



## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

zur

### **5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Brächen“**

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Wiehl  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 6 „Stadtentwicklung und Umwelt“

## Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im am südlichen Rand des Ortsteils Brächen und umfasst die Bebauung südlich und östlich der Straße auf dem Bühl. Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans (BP) Nr. 39 A betrifft den gesamten Geltungsbereich des BP 39 A.

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung ist in nachstehendem Übersichtsplan dargestellt.



## Grund der Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan regelt in seinen textlichen Festsetzungen, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch relativ restriktiv festgesetzt und durch die Hauptgebäude in der Regel ausgefüllt. Mittlerweile finden sich in beinahe jedem Garten Nebengebäude. Die Festsetzung zum Ausschluss der Nebenanlagen in den Gartenbereichen hat sich somit als unrealistisch und nicht praktikabel herausgestellt.

## **Inhalt der Änderung**

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39A „Brächen“ beinhaltet die Streichung der beiden textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“, die regelt, dass Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind und Nr. 3.3 „Änderung der Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen“, die Festsetzung Nr. 1.1 konkretisiert und verschärft.

Beide textliche Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Weitere Änderungen der Planung sind nicht vorgesehen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl ist auch zukünftig einzuhalten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **Denkmalschutz**

Die Streichung der Festsetzungen zu Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz. Im Plangebiet befinden sich noch unbebaute Grundstücke. Vorsorglich wird auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden ist die untere Denkmalbehörde bzw. das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

## **Artenschutzprüfung**

Die Planänderung betrifft die privaten Hausgärten in einem weitgehend bebauten Wohngebiet und umfasst letztendlich die Anpassung des Bebauungsplanes an einen bereits vorhandenen Zustand durch Streichung einer realitätsfernen Festsetzung. Sensible Biotope oder Habitats sind damit nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Quadrant 2, Messtischblatt 5010 „Wiehl“. des Naturschutzfachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW. Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtyps „Garten“ sind folgende planungsrelevante Arten anzunehmen:

Säugetiere:	Zwergfledermaus	(pipistrellus pipistrellus)
	Kleine Bartfledermaus	(myotis mystacinus)
Vögel:	Habicht	(accipiter gentilis)
	Turmfalke	(falco tinnunculus)
	Rauchschwalbe	(hirundo rustica)
	Waldkauz	(strix aluco)

Die Streichung der textlichen Festsetzungen wird jedoch keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensbereiche haben, sodass von einer Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten nicht auszugehen ist.

## **Verfahren**

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Brächen“ ist auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 02.09.2015 aufgestellt worden.

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A „Brächen“ hat mit Begründung vom 20.02.2017 bis 22.03.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 10.02.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2017 an der Planung beteiligt.

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Brächen“ als Satzung beschlossen. Diese Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Wiehl, den 20.11.2017

gez.

- Ulrich Stücker -