

GEMEINDE REICHSHOF

B E G R Ü N D U N G

zur

3. Änderung des

„Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (VBP)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 20

„Mittelagger – Schönenbacher Straße“

TEIL I – Allgemeiner Teil –

Stand: 11.06.2012

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung
inh.: gerhard kunze**

seelbacher weg 86
57072 siegen
Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2.	Geltungsbereich der Änderung.....	1
3.	Städtebau.....	2
3.1	Darlegung der Änderungsabsichten.....	2
3.2	Umweltbericht.....	4
3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	4
4.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	5
5.	Behandlung von Niederschlagswasser.....	6
6.	Überschwemmungsgebiet / Hydraulische Berechnung.....	7
7.	Boden.....	7
8.	Gas- und Wasserleitung.....	7
9.	Hinweis zum Denkmalschutz.....	7
10.	Flächenbilanz.....	8
11.	Kosten.....	8
12.	Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	8
13.	Fristen und Durchführung des Vorhabens.....	8
14.	Verfahren.....	8

Planzeichnung: - 3. Änderung des VBP Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der „Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“ ist seit dem 28.10.2002 rechtskräftig.

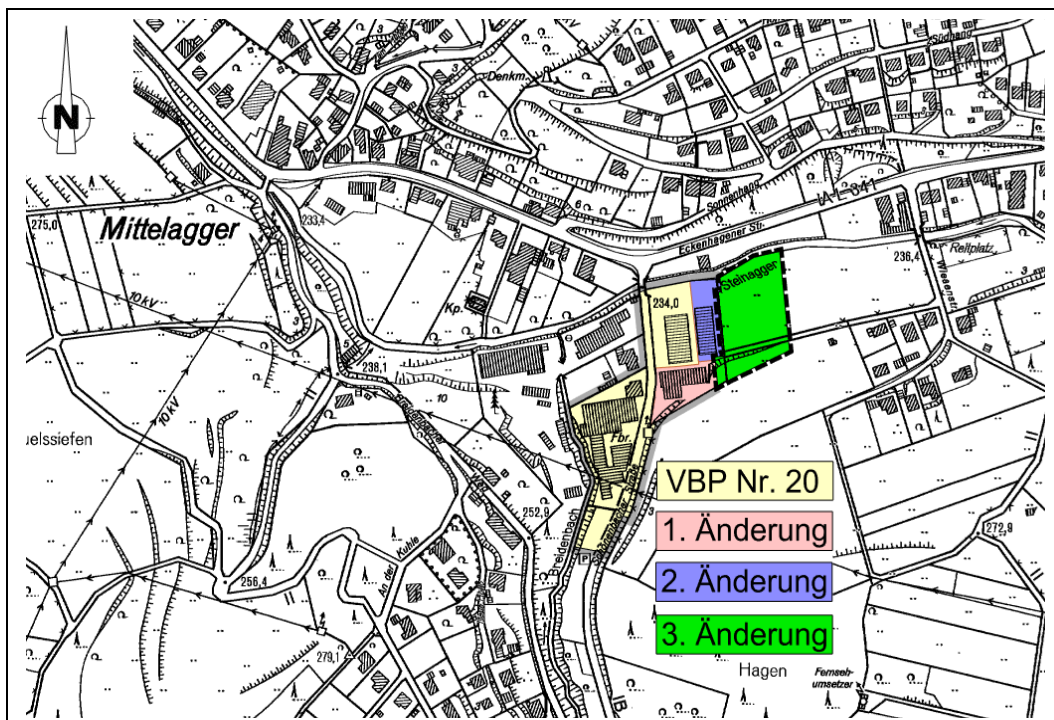
Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des VBP Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“ beschlossen.

Planungsanlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die erneute Erweiterungsplanung des Gewerbebetriebes der Fa. Schroedahl-ARAPP um eine weitere Lagerhalle. Östlich der im Jahre 2009 neu erstellten Lagerhalle soll nun eine weitere Lagerhalle mit Büros und Produktionsbereich im rückwärtigen Bereich die Nutzungen des Betriebes ergänzen.

Mit der Erarbeitung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Prüfung ist das Planungsbüro Hellmann + Kunze Siegen / Reichshof beauftragt worden.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 509, 510, 512 (Wegeparzelle) und 514, Gemarkung Agger, Flur 25. Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtslageplan

© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

3. Städtebau

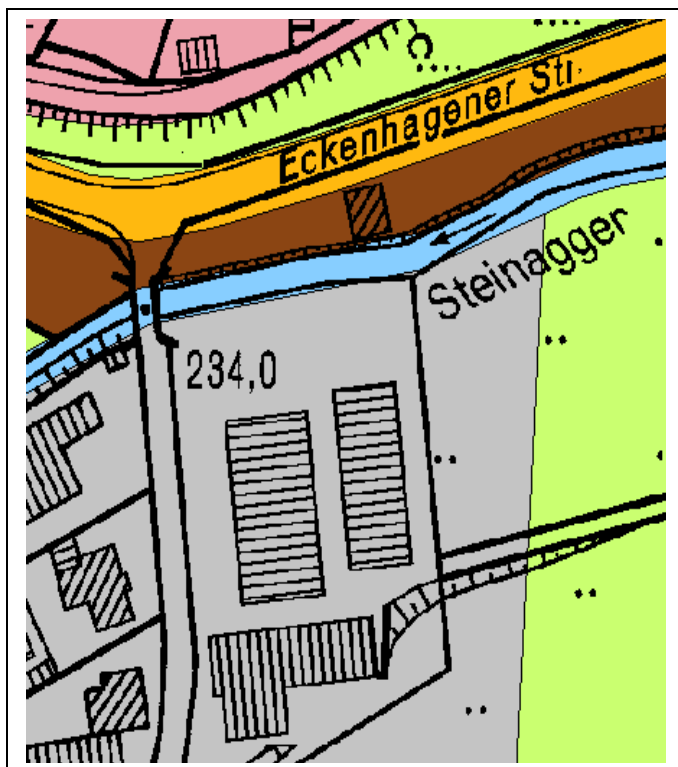
3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Bedingt durch Auftragszuwachs und die völlige bauliche Ausnutzung der Bestandsgrundstücke plant das Unternehmen zur Standortsicherung die Erweiterung des Unternehmens durch den Bau einer weiteren neuen Lagerhalle mit Büros und Produktionsbereich in direkt angrenzender Lage im Bereich des bestehenden Betriebes auf der rückwärtigen Gebäudeseite der bestehenden Produktions- und Lagerhallen.

Die Erschließung ist durch die als Gemeindestraße gewidmete „Schönenbacher Straße“ und die Freiflächen auf dem Grundstück gesichert.

Die neue Lagerhalle soll über die bestehende Grundstückszufahrt an die v. g. Gemeindestraße angeschlossen werden. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht geplant.

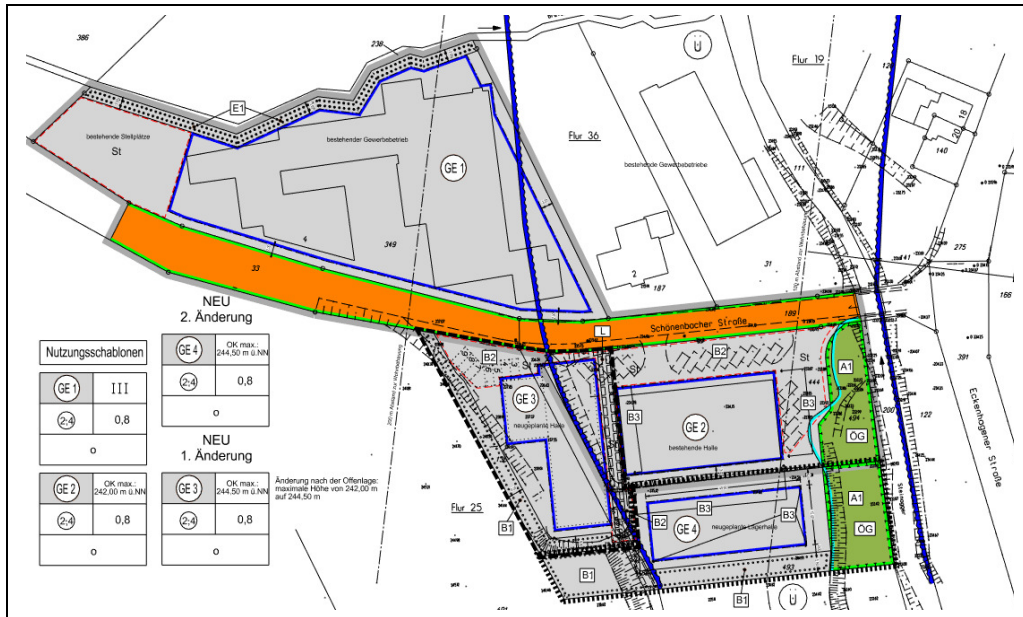
Der Flächennutzungsplan stellt für die neue Baufläche überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht als parzellenscharf anzusehen. Im B-Plan sind die im Osten liegenden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Teilflächen mit der Begrünungsmaßnahme B 1 als Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan

© Gemeinde Reichshof

Mit der 3. Änderung des VBP soll Baurecht zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büros und Produktionsbereich geschaffen werden. Deshalb wird der Geltungsbereich des VBP erweitert.
nächster Satz



VBP Nr. 20 (rechtskräftige Fassung, Stand 2. Änderung)



VBP Nr. 20 (geplante 3. Änderung)

Änderungen:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer zusätzlichen maximal ca. 8,50 m hohen Lagerhalle (25,00 m x 40,00 m Grundfläche) mit flachgeneigtem Satteldach (ca. 5 Grad). Die Halle dient der Lagernutzung mit Büros und Produktionsbereich auf der zur „Eckenhagener Straße“

abgewandten Seite. Auf dem Grundstück wird hierzu eine überbaubare Fläche mit Baugrenzen festgesetzt. Hierzu wurde der Planbereich des VBP Nr. 20 erweitert.

In dem neuen Gewerbegebiet GE 5 sind Maschinenbaufabriken zulässig. Darüber hinaus sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 (SMBL NRW 283) von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen störepfindlichen Wohnbebauung aufweisen.

Die Nutzungen sind in den „textlichen Festsetzungen“ zum VEP (3. Änderung) festgesetzt.

Für diesen neugeplanten Teilbereich des Firmengeländes ist ebenfalls in Anlehnung an § 17 Abs. 1 BauNVO als Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist die maximale Oberkante der baulichen Anlagen mit 243,00 m über Normal Null (ü.NN) festgesetzt. Hierbei darf die jeweilige maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) das angegebene Maß nicht überschreiten.

Die Einschränkung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über Normal dient der Minimierung der Fernwirkung des Gebäudes und hat in etwa die gleiche Höhe wie die im Jahr 2005/6 geplante Halle. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass sich das eingeplante Erdgeschossniveau des Gebäudes im Mittel etwa auf 234,65 m zu liegen kommt. Die Oberkante der Erschließung „Schönenbacher Straße“ befindet sich im Mittel etwa auf einer Höhe von 236,00 m.

Somit kann der geplante Baukörper eine maximale Höhe von ca. 8,50 m erhalten.

Als grünordnerische Maßnahme wird entlang der südlichen und östlichen Planbereichsgrenze die Maßnahme B 1 neu festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Maßnahme A 1 entlang der Steinagger festgesetzt bzw. weitergeführt.

3.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist dem vorhabenbezogenen 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-Sachgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sowie zur Umweltüberwachung gem. § 4c BauGB erläutert.

3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

In der als Anlage zu dieser Begründung beigelegten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens auftreten können, 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 aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Arten zu erwarten ist.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die planerische Konfliktbewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 erfolgt in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan: Diese umfasst:

- die Erfassung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope (Naturhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaftsbild; differenziert nach Funktionen und Nutzungen),
- 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,
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Eingriff und Ausgleich auf Grundlage des angewandten ökologischen Bewertungsverfahrens.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Kap. 6 (kursiv):

Mit der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Reichshof weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Diese benötigt die Fa. Schroedahl-ARAPP zur Errichtung einer weiteren Lagerhalle (25,00 m x 40,00 m x 8,50 m), die der Sicherung des Standortes dient. Die Gesamtgröße des Erweiterungsbereiches beträgt 4.455 m².

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

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

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. 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 Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor. Der Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt (siehe auch Kap. 2.6).

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen, v.a. der Wohn- und Wohnumfeldfunktion und der menschlichen Gesundheit durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sind nicht erkennbar.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (Fettwiese mit Kleingehölzstrukturen) haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope - Tiere und Pflanzen sind durch die Än-

derung des VBP unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen teilweise Böden von hoher Schutzwürdigkeit in ihrer Funktion verloren (ca. 1.435 m²) Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen.

Die übrigen Schutzgüter (Wasserverhältnisse, bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf. Die vorhersehbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Die Aufstellung des VBP Nr. 20 führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Insbesondere der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung, die Versiegelung und Veränderung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht verhindert werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einbindung der neuen Lagerhalle ins Landschaftsbild werden Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des VBP Nr. 20 festgesetzt. Es handelt sich um die Pflanzung von insgesamt ca. 1.800 m² freiwachsender Wildhecke sowie der Nutzungsaufgabe landwirtschaftlicher Flächen entlang der Steinagger. Weiterhin ist für die neue Lagerhalle eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof abgelöst (Kompensationsmaßnahme K 1).

Die Maßnahmen sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotop- und Bodenpotenzial sowie ins Landschaftsbild auszugleichen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mittelagger – Schönenbacher Straße“, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Begrünung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten werden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

In Anlehnung an § 51a LWG wurde bereits im Zuge der Aufstellung des VBP Nr. 20 bzw. im Rahmen der 2. Änderung des VBP in einem „Hydrogeologischen Gutachtens“ die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Planbereich untersucht. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers durch Einleitung in die „Steinagger“ erfolgen soll. Für das neue Gebiet ist ein Anschluss an die bestehende Einleitung geplant.

Für das unverschmutzte Niederschlagswasser des neuen Gebietes (Dach- und Hofflächen) ist vorgesehen, die Regenwassermengen dem Gewässer „Steinagger“ zuzuführen. Damit es nicht zur Vermischung von Regen- und verschmutztem Brauchwasser kommt, ist festgesetzt, dass Wasch-, und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen zu überdachen sind.

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

Der Vorhabenträger holt die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse, Zustimmungen oder Genehmigungen vor Baubeginn ein. Die Niederschlagswasserbehandlung und -beseitigung wird dauerhaft vom Vorhabenträger gesichert.

6. Überschwemmungsgebiet / Hydraulische Berechnung

Der neugeplante Bereich des VBP östlich der „Schönenbacher Straße“ liegt im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der „Steinagger“.

Die im Zuge der Aufstellung zum VBP wurde eine „Hydraulische Berechnung“ erstellt.

Der hydraulisch ermittelte tatsächliche Überschwemmungsbereich der Steinagger bzw. die Hochwasserlinie liegt innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht zulässig. Die ermittelte tatsächliche Grenze der Hochwasserlinie ist im VBP nachrichtlich dargestellt.

Der Vorhabenträger holt die erforderliche Genehmigung aus wasserrechtlicher Sicht (§ 78 WHG) vor Baubeginn ein.

7. Boden

Gemäß Erläuterung des Oberbergischen Kreises über die digitale Bodenbelastungskarte kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Boden im Erweiterungsgebiet (GE 2) natürlich leicht erhöhte Schwermetallgehalte besitzt.

Eine Prognoseberechnung weist aus, dass die Parameter Blei, Cadmium, Chrom, Zink und Nickel die Vorsorgewerte nach BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) überschreiten. Hier ist eingeplant, dass im Rahmen von Baumaßnahmen der angeschobene Oberboden und Unterboden / Untergrund im Plangebiet des Überschwemmungsgebietes verbleibt. Dies ist im Durchführungsvertrag zum VBP gesichert.

8. Gas- und Wasserleitung

In der Wegeparzelle Fl. St. Nr. 500 liegt eine Gasleitung der Gasgesellschaft Aggertal und eine Wasserleitung des Wasserwerks der Gemeinde Reichshof. Hierzu wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. In Teilbereichen erfolgt in Abstimmung mit der Gasgesellschaft bzw. des Wasserwerkes eine Verlegung der Trasse.

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.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (Bestand):

503 m²

Gewerbegebiet GE 5 (Planung):	2.043 m ²
Grünfläche (Planung)	1.909 m ²
Gesamtfläche VEP (3. Änderung):	4.455 m²

11. Kosten

Kosten sind für die Gemeinde Reichshof nicht zu erwarten. Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgendes Abwägungsmaterial wurde im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ Nr. 20 (3. Änderung) genutzt:

- Erfassung und Bewertung der Biotoptypen ,
- Umweltbericht,
- Artenschutzrechtliche Prüfung,
- Hydraulische Berechnung,
- Hydrogeologisches Gutachten.

Folgende Verträge werden zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss der 3. Änderung des VBP Nr. 20 geschlossen:

- Durchführungsvertrag

13. Fristen und Durchführung der Vorhabens

Es wird davon ausgegangen, dass ab Satzungsbeschluss in zwei Jahren, spätestens bis zum 31.12.2015 die gesamte Baumaßnahme abgeschlossen ist.

14. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 06.12.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 wurde am 15.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des BauGB vom 23.02.2012 bis 23.03.2012 einschließlich stattgefunden.

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am 17.04.2012 dieser 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Diese 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Diese 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 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 mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 am ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die 3. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Nr. 20 wird mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister