

**GEMEINDE REICHSHOF**

**Bebauungsplan Nr. 3 „Eckenhagen-Fehlberg“, 1. Ergänzung“  
als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Im Rahmen der **Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB** wurde von einem Bürger Vorschläge, Hinweise oder Anregungen Seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

B1 Bürger 1 mit Schreiben vom 18.07.2022

Im Rahmen der **Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Vorschläge, Hinweise und Anregungen vorgebracht:

1. Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 02.06.2022
2. Aggerverband mit Schreiben vom 03.06.2022
3. Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 29.06.2022
4. Wasserwerk der Gemeinde Reichshof mit Mail vom 30.06.2022
5. Amprion mit Mail vom 21.06.2022

Im Rahmen der **Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **keine** Vorschläge, Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- Telekom mit Schreiben vom 21.06.2023
- Bez.Reg. Arnsberg mit Schreiben vom 22.06.2023 (die Hinweise werden dem Planungsträger weitergeleitet)
- KBD mit Schreiben vom 08.07.2023 (die Hinweise werden dem Planungsträger weitergeleitet)
- Pledoc mit Schreiben vom 20.07.2023

**Nach der erneuten Offenlage ist der Abwägungsvorschlag an die aktuelle Sachlage angepasst worden.**

<b><u>B1. Bürger 1</u></b> <b><u>mit Schreiben vom 18.07.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung,</u></b> <b><u>Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>1) Ein dreieckiger Bereich auf der Ostseite meines Grundstücks im unmittelbaren Anschluß an die Straße „Auf der Ley“ ist im Planentwurf als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen. Dieser Bereich ist Bestandteil meines Grundstücks und in meinem Privatbesitz. Die Zuwegung zum neu überplanten Flurstück 2225 ist grundbuchrechtlich über ein privates Wegerecht abgesichert. Es gibt also keinen Anlaß die genannte Fläche darüber hinaus als Verkehrsfläche der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Der allgemeine Straßenverkehr ist über die jetzige Form der Straße „Auf der Ley“ seit Jahrzehnten ausreichend gewährleistet. Ich fordere, die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche aus dem Planentwurf zu entfernen.</p> <p>2) Für den neu überplanten Bereich ist eine umfangreiche textliche Festsetzung (textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 3 Eckenhagen Fehlberg, 1. Änderung) mit einer Reihe von Einschränkungen vorgesehen. Im neu überplanten Bereich ist auch die als Zuwegung auf meinem Grundstück zum Flurstück 2225 dienende Fläche mit enthalten. Diese ist aber bereits seit vielen Jahren Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans und unterliegt damit auch der bisherigen textlichen Festsetzung dieses Planes, Die Anwendung der neuen Festsetzung auf diese Fläche erlegt mir neue Beschränkungen auf und macht zum Beispiel die Wiederherstellung des Originalzustandes meiner Auffahrt nach Abschluß der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück unmöglich, obwohl sie auf dem restlichen Teil des Grundstückes bebauungsplankonform zur jetzigen textlichen Festsetzung ist. Das Wegerecht zum Flurstück 2225 ist grundbuchlich bereits abgesichert und es bedarf nach meiner Auffassung keiner weiteren Überplanung dieses Bereiches zur Sicherung der Zuwegung. Zur Vermeidung der paradoxen Situation, dass auf meinem Grundstück zwei textliche Festsetzungen zur Anwendung kommen, fordere ich deshalb, den Änderungsbereich auf das Flurstück 2225 zu beschränken, ebenso entsprechend die textliche Festsetzung der 1. Änderung ausschließlich auf dieses Grundstück zu begrenzen.</p> <p>3) Das Flurstück 2225 grenzt nördlich an eine im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesene Fläche, Flurstück 2224 an. Gemäß geltendem Recht ist in diesem Fall eine Grenze von 30 Metern zur Wohnbebauung einzuhalten. Der</p>	<p><b><u>Den Darlegungen zu Punkt 1 wird entsprochen</u></b> Die Straßenverkehrsfläche wird in WA mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geändert, die Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb des Plangebietes entfallen. <del>Vor Satzungsbeschluss müssen die Dienstbarkeiten eingetragen sein. Weitergehende Regelungen zur Erschließung werden mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.</del> Die privat zu regelnden Dienstbarkeiten/Baulasten zur Erschließung können nach Satzungsbeschluss, müssen jedoch vor Rechtskraft der Satzung eingetragen werden. (Änderung nach der erneuten Offenlage)</p> <p><b><u>Den Darlegungen zu Punkt 2 wird entsprochen (</u></b> Als ergänzende Festsetzung wird folgender Passus (Ergänzung der Festsetzung nach Offenlage) getroffen: „Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für die Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes (Fl. St. Nr. 2225 tlw.) nicht jedoch die durch die Änderung zu überplanenden Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese genießen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz“.</p> <p><b><u>Den Darlegungen zu Punkt 3 wird nicht entsprochen (</u></b> Der Einwand zum Sicherheitsabstand Wald ist für den Bürger nicht von Belang und ist an dieser Stelle nicht abwägungsrelevant.</p>

<p><b><u>B1. Bürger 1 mit Schreiben vom 18.07.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>Landesbetrieb Wald und Holz ist im vorliegenden Einzelfall von diesem Abstand abgewichen und fordert einen Abstand von 15 Metern. Nach meiner Kenntnis folgt die Planung dieser Forderung nicht. Sie sieht vielmehr zur Flurstücksgrenze einen Abstand von nur 11 Metern vor, die restlichen 4 Meter werden auf dem Flurstück 2224, also innerhalb der Waldfläche in Ansatz gebracht. Dies erfüllt nach meinem Verständnis nicht die Forderung des Landesbetriebes und schränkt darüber hinaus den Besitzer des Flurstücks in seinem Eigentumsrecht ein.</p>	<p>Darüber hinaus wird die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz abgewogen werden und eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Während der erneuten Offenlage wird der Belang des Landesbetriebes Wald und Holz geklärt und in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einfließen.</p>

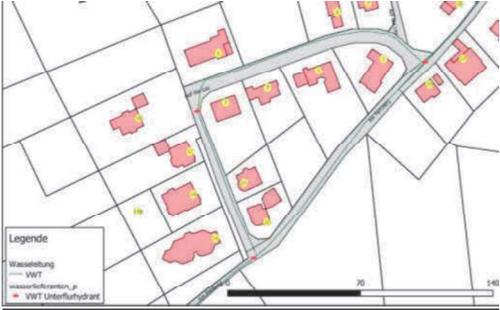
<p><b><u>1. Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 02.06.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf Bedenken. Konkret richten sich meine Bedenken gegen einen zu geringen Sicherheitsabstand zwischen Baufenster und Wald. Begründung: Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 Bundeswald- bzw. § 1 Landesforstgesetz NRW an. Den Planunterlagen kann ich entnehmen, dass der Sicherheitsabstand zwischen Baufenster und Wald lediglich 8 Meter beträgt. Bei einem derart geringen Sicherheitsabstand können Gefahren für Leib und Leben durch umstürzende Bäume sowie hohe Sachschäden nicht ausgeschlossen werden. Meine Bedenken können nur ausgeräumt werden, wenn der Sicherheitsabstand zwischen Wald und Baufenster auf 15 Meter vergrößert wird.</p>	<p><b><u>Den Darlegungen zum Waldabstand wird entsprochen</u></b> . Im Bebauungsplan wird die Baugrenze zurückgesetzt, um den Sicherheitsabstand zu vergrößern. Gleichzeitig wird begründet, dass der Randstreifen (3 m) des Waldes nicht mit Bäumen erster Ordnung bestellt ist, sondern dass es sich lediglich um eine Strauchschicht handelt. Damit wäre der geforderte Sicherheitsabstand gewahrt. Gleichwohl kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass dort in 15-20 Jahren wieder große Bäume gewachsen sein werden. Dieser Belang betrifft nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierzu werden aber noch entsprechende Regelungen bis zum Satzungsbeschluss getroffen. <b>Änderung der Sachlage nach der erneuten Offenlage: für den erforderlichen Abstand des Baufensters zum Wald (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Eigentümers der Parzelle 2224 eingetragen.</b></p>

<b><u>2. Aggerverband mit Schreiben vom 20.06.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p>auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen aus Sicht der Abwasserbehandlung mit, dass sich das Plangebiet im Einzugsgebiet der Kläranlage Eckenhagen befindet und ist im derzeit gültigen Netzplan enthalten. Die Fläche ist im Trennverfahren zu entwässern. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht des Bereiches Gewässerentwicklung und –unterhaltung teile ich Ihnen mit, dass sich innerhalb des Planungsbereiches kein Gewässer befindet, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbandes ist somit eventuell nur indirekt im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben. Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A 102 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.</p>	<p><b><u>Die Darlegungen zum Netzplan werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Die Darlegungen zur Gewässerentwicklung werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Die Darlegungen zur Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken. Sollte eine Versickerung möglich sein, ist diese im Baugenehmigungsverfahren von zukünftigen Bauvorhaben vorrangig einzuplanen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b><u>3. Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 29.06.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p><b><u>Landschaftsschutz. Artenschutz</u></b></p> <p><u>Landschaftspflege</u> Gegen das Planvorhaben bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 Bergneustadt-Eckenhagen ist nicht betroffen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p><b><u>Die Darlegungen aus Sicht der Landschaftspflege und des Artenschutzes werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken. Die Vermeidungsmaßnahmen finden Berücksichtigung.</p>

<b>3. Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 29.06.2022</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</b>
<p><b><u>Umweltamt</u></b></p> <p><b><u>67/12 - Kommunale Abwasserbeseitigung -</u></b> Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung keine Bedenken, da das Baugrundstück mit dem Schmutzwasser, sowie mit dem Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden soll.</p> <p><b><u>67/23 - Bodenschutz -</u></b> Gegen die Planänderung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise:</p> <p>-Gemäß der Digitalen Bodenbelastungskarte kann z.Z. nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Nickel, Chrom und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Grundlage des Planverfahrens gern. § 13 b BauGB ist keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die geplante mögliche Inanspruchnahme von ca. 866 m² Boden vorgesehen (GRZ 0,3 mit 50 %-iger Überschreitung) zuzüglich Straßenverkehrsfläche.</li> <li>- Betroffen sind natürliche Braunerden unter landwirtschaftlicher Nutzung, die gemäß den Vorschlägen des OBK im Rahmen der Ökokonten in der Bauleitplanung bei Ausgleichsmaßnahmen in die Kategorie1 fallen.</li> <li>- Den Planunterlagen sind die „Textl. Festsetzungen (HKS 15.03.2022) separat beigelegt. Darin steht die unter 1.4.1 genannte GRZ von 0,4 (+50%) im Widerspruch zur GRZ von 0,3 (+50%) in der Begründung/Übersichts-plan (HKS 15.03.2022).</li> </ul>	<p><b><u>Die Darlegungen des Umweltamtes, Abt. Kommunale Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Die Darlegungen des Umweltamtes, Abt. Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Bodenbelastungskarte werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zur erneuten Offenlage übernommen.</p> <p><b><u>Den Darlegungen des Umweltamtes, Abt. Bodenschutz in Bezug auf die GRZ wird entsprochen</u></b> Die Grundflächenzahl „von 0,4 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,6“ wird in „von 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45“ korrigiert.</p>

<b><u>3. Oberbergischer Kreis mit Schreiben vom 29.06.2022</u></b>	<b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b>
<p><b><u>67/21 - Immissionsschutz -</u></b>  Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem o. g. Vorhaben der Gemeinde Reichshof keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.</p> <p><b><u>Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz</u></b>  Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:  Allgemeines Wohngebiet WA: min. 800 l/min  Im Bereich mit großem Sonderbau: min. 1.600 l/min  Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.  Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.</p>	<p><b><u>Die Darlegungen des Umweltamtes, Abt. Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen</u></b>  Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>Die Darlegungen des Amtes für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz werden zur Kenntnis genommen</u></b>  Es bestehen keine Bedenken.  Die Löschwassermenge ist mit 800 l/min über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz wie gefordert sichergestellt (sh. Mail des Wasserwerkes Punkt 4).  Die Hinweise zu den Rettungswegen werden berücksichtigt.</p>

<p><b><u>4. Wasserwerk der Gemeinde Reichshof mit Mail vom 30.06.222</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p><b><u>Unterflurhydranten, Löschwasserangabe: Am Fehlberg / Parzelle 2225, 51580 Trinkwassernetz: 800 l/min über 2 Stunden</u></b></p>  <p>The map displays a residential area with buildings in red and a grey water supply network. A legend in the bottom-left corner identifies symbols for 'Wasserleitung' (water line), 'WWT' (water treatment plant), 'Wasserfontänen_p' (water fountains), and 'WWT Unterflurhydrant' (underground hydrant). A scale bar at the bottom indicates distances up to 140 meters.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen Es bestehen keine Anregungen. Die Inhalte des Bestandsplanes werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
<p><b><u>5. Amprion mit Mail vom 21.06.2022</u></b></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag der Verwaltung, Beschlussvorschlag mit Erläuterung</u></b></p>
<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben</p>	<p><b><u>Die Darlegungen zu den Leitungen werden zur Kenntnis genommen</u></b> Es bestehen keine Bedenken. Die Beteiligung bezüglich weiterer Versorgungsleitungen ist erfolgt.</p>