Anlage 3 zu Vorlage Nr. 2020/00282

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

„Wildbergerhütte - Mühlenberg“

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 21.03.2023

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung 1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes 2
3. Flächennutzungsplan 3
4. Planung 3
5. Erschließung 4
5.1 Verkehrsflächen 4
5.2 Schmutzwasser 4
5.3 Niederschlagswasser 4
5.4 Trinkwasser 4
5.5 Löschwasser 4
6. Bodenschutz 5
7. Denkmalschutz 5
8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung 5
8.1 Siedlungsschwerpunkt 5
8.2 Bedarfsgerechtigkeit 5
8.3 Alternativprüfung 7
9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 9
9.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren 9
9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) 9
9.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) 9
10. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes 10
11. Vermerk zur Begründung 10

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 Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Reichshof hat im Rahmen der Delegation gem. § 60 Abs. 2 GO NRW auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2021 die Aufstellung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wildbergerhütte - Mühlenberg“ beschlossen.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Bau- Grundstücks- und Wirtschaftsförderungs - GmbH (BGW) der Gemeinde Reichshof (hier Planungsträger genannt) plant im Bereich der unbebauten Flächen zwischen den Ortsstraßen „Schulstraße“ und „Mühlenbergstraße“ nördlich der Gemeinschaftsgrundschule im Ortsteil „Wildbergerhütte“ die städtebauliche Entwicklung einer lediglich im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Sportplatz) dargestellten unbebauten Freifläche direkt angrenzend an Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,1 ha.

Anlass der Planung ist die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen in der Gemeinde Reichshof und dem Ortsteil Wildbergerhütte im Besonderen. Wildbergerhütte ist innerhalb der Gemeinde Reichshof mit seinem umfangreichen Angebot an Dienstleistungs-, und Einzelhandelsbetrieben, Ärzten, Kirche, Kindergarten, Grundschule und Schwimmhalle ein beliebter Wohnort. Der überwiegende Teil der Interessenten sind junge Familien. Bestehende Baugebiete sind bis auf wenige Restgrundstücke bereits bebaut, andere Freiflächen stehen zumeist nicht auf dem Markt zur Verfügung. Um diesem Umstand zu begegnen ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Wildbergerhütte geplant.

Das Plangebiet stellt sich mit seiner Nähe zu Schule und Kindergarten als idealer Standort dar. Gleichzeitig wird die vorhandene Bebauungsstruktur am Ortsrand von Wildbergerhütte städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die vorhandene Erschließungsstruktur nördlich bzw. östlich angrenzend ist eine wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung gegeben.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Februar 2021 mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beauftragt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB) durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

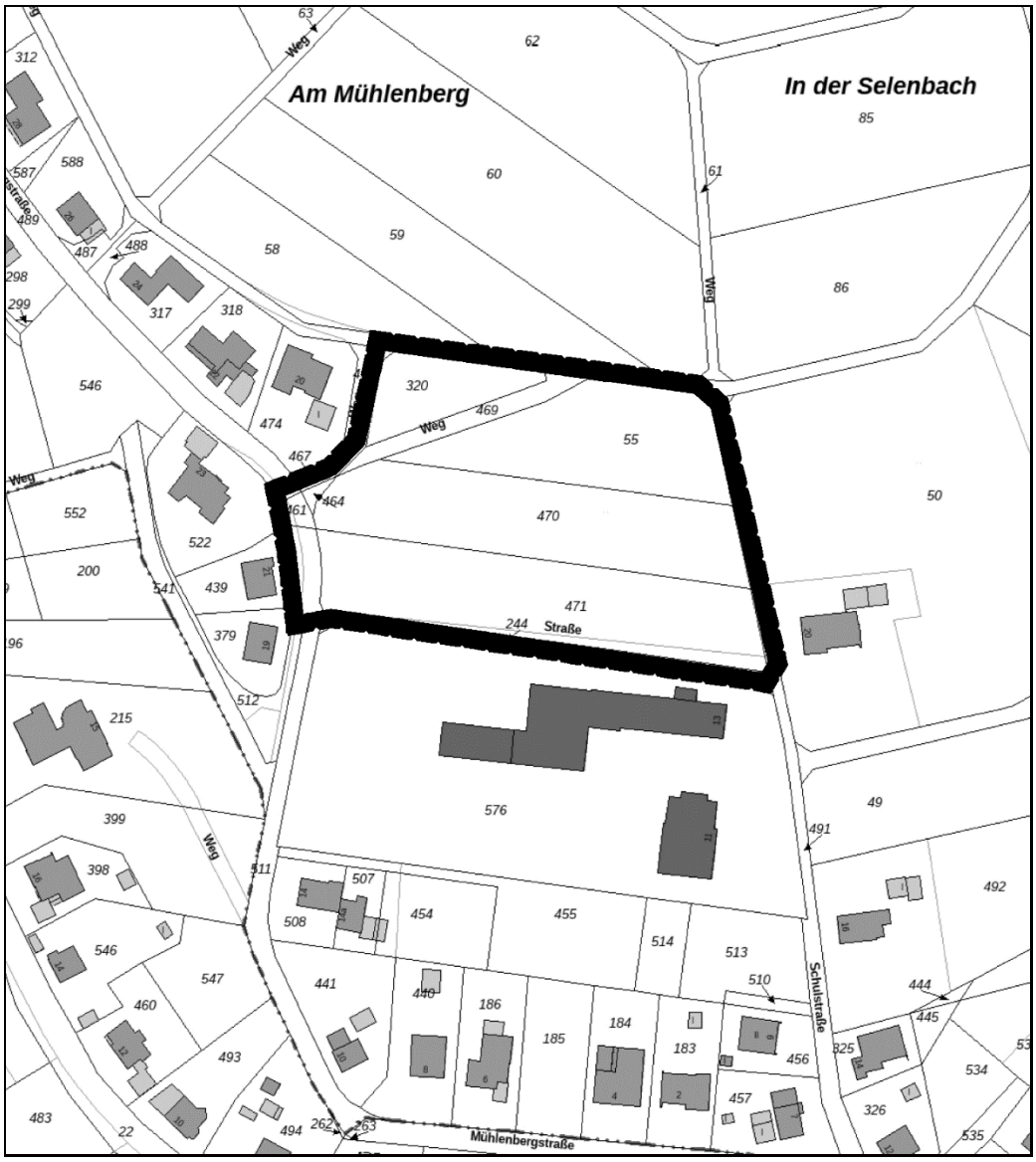
Das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 16 „Wildbergerhütte – Mühlenberg“ erfolgt im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Wildbergehütte“ an und liegt nördlich der Gemeinschaftsgrundschule zwischen den Ortsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Schulstraße“. Im Westen befindet sich Wohnbebauung, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die Flächen sind über die Ortsverbindungsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Schulstraße“ erschlossen.

Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grün- bzw. Weideland genutzt.



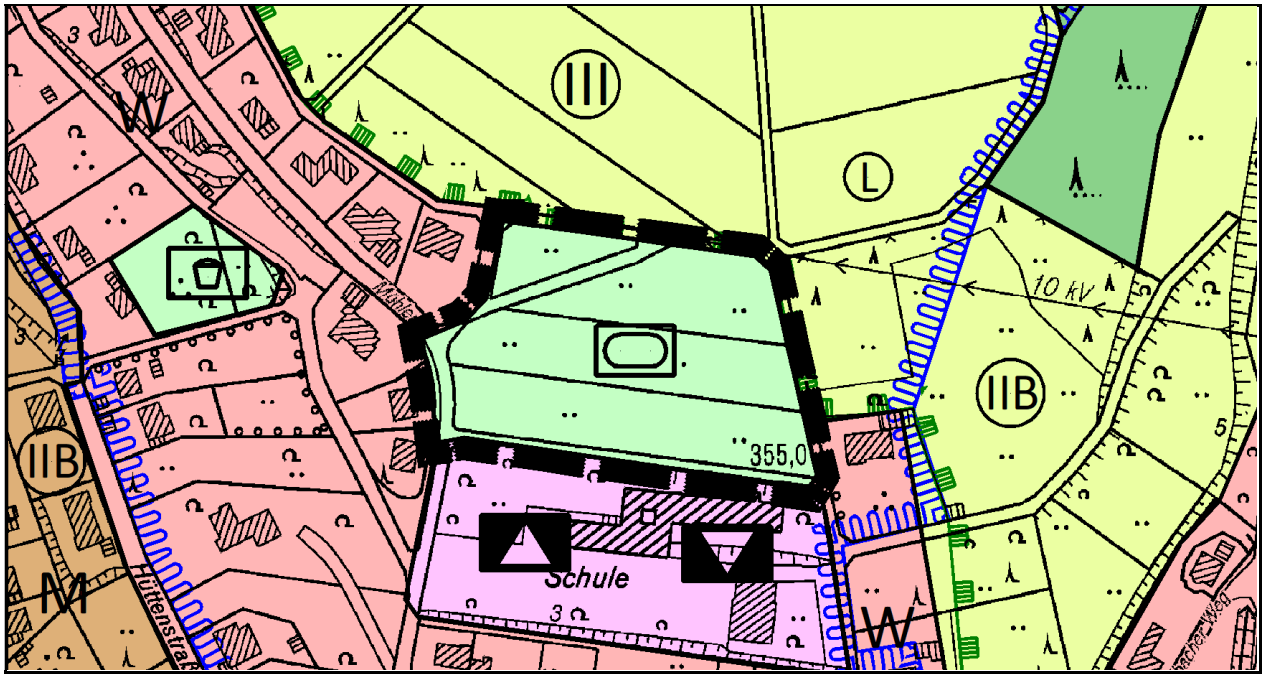
Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als Grünfläche (Sportplatz) gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III „Wiehltalsperre“ und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2.1 „Reichshof-Süd“.

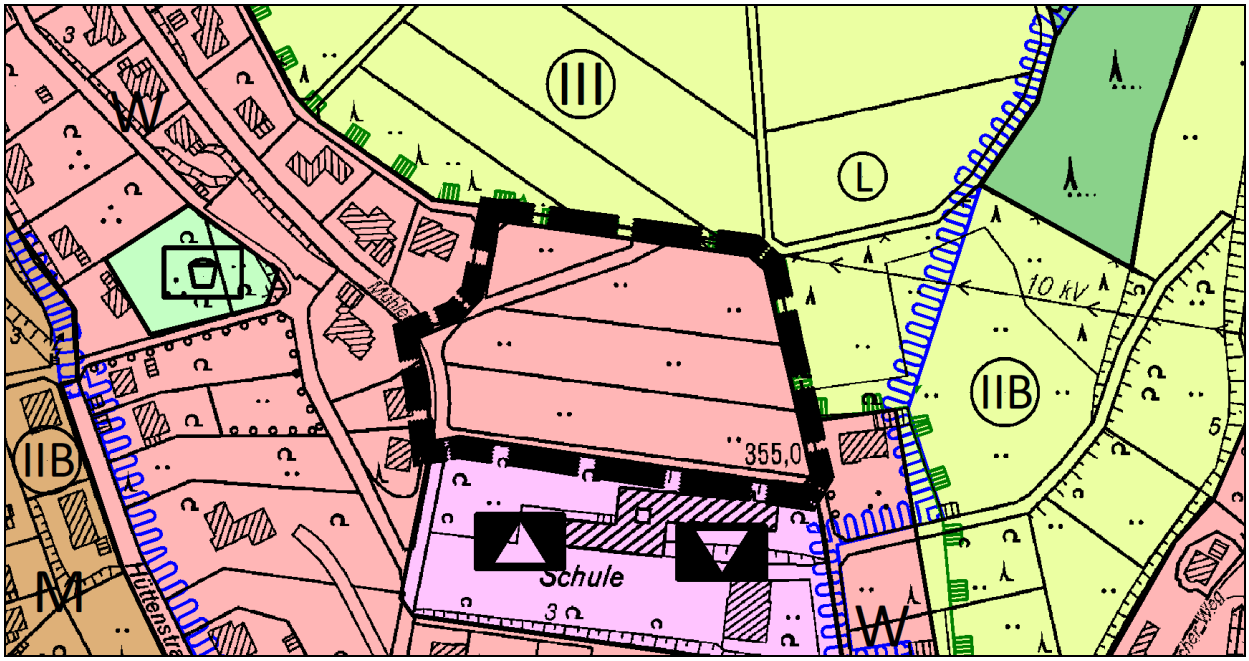
Der Flächennutzungsplan wird mit Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.



Auszug Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: Gemeinde Reichshof

4. Planung

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



Auszug Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: HKS

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Von der „Mühlenbergstraße Straße“ zur „Schulstraße“ hin wird eine neue Erschließung eingeplant.

5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserkanäle in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserkanäle (Trennsystem) der umgebenen Bereiche.

5.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Regenwasserkanäle in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserkanäle (Trennsystem) der umgebenen Bereiche. Es besteht Anschlusszwang.

5.4 Trinkwasser

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

5.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

6. 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 Baumaßnahme 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.

7. 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.

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

8.1 Siedlungsschwerpunkt

Die Gemeinde Reichshof ist durch eine dezentrale Siedlungsstruktur mit den vier Siedlungsschwerpunkten Denklingen, Brüchermühle, Eckenhagen, Wildbergerhütte und Hunsheim/Berghausen geprägt. Das Zentrum des Gemeindegebiets wird durch die Wiehltalsperre mit ihren angrenzenden Schutzgebieten geprägt . Von den genannten Siedlungsschwerpunkten sind Denklingen, Brüchermühle und Eckenhagen im geltenden Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt.

Wie in der Einleitung beschrieben verfügt Wildbergerhütte über ein ausreichendes Angebot an sozialer Infrastruktur, ein vergleichsweise großes Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Gemeindegebiet. Mit dem Rewe-Markt und dem ALDI-Markt verfügt Wildbergerhütte über einen Vollsortimenter und einen Discounter. Mit dem Kaufhaus Schmalenbach, der Preisoase und einem Optiker sind hier über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsangebote vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Hausarzt- und eine Zahnarztpraxis gegeben. Um der Bedeutung des Ortes für die Gesamtgemeinde Rechnung zu tragen soll der Ortsteil Wildbergerhütte im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans zukünftig ebenfalls als ASB dargestellt werden.

8.2 Bedarfsgerechtigkeit

Im LEP heißt es hierzu:

„*Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden*

Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z. B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann.
Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.“

Wie in der Einleitung beschrieben sind Bauwillige in Wildbergerhütte überwiegend junge Familien aus dem Gemeindegebiet sowie aus dem Umland. Nicht zuletzt ziehen hohe Grundstücks- und Immobilienpreise in größeren Städten und deren Randlagen die Wohnungs- und Baulandsuchenden in ländlichere Gegenden mit guter Nahversorgung und verkehrlicher Anbindung zu Großstädten.

Die Einwohnerzahl von Wildbergerhütte blieb in den letzten Jahren relativ konstant. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang ist aktuell wieder ein leicht positiver Trenz zu verzeichnen.

Ort / Ortsteil	jeweils Stand am 31.12. des Jahres	EW gesamt
Reichshof OT Wildbergerhütte	2015	1612
Reichshof OT Wildbergerhütte	2016	1595
Reichshof OT Wildbergerhütte	2017	1590
Reichshof OT Wildbergerhütte	2018	1599
Reichshof OT Wildbergerhütte	2019	1596
Reichshof OT Wildbergerhütte	2020	1601
Reichshof OT Wildbergerhütte	2021	1603

Die bauliche Entwicklung des beabsichtigten Bereiches im Rahmen einer attraktiven Angebotsplanung dient dazu, diese Entwicklung zu stärken und zu stabilisieren. Durch die Ansiedlung junger Familien soll insbesondere auch einer Überalterung der Einwohnerstruktur entgegengewirkt werden.

Wildbergerhütte ist im Bereich des „Mühlenberges“ durch eine homogene Wohnbaustruktur geprägt. Mit dem geplanten Baugebiet wird diese vorhandene Bebauungsstruktur fortgesetzt und der Ortsrand abgerundet. Die Grundversorgung ist sichergestellt. Dazu gehört die Wasser-/Abwasserversorgung, Straßenausbau, Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur (Breitbandausbau).

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt (s. Kapitel 2) und in dem Bebauungsplan Nr. 16 „Wildbergerhütte - Mühlenberg“ entsprechend festgesetzt. Da sich der in Wildbergerhütte vorhandene Sportplatz im „Welper Siefen“ für den Schul- und den Vereinssport als ausreichend erwies, wurde die Planung, in Schulnähe einen zweiten Sportplatz für Wildbergerhütte zu bauen, aufgegeben. Die Festsetzung des Bebauungsplans wurde somit nicht umgesetzt.

Das Plangebiet wird aktuell als intensive Mähwiese genutzt und schließt in den Randbereichen Straßen- und Wegeflächen mit ein. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche, wodurch eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft) besteht. In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen.

Es handelt sich vorliegend um die Überplanung von Flächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 liegen und als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt sind. Diese

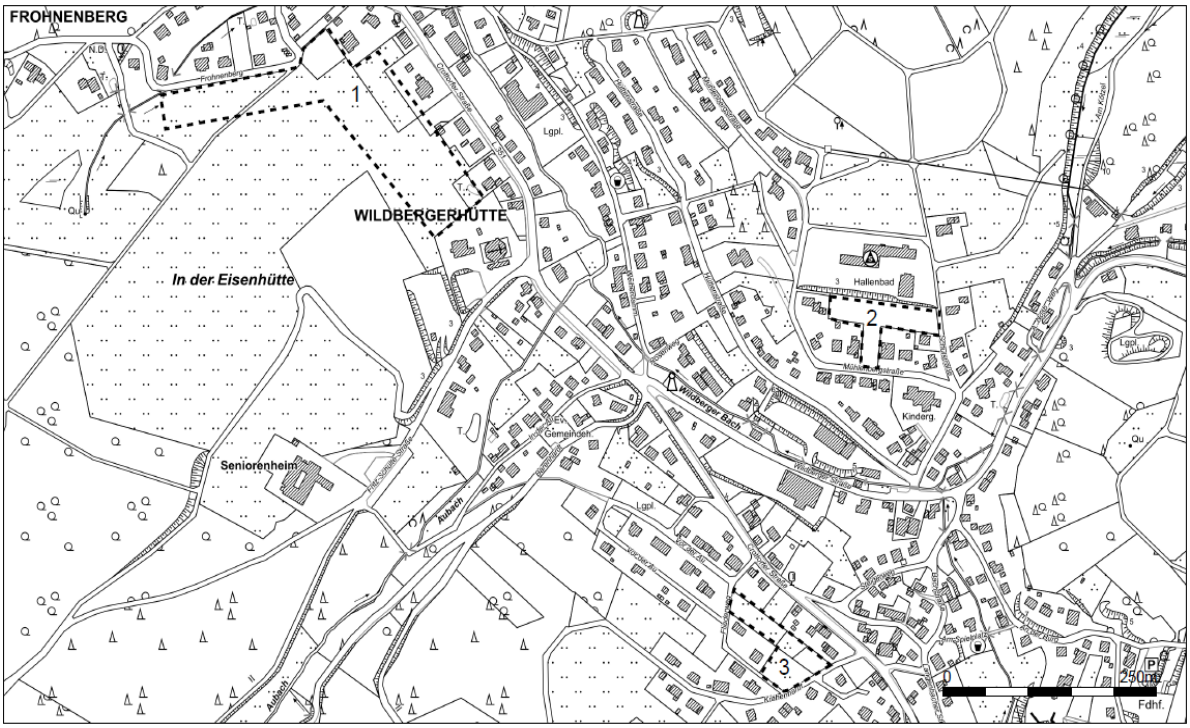
Flächen unterliegen planungsrechtlich keiner landwirtschaftlichen Nutzungsfestsetzung und können somit nach bisherigem Planungsrecht jederzeit die landwirtschaftliche Nutzung in Grünflächennutzung „Sportplatz“ geändert werden.

Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld des Ortskernes von Wildbergerhütte abgedeckt werden. Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, sind mittelfristig nicht als Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Zur Verdeutlichung werden im Folgenden mögliche Alternativflächen dem Plangebiet gegenübergestellt.

8.3 Alternativprüfung

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung werden im Folgenden mögliche Alternativflächen für eine Wohnbebauung im Vergleich zum Plangebiet untersucht:



(1) Die im Westen von Wildbergerhütte liegende Fläche „Am Fohnenberg“ steht mittelfristig für eine Entwicklung als Wohngebiet nicht im erforderlichen Maß zur Verfügung. Auch ist dort Anbindung an die vorhandene Erschließung nicht im gleichen Maße wie im Plangebiet möglich. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und dient als Reserve für eine spätere Siedlungsentwicklung.

(2) Die Flächen unterhalb der Grundschule Wildbergerhütte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 16 „Wildbergerhütte - Mühlenberg“. Hierbei handelt es sich um einzelne Grundstücke, von denen aktuell zwei Grundstücke bebaut werden. Die verbleibenden kleinen Restflächen bilden keine gleichwertige Alternative zum Plangebiet um die Nachfrage an Wohnbaugrundstücke zu decken und somit den angestrebten Zielen der Planung zu entsprechen.

(3) Bei den untersuchten Flächen im Bereich der Straße „Krähenhardt“ handelt es sich um einzelne Baulücken, die für eine Wohnbauentwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und dienen der Garten- und Freizeitnutzung. Sie bilden keine gleichwertige Alternative zum Plangebiet, um die Nachfrage an Wohnbaugrundstücke zu decken und somit den angestrebten Zielen der Planung zu entsprechen.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

9.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. 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.

9.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanplanverfahrens wird für das Planvorhaben nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Büro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht ermittelt wurde, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.

9.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanplanverfahrens wird ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“, in dem die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB dokumentiert wird, erarbeitet. Dessen Ergebnisse fließen in das Bauleitplanverfahren ein.

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des FNP-Änderungs-Gebietes

	Bestand:	**Planung:**
Wohnbauflächen:	-	ca.11.100 m²
Grünflächen:	ca. 11.100 m²	-

11. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die vorstehende Begründung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Reichshof, den

.....
-Bürgermeister-