



**Begründung**  
**gem. § 5 Abs. 5 BauGB**  
**zur**  
**100. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Oberwiehl - Königssiefen**

**Teil A**  
**Begründung**

Stadt Wiehl  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauen

## **1. Planungsanlass**

Der Änderungsbereich der 100. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Bereich Oberwiehl zwischen Sengbergstraße und Der-schlager Straße. Hier besitzt die Evangeliums-Christen-Gemeinde e.V. ein Versammlungsgebäude mit entsprechenden Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen wie Bolzplatz und Volleyballfeld. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die nordöstlich angrenzende Wiese ist als Grünfläche dargestellt.

Da das Versammlungsgebäude für die wachsende Gemeinde mittlerweile zu klein geworden ist, plant die Gemeinde den Neubau einer größeren Versammlungsstätte und die Umnutzung der Räumlichkeiten im vorhandenen Gebäude zu Gruppen- und Besprechungsräumen. Zu diesem Zweck hat sie die Freifläche erworben, die nordöstlich an die bisherige Fläche angrenzt.

Der Neubau des Gemeindegebäudes ist an dieser Stelle sinnvoll, da das vorhandene Gebäude sowie die bestehenden Nebenanlagen weiter genutzt werden sollen. Ein Neubau an anderer Stelle mit gleichem Raumprogramm, Stellplatzbedarf und den erforderlichen Neben- und Sportanlagen würde einen größeren Flächenverbrauch verursachen.

Obwohl Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise auch im Gewerbegebiet zulässig sind, soll im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung die neue und die bestehende Kirchenfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden

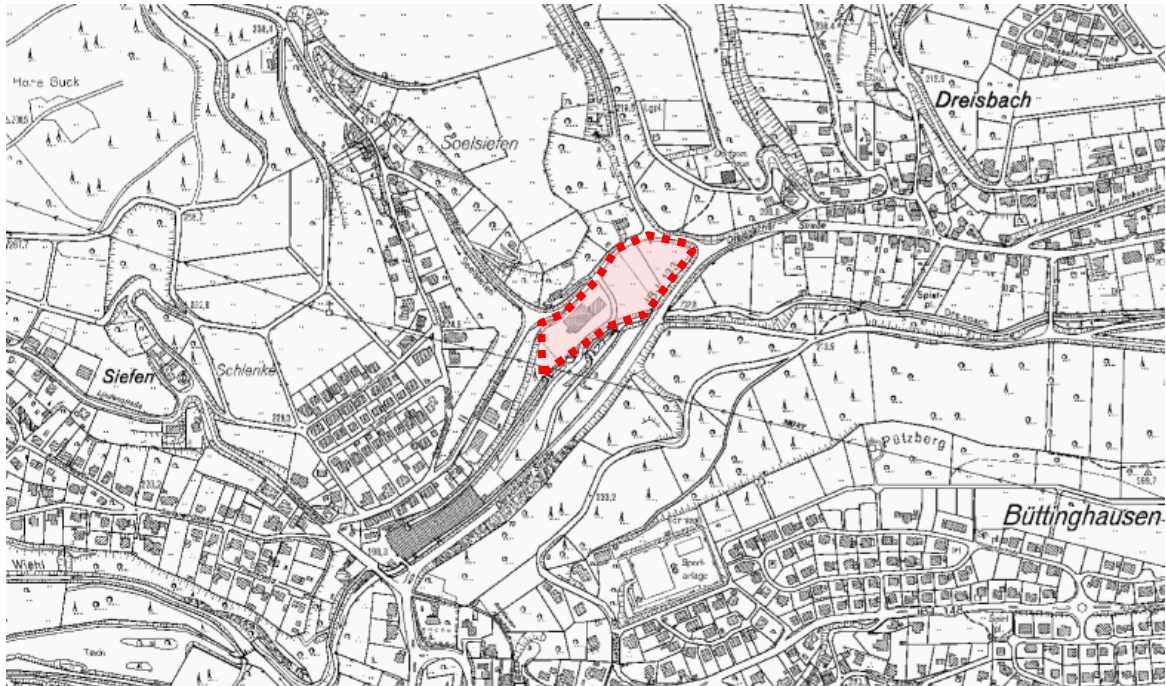
Am 21.09.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 100. Änderung des Flächennutzungsplans „Oberwiehl – Königssiefen“ gefasst werden, der die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung umsetzen soll.

## **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberwiehl an der Der-schlager Straße (L 133) Richtung Dreisbach. Im Südwesten schließt die bestehende Bebauung an das Gewerbegebiet an der Sengbergstraße an. Im Norden begrenzt die Straße „Königssiefen“ das Plangebiet. Im Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft sowie der Dreisbach mit bachbegleitender Grünfläche und anschließend Wald an das Plangebiet; im weiteren Verlauf folgt der Ortsteil Dreisbach. Durch das Plangebiet fließt der Königssiefen.

Nach der ersten Offenlage wurde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verkleinert. Herausgenommen wurden im Süden

der Dreisbach mit bachbegleitender Grünfläche, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans hier unverändert bleiben. Darüber hinaus wurde ein kleiner Teilbereich im Osten aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der im ersten Planentwurf irrtümlich von Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf geändert wurde. Tatsächlich bleibt dieser Bereich Grünfläche und wird deshalb nicht Bestandteil der Planänderung.



### 3. Planungsrechtliche Situation

#### Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2. Auflage Dezember 2006) stellt das Gebiet als „Agrarbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.



### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl ist der Planbereich bisher zum Teil als gewerbliche Baufläche und zum Teil als Grünfläche dargestellt.



### **Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 52 „Auf dem Sengberg“. Der bebaute Teil des Geltungsbereiches ist hier als Gewerbegebiet festgesetzt, der unbebaute Teil – analog zur bisherigen FNP-Darstellung – als Grünfläche.

Für den Geltungsbereich der FNP-Änderung und die angrenzenden Grünflächen im Süden und Westen wurde am 05.07.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Oberwiehl - Königssiefen“ gefasst, der die neuen Zielsetzungen für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umsetzen soll. Der neue Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 52 dann in diesem Geltungsbereich.

### **Landschaftsschutz**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Landschaftsplanes Nr. 9 Wiehl“ des Oberbergischen Kreises.

## **4. Städtebauliche Gesamtsituation / Auswirkungen der Planung**

### **Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Wiehler Stadtgebiets, nördlich des Ortsteils Oberwiehl. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das Oberwiehler Gewerbegebiet „Auf dem Sengberg“.



Das Plangebiet liegt an der L 133 zwischen Oberwiehl und Dreisbach. Im Süden grenzen die Talauen des Dreisbachs und der bewaldete Pütz-

berg an das Plangebiet, im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen, die stellenweise von Waldflächen durchbrochen werden.

### **Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz der Evangeliums-Christen-Gemeinde e.V.. Auf einem Teil der Fläche befindet sich ein Versammlungsgebäude mit entsprechenden Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen wie z.B ein Bolzplatz. Der nordöstliche Teilbereich wird als Grünfläche genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung, Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald.

### **Verkehr**

- Personen- und Güterverkehr: Das Plangebiet ist über die Derschlager Straße (L 133) und die Straße „Königssiefen“ ausreichend für den Personen- und Güterverkehr erschlossen.
- Mobilität: Durch das Bauleitplanverfahren ist die allgemeine Mobilität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Die Grundstückszufahrt erfolgt wie bisher über die Straße „Königssiefen“. Wesentliche Auswirkungen auf die innerstädtischen Verkehrsverhältnisse sind nicht zu erwarten.
- Personennahverkehr: Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in 300 m (Dreisbach) bzw. 600 m Entfernung (Oberwiehl).

### **Ver- und Entsorgung**

Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) kann die mit der geplanten Nutzung verbundenen Anforderungen erfüllen. Das anfallende Regenwasser wird teilweise versickert und teilweise in den Dreisbach eingeleitet werden. Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der Derschlager Straße eingeleitet werden soll.

### **Immissionen**

Im Plangebiet ist die Erweiterung einer bereits vorhandenen kirchlichen Nutzung geplant. Da es bisher zu keinen Konflikten mit angrenzenden Nutzungen kam, sind auch zukünftig keine Immissionen zu erwarten, die einen Konflikt mit der vorhandenen und geplanten Nutzung vermuten lassen.

### **Emissionen**

Da diese „kirchlichen Zwecken dienende Anlage“ auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, werden vom Plangebiet keine für die umliegenden Nutzungen unüblichen, bzw. störenden Emissionen erwartet. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung wird geprüft, in-

wieweit der mit der Erweiterung der Nutzung verbundene Ziel- und Quellverkehr Auswirkungen auf die umliegende Bebauung hat.

### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung sind keine Flächen bekannt, die als Altlastenverdachtsflächen im entsprechenden Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet sind.

## **5. Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft**

### **Allgemeine Angaben**

Der Planbereich hat keine besondere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt um eine bereits heute von der Evangeliums - Christen - Gemeinde e.V. genutzte Grünfläche, die bei Veranstaltungen als zusätzliche Stellplatzfläche, Spielfläche o.ä. genutzt wird.

### **Tiere/Pflanzen**

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL): Laut Karte des LANUV NRW sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Biotope/Biotoptypen nach § 30 BNatSchG („gesetzlich Geschützte Biotope“) vorhanden. Die Ortsbesichtigung ergab ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein innerhalb des Geltungsbereiches. Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben auszuschließen. Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, Rote-Liste-Arten, Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie: Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFHRL Anhang IV im Planungsraum, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

### **Artenschutz**

Auf eine Betrachtung der Pflanzenarten kann verzichtet werden, da die in NRW planungsrelevanten Pflanzenarten weder im zu betrachtenden Bereich noch im Bereich des Messtischblattes 50112 „Wiehl“ vorkommen (Stand 28.11.2017). Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten werden für den im Plangebiet vorgefundenen Lebensraumtypen

Fettwiesen und -weiden, Fließgewässer und Kleingehölze, Gebüsche, Hecken im Messtischblatt 50112 folgende Vorkommen aufgeführt:

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<b>Säugetiere</b>		
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Nachweis ab 2000 vorhanden
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden

Die überwiegenden Vorkommen finden sich vermutlich an den bewachsenen Ufern des Dreisbachs, die direkt an das Plangebiet angrenzen, von den Baumaßnahmen aber unberührt bleiben und durch die gesetzlichen Uferschutzstreifen entsprechend geschützt sind. Auch der am Rand des Plangebiets verlaufende Königssiefen wird in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden.

Bei der geplanten Baufläche selber handelt es sich um ca. 0,6 ha intensiv genutztes Grünland ohne Bäume oder andere niedrigere Gehölze. Winterquartiere oder Brut- und Nistplätze sind daher dort nicht zu vermuten. Da sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend großflächig vergleichbarer und struktureicherer Naturraum befindet, kann man davon ausgehen, dass möglicherweise betroffene Arten ausreichende Ausweichmöglichkeiten haben.

### **Boden**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung weitgehend anthropogen verändert. Es handelt sich um bebaute Flächen sowie intensiv genutzte Grünflächen.



### **Wasser**

Südöstlich des Plangebiets verläuft der Dreisbach. Der FNP stellt diesen Bereich als Grünfläche dar. Von den geplanten Baumaßnahmen ist dieser Bereich nicht betroffen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Dreisbachs liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung. Somit greift das Bauverbot gem. § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Aufgrund des großen Abstandes des geplanten Baukörpers vom Gewässerbett des Dreisbachs ist nach überschlägiger Prüfung durch die Untere Wasserbehörde jedoch davon auszugehen, dass der verlorengelassene Retentionsraum von sehr geringem Umfang ist, sodass ein Retentionsraumausgleich wasserwirtschaftlich nicht erforderlich sein wird. Laut Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 28.06.2018 könnte „eine wasserrechtliche Genehmigung ohne weitere Nebenbestimmungen für das Vorhaben erteilt werden. Die genannte Genehmigung nach Wasserrecht ist zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen und wird auch zusammen mit der Baugenehmigung ausgesprochen“.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Königssiefen in einem schmalen Graben. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen und Abstände werden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden. Der im Südwesten verlaufende Soelsiefen wird nicht unmittelbar tangiert.

### **Luft**

Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

### **Klima**

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0-1 Grad Celsius im Januar und 15-16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf.

### **Landschaft**

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Schondender Umgang mit Grund und Boden**

Das Nutzungskonzept der Evangeliumschrten Gemeinde e.V. sieht die Einbindung des heutigen Gebäudes in das gesamte Nutzungsprogramm vor. U.a. werden hier Gruppen- und Besprechungsräume sowie eine Hausmeisterwohnung untergebracht. Auch die Außenbereiche mit Bolzplatz und Volleyballfeld werden von den Jugendgruppen weiter genutzt. Wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind auch die bestehenden

rund 70 Stellplätze auf der bisherigen Fläche. Der Neubau des Gemeindegebäudes am geplanten Standort als Erweiterung des bisherigen Standorts ist daher sinnvoll, da an anderer Stelle von einem höheren Flächenbedarf für Neuversiegelung auszugehen ist. Die Planung an diesem Standort stellt die flächensparendste Variante dar.

## **6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung sind bisher zum Teil als gewerbliche Bauflächen und zum Teil als Grünflächen dargestellt.

Obwohl die vorhandene Bebauung und der geplante Erweiterungsbau als „Anlagen für kirchliche Zwecke“ ausnahmsweise auch im Gewerbegebiet zulässig sind, soll im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung die neue und die bestehende Kirchenfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Es handelt sich bei dieser Planung um eine Flächennutzungsplanänderung, die dem Gemeinbedarf dient. Darüber hinaus ist die Lösung mit dem geringsten Flächenverbrauch standortgebunden an den bisherigen Gemeinstandort. Nach Rücksprache mit der höheren Planungsbehörde sind Tauschflächen deshalb nicht erforderlich.

## **7. Flächengröße**

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,26 ha, der Erweiterungsbereich (Änderung Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf) beträgt ca. 6.300 m<sup>2</sup>.

## **8. Umweltprüfung**

Der Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist im Teil B dieser Begründung dargelegt.

## **9. Verfahren**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplans (Oberwiehl - Königssiefen) beschlossen.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 20.03.2018 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 beteiligt.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplans (Oberwiehl - Königssiefen) hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 (einschließlich) offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2018 von der Offenlage unterrichtet.

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplans (Oberwiehl - Königssiefen) hat in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 07.02.2020 (einschließlich) erneut offengelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2019 von der Offenlage unterrichtet.

Über das Ergebnis der Offenlagen hat der Ausschuss für Planung und Umwelt in seiner Sitzung am 18.06.2020 beraten und dem Rat der Stadt ein Abwägungsergebnis und Planbeschluss empfohlen.

Der Rat der Stadt Wiehl hat am 23.06.2020 beschlossen, die Begründung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes beizufügen.

Wiehl, den 10.08.2020

**gez. Ulrich Stücker**

- Ulrich Stücker -  
Bürgermeister