „Umschlagplatz“ mit zahlreichen Lieferbewegungen handeln wird. Neben dem damit einhergehenden Ziel- und Quellverkehr sind erhebliche Immissionen durch die Be- und Entladevorgänge der Fahrzeuge zu erwarten.

Durch die Erweiterung sollen zehn **neue Arbeitsplätze** geschaffen werden. Der hiermit einhergehende erhöhte Parkplatzbedarf sowie der An- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten wurden im Aufstellungsverfahren nicht berücksichtigt.

Es ist geplant, die **Erschließung** über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg zwischen der „Odenspieler Straße“ und dem „Erdinger Weg“ durchzuführen und diesen Wirtschaftsweg entsprechend auszubauen. Bei lebensnaher Betrachtung dürfte der Ziel- und Quellverkehr des Betriebsgeländes in der Praxis zu einem nicht unerheblichen Teil – gewollt oder ungewollt – über den „Erdinger Weg“ erfolgen.

c)

Die Annahme in der Begründung, dass von der geplanten Erweiterung keine Lärmbeeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen zu erwarten seien ausgehen, ist evident unzutreffend. Eine gebotene vorhabenbezogene **Immissionsprognose** wurde nicht erstellt.

Die Behauptung, durch die vorgesehene Eingründung trete „eine Minimierung der Belastungen“ ein, verbleibt pauschal und wird nicht hinreichend substantiiert. Hierbei wird insbesondere nicht in den Blick genommen, dass das Gelände in Richtung auf den „Erdinger Weg“ hin ansteigt und eine Schallausbreitung daher in diese Richtung trotz Begrünung relativ ungehindert erfolgen kann. So zeigen die den Planunterlagen beigegeführten Fotos das Betriebs- und Erweiterungsgelände aus der Richtung der Wohnbebauung aus, die betroffene Wohnbebauung selbst wird hingegen – offenbar selektiv – ausgeblendet. Hierdurch ist eine interessengerechte Betrachtung der Belange der umliegenden Wohnbebauung und ihrer Betroffenheit nicht sachgerecht möglich.

In welchem Umfang die immissionsrechtlichen Belange durch die geplante Erweiterung konkret betroffen sind und wie sich die geplante Erweiterung prognostisch auf die Umgebung auswirkt, wurde bislang nicht zureichend ermittelt und in die Bewertung eingestellt. Immissionsrechtlich drittschützende Maßnahmen sind bereits unmittelbar in der bauleitplanerischen Grundentscheidung und damit hier im VBP vorzusehen.

### III.

Durch die im VBP vorgesehene Erweiterung des Klinkerzentrums verlieren die angrenzenden Wohngrundstücke deutlich an Wert und an Wohnqualität.

Die Belange der angrenzenden Eigentümer wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht hinreichend ermittelt und in die Abwägung der widerstreitenden Belange eingestellt. Die Belange wurden im Rahmen der Abwägung verkannt bzw. zu den Belangen des Klinkerzentrums nicht zutreffend ins Verhältnis gesetzt.

Von einem Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 A „Erdingen – Erweiterung Klinkerzentrale“ nach § 10 Abs. 1 BauGB ist daher Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Freudenberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Björn Freudenberg', written in a cursive style.