

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur**

### **81. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**in der Ortschaft Eckenhagen**

Stand: 06.02.2012

**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

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<b>1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen.....</b>	<b>2</b>
3.1 Regionalplan.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Naturschutzrechtliche Bindungen.....	3
<b>4. Planungsabsicht.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Umweltprüfung / Umweltbe- richt.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Belange des Bodens.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....</b>	<b>6</b>
<b>8. Erschließung.....</b>	<b>6</b>
<b>9. Größe des FNP-Änderungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Verfahren.....</b>	<b>7</b>

**Anlagen:** Planzeichnung 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in ihrem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine geordnete umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen

- die *Bevölkerungsentwicklung*,
- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die *Eigentumsbildung* weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens,
- die *Belange der Wirtschaft* auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von wohnungsnahen *Arbeitsplätzen*

Berücksichtigung finden.

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Ortschaft Eckenhagen am westlichen Ortseingang entlang der „Hauptstraße“ beschlossen.

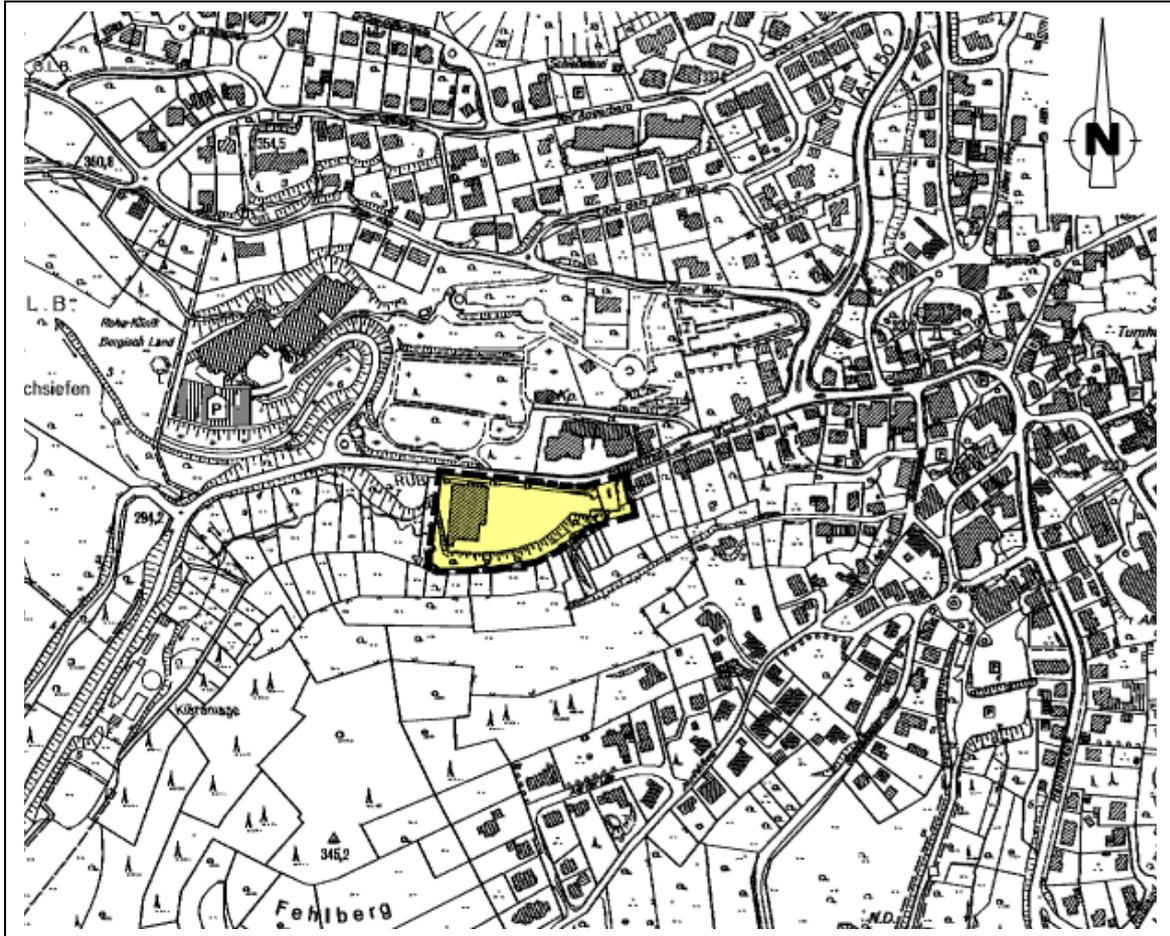
Planungsanlass für die Änderung des FNP ist das Vorhaben die Grundversorgungsmöglichkeit im Einzelhandel durch den vorhandenen LIDL-Einkaufsmarkt am Ortsrandbereich von Eckenhagen geringfügig zu erweitern. Hierzu soll die zulässige Verkaufsfläche des v.g. Marktes erweitert und ein zusätzlicher Back-Shop im Bereich der Stellplatzanlage errichtet werden. Die Gebietsfestsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ soll als Zweckbestimmung „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“ abgeändert werden.

Das Planungsbüro Hellmann+Kunze Siegen/Reichshof wurde im Januar 2012 beauftragt die FNP-Änderung zu erarbeiten.

Mit der FNP-Änderung wird das Planverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Eckenhagen – In der Mähbach“ einschl. Umweltbericht (UB), „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) und der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Parallelverfahren durchgeführt.

## 2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 505 tlw., 506 tlw. 1521/501, 2267, 3568 und 3569 in der Flur 23, Gemarkung Eckenhagen und hat eine Größe von ca. 9.428 m<sup>2</sup>.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

## Übersichtslageplan

### 3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und /-beschränkungen

#### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage, Dezember 2006) ist das Gebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren auf die Planungsziele des VBPs abgeändert. Es erfolgt eine Änderung in die Zweckbestimmung „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“.

Mit Schreiben vom 07.12.2011 wurde seitens der Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nach § 34 LPIG NRW bestätigt.

#### 3.3. Naturschutzrechtliche Bindungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt – Eckenhagen. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet dar. Als Entwicklungsziel wird die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft angegeben. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 traten die Festsetzungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich des VBP Nr. 12 automatisch außer Kraft.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und den angrenzenden Flächen den schutzwürdigen Biotop BK 5012-306 „Bach an Kläranlage Eckenhagen“ aus. Die Abgrenzung der Biotopkatasterfläche schließt die bereits versiegelten Flächen des Verbrauchermarktes mit ein. Es ist davon auszugehen, dass sich die Unterschutzstellung auf die Aue des Mähbachs und der benachbarten Grünlandflächen bezieht. Als Schutzziel für den stark beeinträchtigten Lebensraum wird die Entwicklung einer verarmten Bachauelandschaft im Mittelgebirge zu einer regionaltypischen Bachauelandschaft mit vielfältigen Vernetzungen zwischen Bach und Umland als lokal bedeutender Korridor im Biotopverbund genannt.

Angaben über das Vorhandensein von Biotopen/Biotoptypen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 62 Landschaftsgesetz NW („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. Planungsabsicht**

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ in die Zweckbestimmung „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“ des Sondergebietes abgeändert werden.

Als Voraussetzung für die Planung wurde in einem Gutachten überprüft, ob der Betrieb bzw. die Erweiterung der Verkaufsflächen überwiegend der Nahversorgung dient. Diese Tragfähigkeitsberechnung dient als Grundlage der Planung. Es wird hierbei von einem Einzugsgebiet von ca. 6.000 Einwohner für die besonders ländlich geprägte Region ausgegangen.

Das v.g. Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Köln, Goltsteinstr. 87 a, 50968 Köln vom April 2011 ist dieser Begründung als Abwägungsmaterial beigelegt.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten (Auszug Ziffer 7 des Gutachtens, kursiv):

*Die Fa. LIDL plant, die in der Gemeinde Reichshof, Ortsteil Eckenhagen „In der Mähbach 2“ gelegene Bestandsfiliale neu aufzustellen. Im Zuge der geplanten Modernisierung und Neuaufrichtung soll die derzeitige genehmigte Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> um rd. 200 m<sup>2</sup> auf insgesamt rd. 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden.*

Die Gemeinde Reichshof verfügt nicht über ein Einzelhandelskonzept. Zentrale Versorgungsbereiche sind bislang nicht abgegrenzt. Der LIDL-Markt ist am Rand der als Zentraler Versorgungsbereich zu definierenden Ortsmitte von Eckenhagen ansässig. Es ist beabsichtigt, den Standort unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung bauleitplanerisch zu ordnen und als SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Festsetzung „Einzelhandel/ Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO auszuweisen. Mit der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente wird die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. Schuhe oder Bekleidung, ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind demnach nur in beschränktem Umfang als Randsortiment / Aktionswaren zulässig.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens – bestehend aus einem Kern- und einem erweiterten Einzugsgebiet - umfasst insgesamt einen Großteil des Gemeindegebiets von Reichshof.

Im Einzugsgebiet leben insgesamt rd. 14.500 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 32,6 Mio. EUR verfügen. Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des LIDL-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Reichshof übernehmen.

Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 5,0 Mio. EUR.

Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt ein Anteil von rd. 4,5 Mio. EUR. Für das Erweiterungsvorhaben wird eine jährliche Umsatzerwartung von rd. 0,5 Mio. EUR prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen bei der Erweiterung rd. 0,5 Mio. EUR und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,1 Mio. EUR. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Für den Lebensmittel-Discountmarkt ist nach der Erweiterung davon auszugehen, dass etwa 91 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 4,1 Mio. €) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden, lediglich ca. 9 % des Umsatzes (rd. 0,4 Mio. €) werden von außerhalb der Gemeinde Reichshof als Streuumsätze zufließen.

Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber (Lebensmittel-Discountmärkte) umverteilt. Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgelöst wird. Auch ist aufgrund des vergleichsweise geringen Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Gemeinde Reichshof nicht davon auszugehen, dass hier die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in Nachbargemeinden eingeschränkt werden.

**Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Erweiterung des LIDL-Lebensmittel-Discountmarktes in Reichshof die prognostizierten Umsatzverlagerungen nur so geringe Größenordnungen erreichen, dass nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Reichshof oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

**Ebenso wären Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich für den Erweiterungsfall auszuschließen.**

Darüber hinaus werden im VBP Festsetzungen zu den zulässigen Kernsortimenten festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um die folgende Festsetzung:

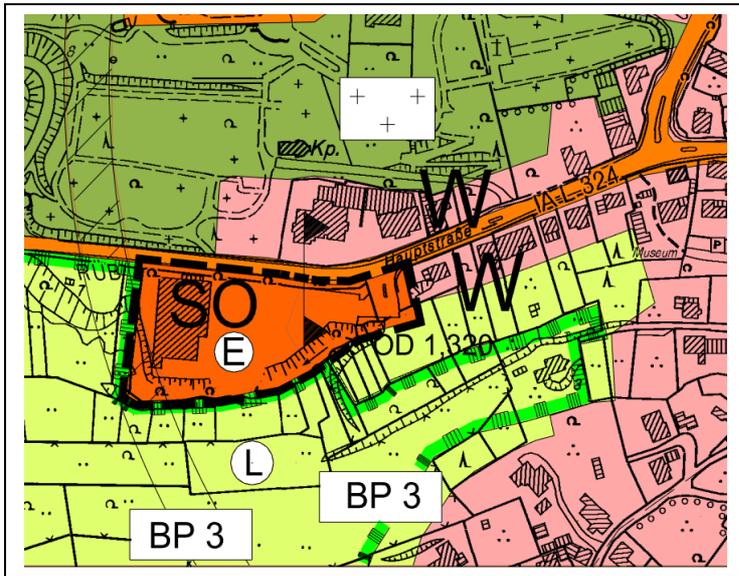
### **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel“**

Hier sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm nicht überschritten werden. Jeder einzelne Betrieb darf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm nicht überschreiten.

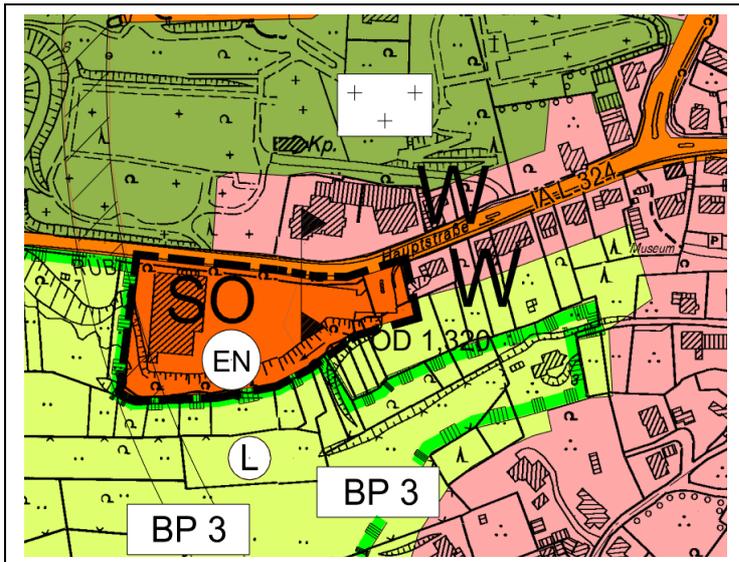
Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik 1978:

WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 15-18:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- WB 66:	Nichtelektrische Haushaltswaren

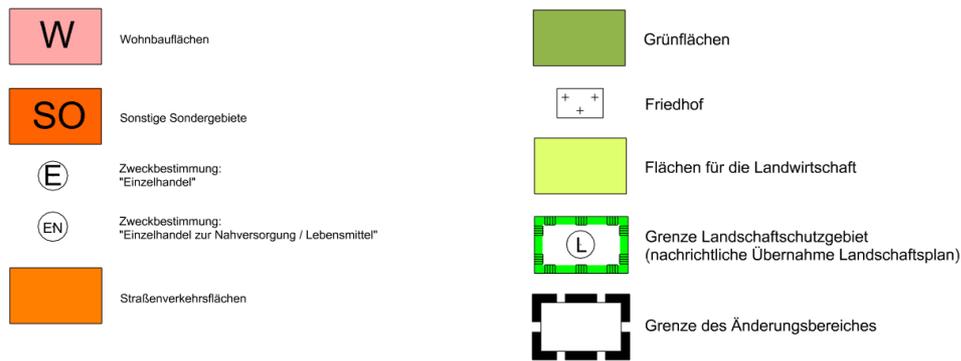
Die Summe der nichtelektrischen Haushaltswaren und der Non-Food-Aktionsartikel darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.



### FNP (Bestand)



### FNP (Planung)



## Planzeichenerklärung

### 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Umweltprüfung / Umweltbericht

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Bei der Planung handelt es sich lediglich um eine Neudarstellung der Zweckbestimmung des Sondergebietes.

Die Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Prüfung erfolgt im parallel laufenden Bauleitplanverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Reichshof.

### 6. 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 Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. 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.

### 7. 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 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 8 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der bestehenden und in geringem Umfang geplanten baulichen Maßnahmen erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

## 9. Größe des FNP-Änderungsbereiches

	Bestand:	Planung:
<b>Sondergebietsflächen:</b>	<b>ca. 8.285 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 8.285 m<sup>2</sup></b>

## 10. Verfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom 06.12.2012 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2012 öffentlich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 23.02.2012 bis 23.03.2012 einschließlich stattgefunden.

---

Dieser Plan ist gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof vom 17.04.2012 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

---

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.04.2012.

---

Der Beschluss der Planänderung durch den Rat der Gemeinde Reichshof erfolgte am .....

---

Dieser Plan ist gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom .....  
AZ.: .....  
genehmigt worden.

---

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist am ..... erfolgt. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 214 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches sowie § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung NW hingewiesen.

Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-