

# GEMEINDE REICHSHOF

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

**98. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

**In Brüchermühle, Am Steinberg**

**TEIL I: ALLGEMEINER TEIL**

**Stand: 21.07.2022**

# HKS

Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383  
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)  
[www.hksiegen-städtebauer.de](http://www.hksiegen-städtebauer.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
3.	Regionalplan .....	2
4.	Flächennutzungsplan .....	3
5.	Planung .....	3
6.	Erschließung .....	4
6.1	Verkehrsflächen .....	4
6.2	Schmutzwasser .....	4
6.3	Niederschlagswasser .....	4
6.4	Trinkwasser .....	4
6.5	Löschwasser .....	4
7.	Bodenschutz .....	4
8.	Denkmalschutz .....	5
9.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	5
9.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren .....	5
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	5
11.	Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes .....	6
12.	Abwägungsmaterial .....	6
13.	Vermerk zur Begründung .....	6

## 1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Kommune, 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* weiterer 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 Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 24.01.2022 die Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes in Brüchermühle (Am Steinberg) beschlossen.

Ziel der Planung ist es, ein im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof als SO dargestellten Bereich in Wohnbaufläche umzuwandeln. Das ehemalige Altenheim, welches später als Asylantenunterkunft diente, steht seit Frühjahr 2021 leer.

Das neue Nutzungskonzept folgt der Idee, ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf der Basis von ökologischen und naturnahen Grundsätzen in Reichshof zu etablieren, nicht nur individualistisch, sondern auch im Gemeinwohl zu agieren, insbesondere den Problemen des Demographische Wandels, sowie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Vereinsamung älterer Menschen im ländlichen Raum entgegen zu wirken.

Geplant sind mehrere Wohneinheiten zum individuellen Wohnen, aber auch Gemeinschaftsräume mit Küche und Kreativräumen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0,6 ha.

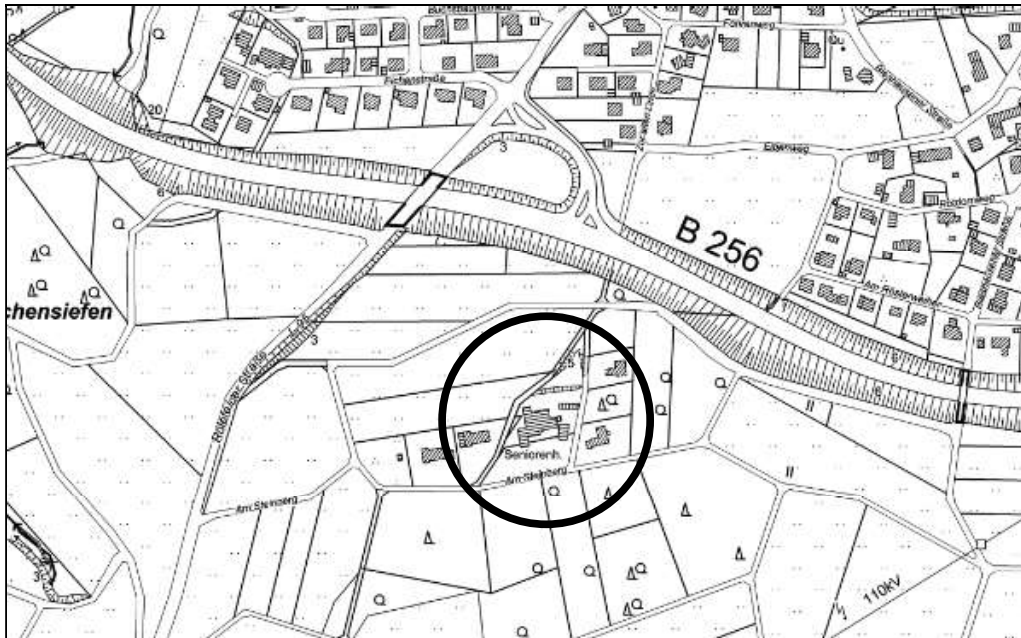
Die Fläche beinhaltet in der Gemarkung Denklingen, Flur 1, die Fl.St. 450, 451, 745, 746 und 1028 tlw. (Straßenfläche).

Die **Anfrage nach § 34 LPlG NRW** wurde durch die Bezirksregierung Köln in Bezug auf eine Wohnnutzung positiv beantwortet. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Februar 2022 mit der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB) durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der B256 und wird über die L95 (Rölefelder Straße) und die Gemeindestraße „Am Steinberg“ erschlossen. Nördlich liegen die Ortschaften Brüchermühle (geringe Grundversorgung) und Bieshausen, der nächst größere Ort ist Denklingen. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe zur Grundversorgung und diverse Ärzte.

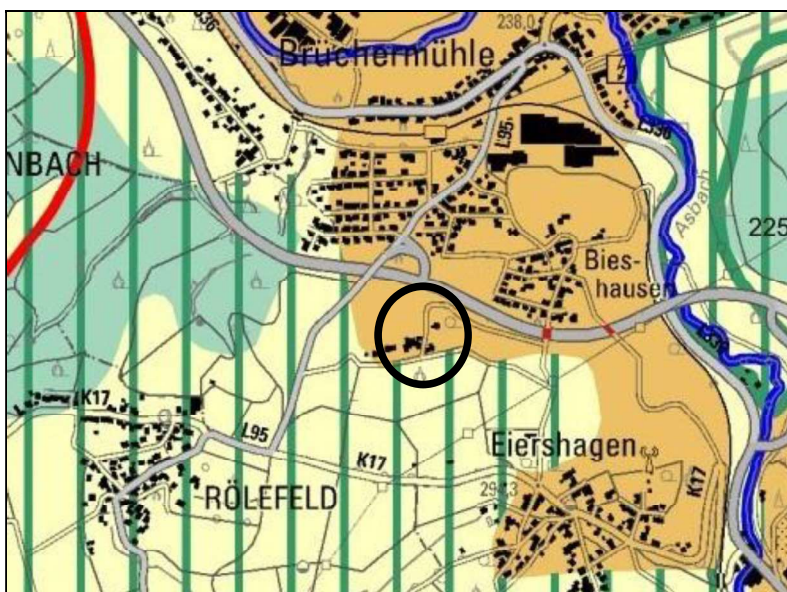


Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

## 3. Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Siedlungsbereich.

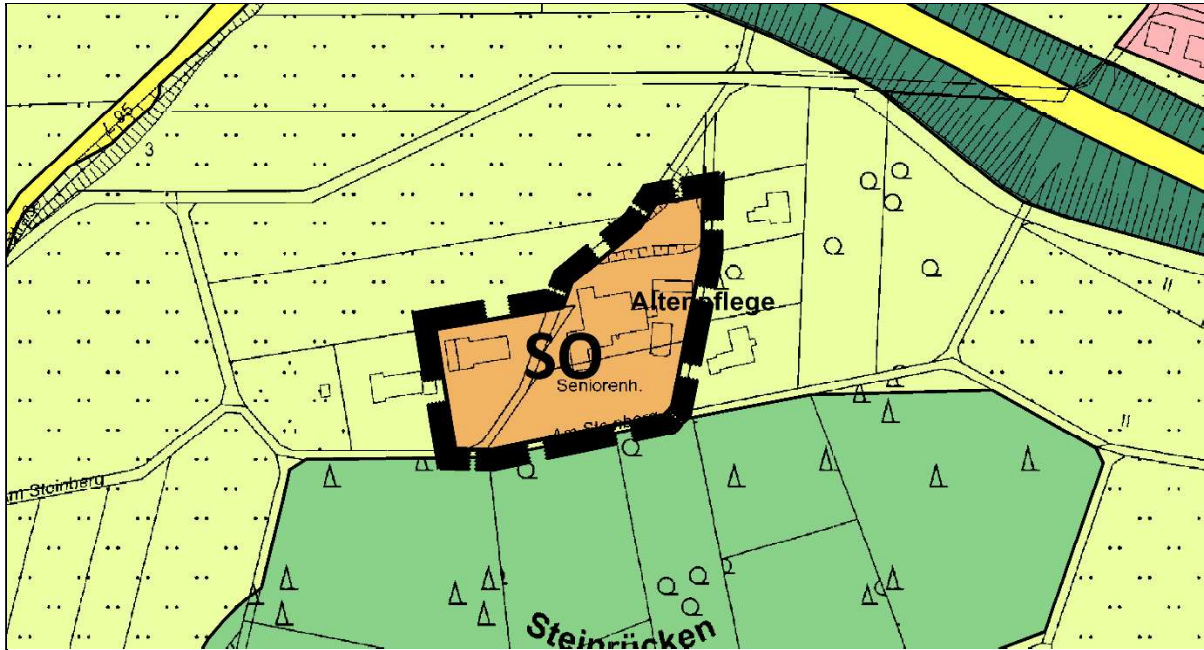


Auszug Regionalplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: [www.bezreg-koeln.nrw](http://www.bezreg-koeln.nrw)

#### 4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Altenpflege“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

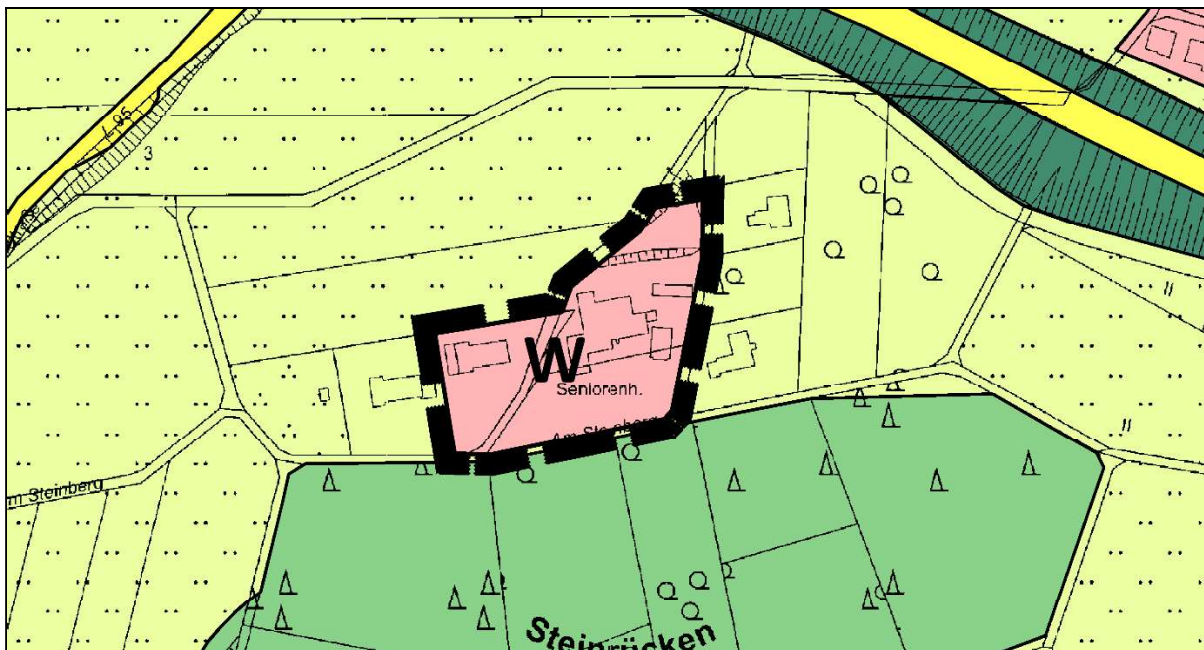


Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

#### 5. Planung

Im geänderten Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: HKS

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Zuwegung gesichert. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht geplant. Das Verkehrsaufkommen wird sich nach der geplanten Umnutzung des ehem. Altenheimes als Wohngebäude gegenüber dem genehmigten Bestand nicht erheblich ändern.

Bei weitergehenden Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen werden Ertüchtigungsmöglichkeiten der Erschließung geprüft.

### **6.2 Schmutzwasser**

Die Erschließung Schmutzwasser ergibt sich aus den vorliegenden Baugenehmigungen zum Altenheim. Es sind keine Änderungen zur Erschließung geplant.

### **6.3 Niederschlagswasser**

Die Erschließung Niederschlagswasser ergibt sich aus den vorliegenden Baugenehmigungen zum Altenheim. Es sind keine Änderungen zur Erschließung geplant.

### **6.4 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

### **6.5 Löschwasser**

Die Gemeinde Reichshof kann aus der öffentlichen Wasserleitung 300 l/min sicherstellen. Darüber hinaus liegt auf dem Grundstück des ehem. Altenheimes eine alte Poolanlage, die zur Kompensation als Löschwasserbecken genutzt werden kann. Damit kann die benötigte Löschwassermenge von 800 l/min sichergestellt werden.

Die Rahmenbedingungen zur (Wieder-)herstellung und Betrieb des Löschwasserbeckens werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Bodenschutz**

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 Baumaß-

nahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Da keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant sind, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf den Boden. Es ist der Status Quo anzunehmen.

## **8. Denkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Für das Plangebiet sind keine denkmalpflegerischen Anlagen bekannt.

## **9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **9.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren**

Gemäß § 2 a BauGB ist der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Flächenbedarf für das geplante Gemeinschaftliches Wohnprojekt auf der Basis von ökologischen und naturnahen Grundsätzen kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld vom Ortskern Brüchermühle abgedeckt werden, insbesondere da durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen eine zügige Umsetzung der neuen Nutzung möglich ist.

Die Flächen liegen bereits innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche. Die Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes (Regionaler Siedlungsbereich).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Insgesamt gesehen handelt es sich um eine geeignete Fläche für das Planvorhaben.

### 11. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes

	<b>Bestand:</b>	<b>Planung:</b>
Wohnbauflächen:	-	ca. 6.000 m <sup>2</sup>
Sondergebietsflächen:	ca. 6.000 m <sup>2</sup>	-

### 12. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial wird im FNP-Änderungs-Verfahren genutzt:

- Umweltbericht.

### 13. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Reichshof, den .....

.....  
-Bürgermeister-