

STADT WIEHL

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

2. vereinfachten Änderung des

Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 34 B

"Wiehl – Eichhardt"

Stand: Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

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

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

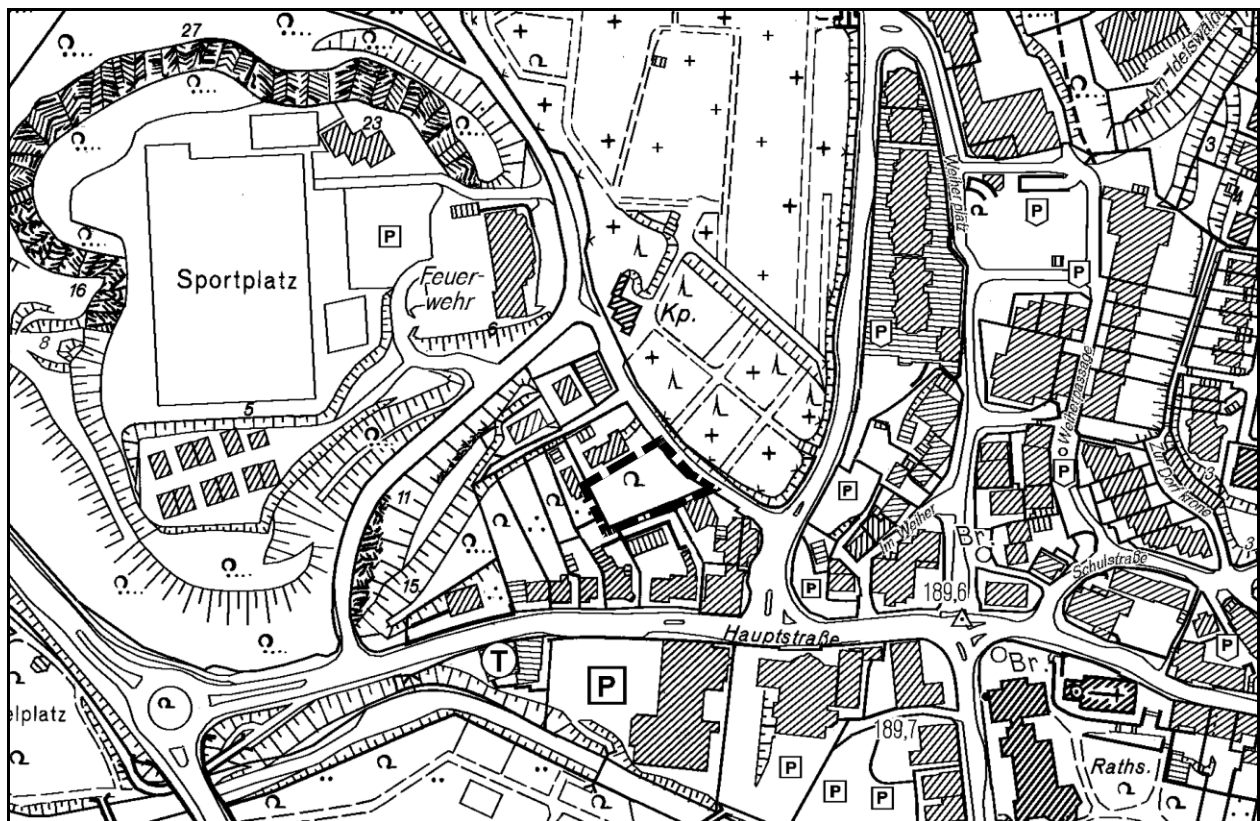
Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B "Wiehl – Eichhardt" für das Grundstück Flurstück 1104 in der „Friedhofstraße“ beschlossen.

Um eine Nachverdichtung mit dem Bau eines Mehrfamilienwohnhauses zu ermöglichen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden. Hierzu ist diese Bebauungsplanänderung notwendig.

Das Planungsbüro (**HKS • SIEGEN**) wurde im Juli 2017 mit dem Bebauungsplan und das Planungsbüro (**HKR • REICHSHOF**) mit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) beauftragt.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich von Wiehl, entlang der „Friedhofstraße“.



© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Das Grundstück wird z.Zt. als Garten und Freibereich genutzt. Es ist Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

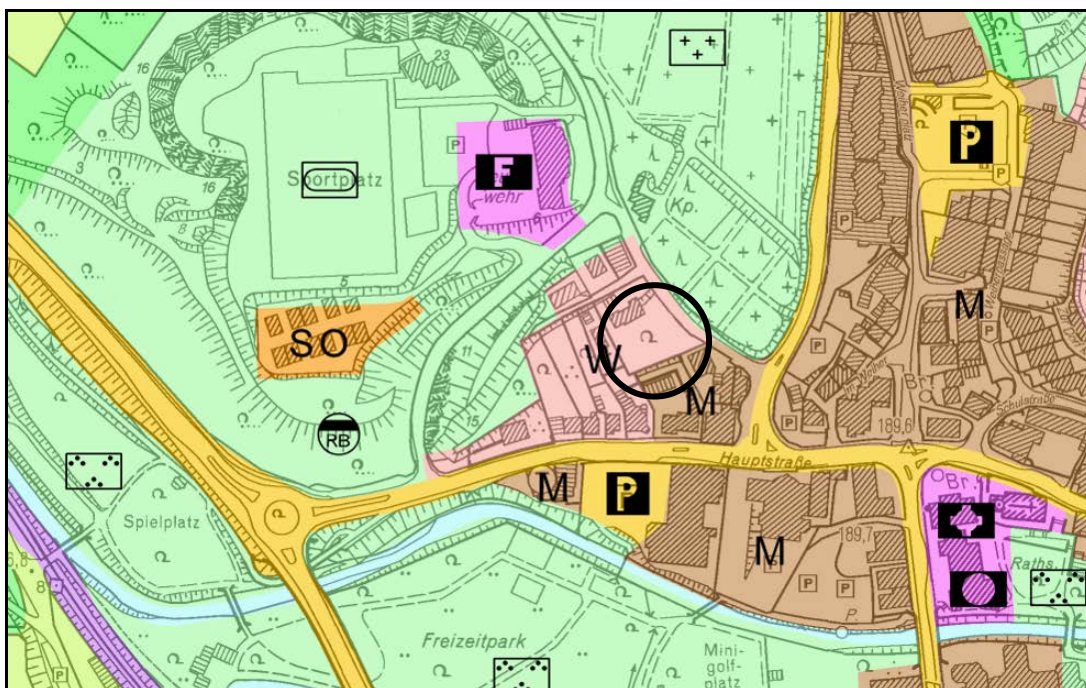


© Geobasisdaten: www.rio.obk.de
Luftbild, ohne Maßstab

3. Städtebau

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl sind die Flächen der B-Plan-Änderung als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung gilt als aus dem wirksamen FNP der Stadt Wiehl entwickelt.



© Geobasisdaten: www.rio.obk.de
Auszug FNP, ohne Maßstab

3.2 Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 2. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ändert sich nicht. Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.

Änderungen: Festsetzung von erweiterten überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück.
Festsetzung der maximalen Firsthöhe

Zu den Änderungen: Um auf dem als Garten und Freiflächen genutzten Grundstück wird das Baufenster im rückwärtigen Bereich abgeändert. Zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze auf einen Abstand zu den Grenzen von 3,00 m verschoben. Die vordere Baugrenze bleibt in ihrer Lage erhalten.

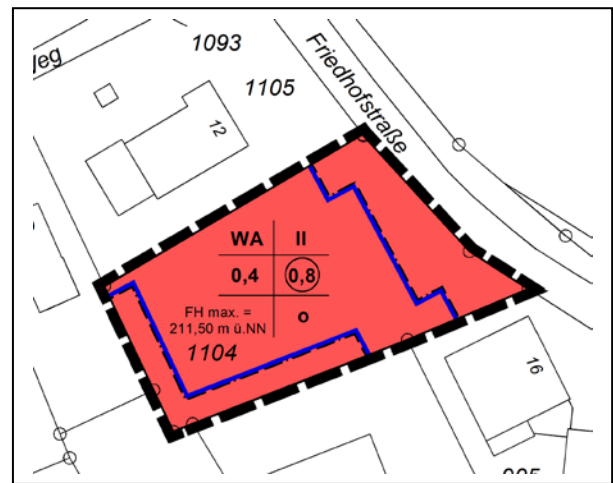
Über die maximale Zweigeschossigkeit hinaus wird auch noch die maximale Firsthöhe von 211,50 m über Normal Null festgesetzt.

Für den gesamten Bereich der 2. Änderung gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 34 B „Wiehl-Eichhardt“ (Stand 1. Änd.).

Die Festsetzungen über die Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet WA), die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschößflächenzahl, 0,8, die offene Bauweise und die maximale Zweigeschossigkeit bleiben erhalten.



B-Plan Nr. 34 B
(rechtskräftige Fassung, 1. Änderung),



(geplante 2. vereinfachte Änderung)

3.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet. Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

3.4 Flächendarstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 914 m²	ca. 914 m²

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Stadt Wiehl führt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B für das Plangebiet an der „Friedhofstraße“ durch. Die vereinfachte Bebauungsplanänderung bereitet die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf einem Baugrundstück vor. Im Ursprungsplan waren die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes tlw. als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen von 0,4 (Bemessungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) wird nicht verändert. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft der gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht somit nicht.

In der als Anlage zu dieser Begründung beigefügten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten können, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Die Artenschutzrechtliche Prüfung (**HKR • REICHSHOF**) ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch diesen Bebauungsplan keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

5. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

6. Verfahren

Die vorstehende Begründung ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 30.11.2016 aufgestellt worden und hat gemäß § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 29.09.2017 in der Zeit vom 08.01.2017 bis 09.02.2017 mit dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 B "Wiehl-Eichhardt" öffentlich ausgelegen.

Wiehl, den 22.10.2018

gez.

Ulrich Stücker

- Bürgermeister -