

# GEMEINDE REICHSHOF

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)

zur

1. Änderung  
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30  
„Gewerbegebiet Wehnrath, 3. + 4. PA“

## TEIL 1 ALLGEMEINER TEIL

Stand: 19.10.2011

**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](mailto:h-k-siegen@t-online.de)

<b>1.</b>	<b>Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich der Änderung</b> .....	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebau</b> .....	<b>2</b>
3.1	Darlegung der Änderungsabsichten.....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Umweltbericht.....	3
<b>4.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>3</b>
4.1	Naturschutzrechtliche Bindungen.....	3
4.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	3
4.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB).....	5
<b>5.</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Belange des Bodens</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Belange des Waldes</b> .....	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Flächengegenüberstellung Bestand / Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>12</b>

**Anlagen:** Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30  
Karte Nr. 1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Konflikte M 1:750  
Karte Nr. 2 Planungszustand M 1:750  
Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5012

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehrath, 3. + 4. PA“ beschlossen.

Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Sinspert, Flur 2, Flurstück 163 zur Standortsicherung und Expansion des Betriebes zusätzliche Lagerflächen sowie Flächen in Betriebshallen zu errichten.

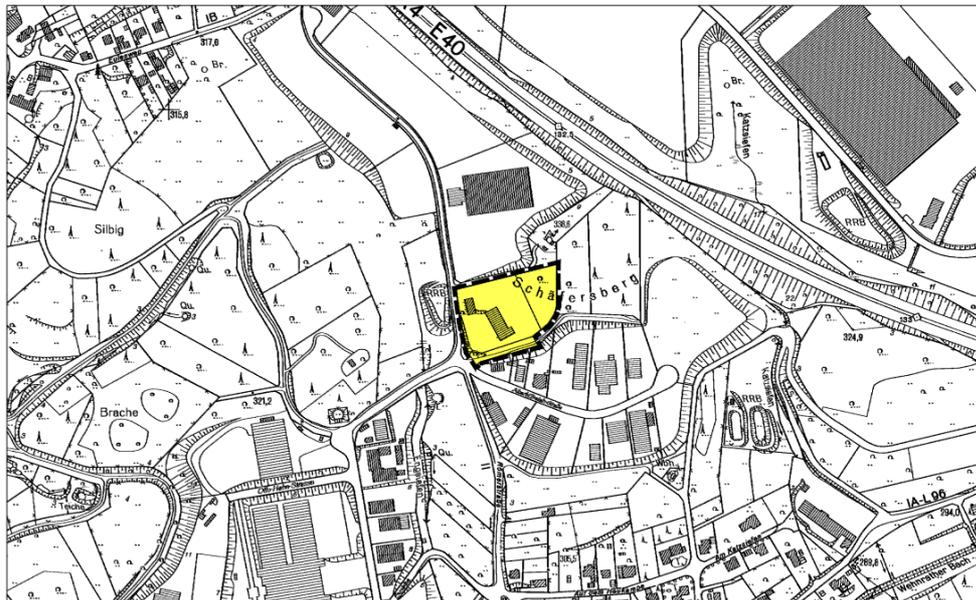
Die Flächen der ehemaligen Drahtzieherei liegen in direkter Nähe zum bestehenden Betriebsgrundstück.

In den vergangenen Jahren vor 2005 wurden die Flächen bereits über das festgesetzte Industriegebiet hinaus abgeschachtet. Diese Flächen wurden zur Lagerung von Bauteilen etc. genutzt. Ebenfalls wurde ein Großteil der Waldflächen gerodet.

Mit der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschl. Umweltbericht (UB) und der in diese Begründung integrierte „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) ist das Büro Hellmann + Kunze Siegen/Reichshof beauftragt worden.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 163 und 350 tlw. in der Flur 2, Gemarkung Sinspert und hat eine Größe von ca. 10.625 m<sup>2</sup>.



### Übersichtslageplan

Das Gesamtgebiet ist durch die gewerbliche Nutzung mit Hallen und Lagerflächen des Landschaftsbaubetriebes geprägt.

Bei der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche im Kuppenbereich „Schäfersberg“ handelt es sich im westlichen Teil an der Lagerhalle heute um einen abgetragenen Bereich, auf dem bereits Bauschutt und Baumaterialien gelagert werden.

Östlich angrenzend stockt oberhalb der Abtragsböschung auf einer Breite von ca. 45 m ein Birkenbestand mit ausgeprägter Kraut- und Strauchschicht sowie Naturverjüngung mit Eberesche (Vogelbeere) und Stiel-Eiche. Weiter östlich geht der reine Birkenbestand in einen Mischbestand aus einzelnen Eichen und Buchen mittleren Alters und dann anschließend in einen Fichtenbestand über.

### **3. Städtebau**

#### **3.1 Darlegung der Änderungsabsichten**

Mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sollen Teilflächen, der als „Flächen für Wald“ festgesetzten Grundstücksbereiche in „Industriegebiet“ abgeändert werden.

Hier sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden.

Ebenfalls soll die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern an den Grundstücksgrenzen entfallen. Entlang der „Römerstraße“ wird ein Streifen von 4,0 m als Anpflanzungsstreifen neu festgesetzt.

Es gelten die textlichen und sonstigen Festsetzungen (Industriegebiet GI, Grundflächenzahl GRZ, Baumassenzahl BMZ, Höhe baulicher Anlagen FH in Meter m über Normal Null ü.NN) des Ursprungsplanes:

**Änderung 1 :** Es wurde die als „Fläche für Wald“ festgesetzte Grundstücksfläche in „Industriegebiet“ GI geändert.

**Änderung 2 :** Im neuen Industriegebiet wurden die überbaubaren Flächen (Baugrenzen in östlicher Richtung unter Berücksichtigung des erforderlichen Wald-Gebäude-Abtandes erweitert. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 0,5 bzw. 0,8), der Baumassenzahl (BMZ 5,0, 6,0) und die Firsthöhen (FH 335,00 m ü.NN und 338.00 ü.NN) wurden übernommen.

**Änderung 3 :** Die bestehende Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern an den Grundstücksgrenzen ist entfallen. Diese Flächenfestsetzung des bestehenden B-Planes wurde nie umgesetzt, sodass zum heutigen Zeitpunkt kein erhaltenswerter Grünbestand mehr vorhanden ist. Entlang der „Römerstraße“ wurde aus gestalterischen Gründen dafür ein 4,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (Maßnahmen B1, B2, B3).

**Änderung 4 :** Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Osten wurde im Süden des Plangebietes ein 5,0 m breites Geh- und Fahrrecht GF zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies beinhaltet die heutige Erschließung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist der östliche rückwärtige Planbereich als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren auf die Planungsziele des B-Planes abgeändert. Es erfolgt eine Änderung von „Flächen für Wald“ in „Industriegebiet“.

Mit Schreiben vom 12.10.2010 wurde seitens der Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nach § 34 LPlG NRW bestätigt.

### **3.3 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für das Planvorhaben eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Die Umweltbelange und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Bebauungsplans werden in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben und bewertet.

Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die verschiedensten Umwelt-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen erläutert.

Gemäß § 2 a BauGB ist dieser 1. Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt.

## **4. Belange von Natur und Landschaft**

### **4.1. Naturschutzrechtliche Bindungen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes.

Das Plangebiet ist tlw. im Bereich der bewaldeten Grundstücksflächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung keine schutzwürdigen Biotope aus. Angaben über das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz („gesetzlich geschützte Biotope“) liegen nicht vor.

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

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

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

### **4.2. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Hierzu erfolgt eine Habitatpotenzialeinschätzung und Risikobeurteilung für die möglicherweise betroffenen Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Weiterführende faunistische Untersuchungen bezüglich der Vögel und der Fledermäuse mit Erfassung des Artenspektrums und die Nutzung der potenziellen Teilhabitate sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Anhand der im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen wurde eine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen. Im Fachinformationssystem (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) wurden die im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten ermittelt, die in der Anlage in einer Tabelle zusammengefasst dargestellt sind.

Die Ausprägung der im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (ca. 275 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, ca. 1200 m<sup>2</sup> Lagerplatz, Rohboden und ca. 400 m<sup>2</sup> Birkenwald) lässt eine Zerstörung bzw. erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen mit Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten nicht erwarten. Horste von Greifvögeln oder Eulen sowie Baumhöhlen, -spalten, die als Fortpflanzungs-, Brut- oder Aufzuchthabitat für hohlenbewohnende Vögel oder Fledermäuse geeignet wären, wurden in den zu fällenden Bäumen innerhalb des Erweiterungsbereiches des BP 30 nicht gesichtet. Der Verlust von Jagd- und Nahrungshabitaten stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dar. In der näheren Umgebung finden sich in ausreichendem Maß andere Biotopstrukturen, die zum Nahrungserwerb geeignet sind. Daher können für diejenigen Arten, die das Plangebiet zur Nahrungssuche nutzen, erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Als potenzielles Fortpflanzungs- Brut- oder Aufzucht-habitat eignet sich das Plangebiet nur für die Haselmaus (Sommerlebensraum). Eine Beeinträchtigung der möglicherweise vorkommenden Haselmauspopulation kann durch die Fällung der Birken während deren Winterruhe (Ende Oktober bis Mitte April) vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass sich während dieser Zeit keine Exemplare in dem Birkenwald aufhalten, da Haselmäuse für ihre Winterquartiere bevorzugt geschlossene Waldgebiete aufsuchen. Als Sommerlebensraum ist der lichte Birkenwald für die Haselmaus allerdings gut geeignet. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines strukturreichen Waldmantels) trägt zur Optimierung eines potenziellen Sommerlebensraumes der Haselmaus bei.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

### **Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere der streng oder besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um auch Individuenverluste zu vermeiden sind folgende artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

#### V1 Bauzeitenbeschränkung

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Fällung der Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Aufzucht der Haselmaus, also zwischen Oktober und April durchzuführen.

#### Ökologische Baubegleitung

Mit der ökologischen Begleitung der Baumaßnahme kann die Bauzeitenbeschränkung ggf. aufgehoben werden. Stellt eine fachkundige Person sicher, dass von den Baumaßnahmen keine der oben beschriebenen Verbotstatbestände ausgehen, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten geschädigt werden, kann auf eine Bauzeitenbeschränkung verzichtet werden. Auch die nicht „planungsrelevanten Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie auch nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der Baubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen. Die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Vermeidungsmaßnahmen sind in Bauvorbescheide und Baugenehmigungen als Nebenbestimmungen aufzunehmen.

### 4.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigende Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz §§ 18 BNatSchG) werden in dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) gesondert aufbereitet. Zentrale Bestandteile der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind die

- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs; Prognose und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft einschl. der Darstellung der Möglichkeiten zur Vermeidung und / oder Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen

#### Beschreibung der Eingriffe

Auf dem Flurstück 163, Flur 2, Gemarkung Sinspert soll im Rahmen der Nutzungsänderung von Waldfläche in Industriegebiet (GI) die überbaubare Fläche nach Osten um ca. 1.900 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Erweiterungsfläche ist momentan von versiegelten Flächen, Rohboden- bzw. Lagerflächen und einem Birkenwald geprägt. Auf den Erweiterungsflächen soll eine neue Lagerhalle einschl. Nebenanlagen errichtet werden. Dafür werden ca. 400 m<sup>2</sup> Birkenwald gerodet und überbaut (Konfliktschwerpunkt 1 in Karte Nr. 1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Konfliktschwerpunkte). Weiterhin werden ca. 1.100 m<sup>2</sup> Rohboden- und Lagerfläche überbaut.

Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Flächenversiegelung und -inanspruchnahme. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme durch die Errichtung von Gebäuden, Neben- und Erschließungsanlagen wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt. Die GRZ gibt das Maß der überbaubaren Grundfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugrundstücks an und ist somit ein wichtiger Beurteilungsmaßstab für den Umfang der Gesamt-Flächen-inanspruchnahme und der Versiegelung von Boden.

Für den vorliegenden Fall wird von einer GRZ von 0,8 für den zentralen Grundstücksbereich und einer GRZ von 0,5 für die restliche Grundstücksfläche ausgegangen. Bei der Ermittlung des Umfangs der Beeinträchtigungen ist von der größtmöglichen Ausnutzung dieser angenommenen GRZ auszugehen, d.h., da eine Überschreitung der GRZ 0,5 nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird, ist auch hier von einem 80prozentigen Versiegelungsumfang auszugehen<sup>1</sup>.

Aus der Beschreibung des Vorhabens ergeben sich für die verschiedenen Nutzungen folgende Flächenanteile:

Überbaubare Fläche GRZ 0,8	1.038 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche GRZ 0,5 + Überschreitung	494 m <sup>2</sup>
Begrünbare Fläche	384 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.916 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Flächenanteile der vorgesehenen Nutzungen

---

<sup>1</sup> Gem. § 19 Baunutzungsverordnung ist eine Überschreitung von 50% bis zur Höchstgrenze von GRZ 0,8 zulässig

Bei der baulichen Nutzung werden infolge Versiegelung / Überbauung die vorhandenen Flächen und Biotoptypen beansprucht. Diese Wirkungen sind in der Regel dauerhaft. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird eingeschränkt bzw. entfällt ganz.

Neben den überbaubaren Flächen zählen der Rest des Birkenwaldes, ein Brombeergebüsch sowie eine Lagerfläche für Oberboden zum Änderungsbereich des BP 30.

Der Birkenwald soll auf Empfehlung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW auf einer Tiefe von mindestens 20 m eingeschlagen und in einen strukturreichen Waldmantel mit Krautsaum umgebaut werden. Der Waldumbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und ist nicht als Eingriff in Natur und Landschaft anzusehen (ist nicht Inhalt dieser B-Plan-Änderung), da er sich auf „Flächen für Wald“ befindet und fließt daher nicht in die Bilanzierung ein. Auf der Oberbodenfläche soll der ökologische Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung des BP 30 erbracht werden. Dazu wird auf der Fläche, nachdem sie eingeebnet wurde, ein strukturreicher Waldmantel mit Krautsaum analog des Waldumbaus entwickelt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Während der Bauphase sind voraussichtlich Beeinträchtigungen aller Landschaftsfunktionen durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Baustraßen/-felder, Baustellenverkehr etc. zu erwarten. Intensität und Umfang dieser Beeinträchtigungen sind heute nur bedingt einzuschätzen. Sie sind i.d.R. vorübergehend und auf die Zeit der Bauphase begrenzt. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch gezielte Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu mindern.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind während der Bauphase von jeglichen baubedingten Störungen / Beeinträchtigungen freizuhalten.

Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischen zu lagern (unter Meidung von ökologisch wertvollen Flächen) und soweit wie nur möglich innerhalb des B-Plangebietes wiederzuverwenden. Die Bodenarbeiten sollen entsprechend den einschlägigen Richtlinien (z.B. DIN 18300: Erdarbeiten, DIN 18915: Bodenarbeiten) durchgeführt werden.

Da die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden, ist der Bodenaushub (Baugruben) vorrangig innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Günstigerweise sollten die Erdarbeiten in der niederschlagsarmen Zeit erfolgen.

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden 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 erfolgen.

#### Bilanzierung der Biotopfunktion

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung von November 2010 nach der als Arbeitshilfe für die Bauleitplanung in NRW konzipierten „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bau und Wohnen, Düsseldorf 1996). Das vereinfachte Bewertungsverfahren wurde aufgrund seiner Praktikabilität insbesondere zur Bestimmung von Eingriffs- und Ausgleichsvolumen in der Bauleitplanung erstellt. Es findet nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises Anwendung für die vorliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.