



**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 103 "Zum Böckelte - Marienhagen"**



pbs  
planungsbüro  
schumacher  
gmbh

**November 2021**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Standortwahl und städtebauliches Erfordernis</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Plangrundlage</b>	<b>2</b>
<b>1.4</b>	<b>Größe und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>2</b>
<b>1.5</b>	<b>Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	<b>7</b>
<b>3.5</b>	<b>Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>7</b>
<b>3.6</b>	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>7</b>
<b>3.7</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>3.8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>4.0</b>	<b>Besonderer Artenschutz, Umweltschadengesetz</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sowie Einsatz erneuerbarer Energien</b>	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Kampfmittel und Altlasten</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>Abfall</b>	<b>10</b>
<b>8.0</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>9.0</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>10</b>
<b>10.0</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>

# **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 103 "Zum Böckelte - Marienhagen"**

## **1.0 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Die Stadt Wiehl sichert mit dem Bebauungsplan Nr. 103 "Zum Böckelte - Marienhagen" die Realisierung von maximal drei Wohnhäusern auf einem Hanggrundstück in der Gemarkung Wiehl in der Flur 66 auf dem Flurstück 93/23. Das 1.834 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es liegt westlich der Wohnstraße "Zum Böckelte", an die die zukünftige Erschließung der drei Wohnhäuser über den Ausbau des vorhandenen Waldweges (329 m<sup>2</sup>) als öffentliche Verkehrsfläche angebunden wird. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl Wohnbaufläche dar, sodass der Bebauungsplan aus den rechtsgültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet jedoch dem Außenbereich zuzuordnen. Mit Umsetzung der Planung schließt die Stadt Wiehl den Siedlungsrandbereich von Marienhagen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes städtebaulich sinnvoll ab.

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt dabei gemäß § 13b BauGB "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren". Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.11.2019 durch den Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl. Der § 13b BauGB wurde 2017 mit der Novellierung des Baugesetzbuches eingeführt. Der § 13b war eine Antwort des Gesetzgebers, der großen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Er galt für Bebauungspläne im Außenbereich, die sich zur Schaffung von Wohnraum an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschlossen. Die Bebauungspläne mussten eine Grundfläche von weniger als 1 ha aufweisen.

Waren diese Voraussetzungen erfüllt, so kann das Verfahren ähnlich wie Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Gesetzgeber beschränkte jedoch den § 13b BauGB auf Bebauungspläne, deren Aufstellung bis zum 31.12.2019 und deren Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 vollzogen wurden/werden.

Die Modalitäten des § 13b BauGB haben sich so bewährt, dass mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 16.07.2021 der § 13b BauGB verlängert wurde.

Die Regelungen des § 13b BauGB im beschleunigtem Verfahren entsprechen denen des § 13a BauGB. Vor diesem Hintergrund sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt. Zusätzlich wird von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von potenziellen Umweltschäden) nicht anzuwenden.

## **1.2 Standortwahl und städtebauliches Erfordernis**

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum fanden Gespräche zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Wiehl statt, die letztendlich dazu führten, in diesem Bereich eine Einzelhausbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten zu realisieren. Die Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen vorsieht, bildet die behördenverbindliche Abwägung zur Standorteignung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Da die Flächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Flächen des Außenbereichs zu werten sind, erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung über ein durch die Stadt Wiehl bestimmtes geeignetes Verfahren, was hier mit Umsetzung der Planung gemäß § 13b BauGB erfolgt. Zur raschen Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Wiehl und dem Vorhabenträger gemäß § 176 BauGB eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart.

## **1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage basiert auf dem Kataster und der Vermessung durch das Büro Flasche (ÖbVI).

## **1.4 Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.163 m<sup>2</sup>. Es liegt in Wiehl in der Flur 66 auf den Flurstücken 93/23 (teilweise) und 79 (teilweise).

## 1.5 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sowie der Verfahrensstand sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet rundet den westlichen Bereich von Marienhagen bezüglich seiner Wohnbauflächenentwicklung ab. Die Fläche ist gegenwärtig eine Freifläche mit ruderalisierten Wiesenbeständen und einzelnen stehen gebliebenen Obstbäumen in Hanglage.



Blick von Nordwest nach Südost über das Plangebiet (Juni 2020)

Die Fläche fällt nach Südwest ab. Der höchste Punkt befindet sich im Nordwesten auf 325 m NHN, der niedrigste im Südosten auf ca. 316 m NHN. Die maximale Längenausdehnung beträgt 63,6 m, die Breitenausdehnung 48,7 m. Das Gelände fällt mit ca. 18 % nach Südwest ab.

Im Nordosten grenzt nordöstlich des heutigen Waldweges ein Laubwald an, im Westen eine Rodungsfläche, im Osten, Süden und Südosten bildet die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung Marienhagens das maßgebende Nutzungsmuster. Dieses wird durch große, gut durchgrünte Wohnbaugrundstücke geprägt.



Waldweg mit links angrenzendem zukünftigem Baugrundstück

Die Erschließung des Plangebietes wird in Absprache mit der Stadt Wiehl über den Ausbau des vorhandenen Waldweges erfolgen. Der Bebauungsplan von 2.163 m<sup>2</sup> Größe umfasst somit in der Gemarkung Wiehl, Flur 66, das Flurstück 93/23 (teilweise) mit einer Flächengröße von 1.834 m<sup>2</sup> sowie auf 329 m<sup>2</sup> Teilbereiche des angrenzenden Wirtschafts-/Waldweges auf dem Flurstück 79.

## 2.2 Planerische Vorgaben

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt für das Plangebiet Siedlungsraum im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Freiraum fest.

### Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan Köln stellt allgemeinen Siedlungsbereich im Übergang zu allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen dar.

### Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Nördlich und westlich des Plangebietes wird Wald dargestellt.

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### Landschaftsschutzgebiet

Die Waldflächen nordöstlich, nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-5011-0003 - Landschaftsschutzgebiet Wiehl. Digitalisierte Flächengröße 3.483,0621 ha.

## 3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Auf Basis von Absprachen zwischen Vorhabenträger, der Stadt Wiehl und dem Landesbetrieb Wald und Holz wird das Plangebiet über den Ausbau des vorhandenen Waldweges erschlossen. Im Bebauungsplan soll eine maximal zweigeschossige Bebauung realisiert werden, die durch die Höhenfestsetzung zwischen 332 m NHN und 330 m NHN die Bebauung auf ca. 7 m über der zukünftigen Erschließungsstraße begrenzt. Zwischen Vorhabenträger und der Stadt wurde grundsätzlich eine offene Bauweise vereinbart. Dabei werden die zukünftigen Baukörper auf max. 15 m Länge beschränkt. Aufgrund der spezifischen Erschließungssituation sollen nicht mehr als maximal fünf Wohneinheiten realisiert werden. Erste Architektenentwürfe wurden seitens der Vorhabenträger hierzu schon in Auftrag gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung wird an den vorhandenen Kanalbestand, der südöstlich des Plangebietes verläuft, angeschlossen. Gemäß Erschließungsentwurf, der verbindlicher Be-

standteil des städtebaulichen Vertrages wird, erfolgt die schadlose Regenwasserentsorgung für die beiden äußeren Grundstücke über eine Rigolenversickerung, das mittlere Grundstück wird an das vorhandene Kanalnetz angebunden. Die schadlose Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ist somit gesichert. Die Erschließungs- und Entsorgungskosten sowie deren Umsetzung und Ausgestaltung werden zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wiehl über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt und gesichert.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der beabsichtigten Vorhaben wird als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt, in dem Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sind. Aufgrund des städtebaulichen Schwerpunktes der Wohnnutzung und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur ausnahmsweise zulässig.

Die Beschränkung auf maximal fünf Wohnungen in diesem Bereich ist ebenfalls auf die etwas eingeschränkte Erschließungssituation zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund wird dem zukünftigen Wohnbaugrundstück im Nordwesten des Plangebietes am Ende der Erschließungsstraße auch nur eine Wohneinheit im Einzelhaus zugeschrieben. Auf den beiden anderen Wohnbauflächen kann je ein Einzelhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten realisiert werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl**

Vor dem Hintergrund der Bestrebung einer weitestgehenden Standortausnutzung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für reine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs 3. BauNVO um bis zu 50% für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird nicht eingeschränkt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Gebietstypisch und unter Berücksichtigung der Hanglage wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.



### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die absolute Höhenbeschränkung erfährt aufgrund der Exposition der Gebäude eine feinstufige Gliederung. Diese begrenzt die absolute Höhe der Gebäude einerseits mit ansteigendem Gelände um 1 m je Baugrundstück und trägt zusätzlich der visuellen Wirkung der zulässigen Dachformen Rechnung, indem die maximale Höhe vom Sattel- bis zum Pultdach und Flachdach um 1,5 m reduziert wird. Somit wird die Massivität der Baukörperwirkung deutlich gemindert. Die Häuser reichen ca. 7,6 m über die Planstraße bei Satteldächern und 6,5 m über die Straße bei Pult- und Flachdächern. Hierdurch wird eine sensible Einbindung der Gebäude in der Hanglage erzielt.

### **3.4 Bauweise, Baugrenzen**

Um den Gebietscharakter in der Umgebung im Plangebiet fortzuführen, wird eine Beschränkung der Gebäudelängen bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände von maximal 15 m als abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt. Hierdurch kann die Realisierung einer den örtlichen Gegebenheiten nicht adäquaten Baukörpergröße vermieden werden. Gemäß der vorhandenen Struktur sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass die überbaubare Fläche eine möglichst große Variabilität in der Ausgestaltung und Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht. Der Abstand zur Nachbarbebauung wird dabei ortstypisch gewahrt.

### **3.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt baugestalterische Festsetzungen zu nicht ortstypischen Fassadenverkleidungen, der Ausführung von Dächern (zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer) mit einer Dachneigung von 5% bis 45% bei Sattel- und Pultdächern fest.

Da das Plangebiet in exponierter Hanglage liegt, werden bewegliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, wie Windräder auf den Dächern, nicht zugelassen.

### **3.6 Verkehrsfläche**

Die Waldwegeparzelle wird gemäß Vorgaben der Stadt Wiehl und dem Landesbetrieb Wald und Holz auf der notwendigen Länge als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut und festgesetzt.

Hierzu wurde ein eigenständiger Entwurf erarbeitet, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wiehl und den Vorhabenträgern wird.

Um eine möglichst große Distanz zum angrenzenden Wald zu erhalten, wird die Fahrbahn nah an die Grundstücke gelegt. Die Böschungen der Straße kommen hierdurch z.T. auf dem

Privatgrundstück zu liegen. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt, dass diese auf den Privatgrundstücken zu dulden sind. Im Zuge der Herrichtung der Baugrundstücke dürfen diese Böschungen verändert werden, sofern die Standsicherheit der Verkehrsfläche dadurch nicht gefährdet wird.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine dem Gebietscharakter entsprechende Durchgrünung zu erzielen, sind alle Flächen der Baugrundstücke, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen. Die Anlage von "Schottergärten" ist somit ausgeschlossen.

Zur Steigerung der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung vor Ort sind alle Dächer bis zu einer Neigung von 15°, wo diese nicht durch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien eingenommen werden, zu begrünen.

Bezüglich des weitgehenden Erhalts der Grundwasserneubildungsrate sind Wege, Terrassen, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig auszuführen, sofern eine schadlose breitflächige Versickerung nicht möglich ist.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit den notwendigen Medien sowie mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die Wohnstraße "Zum Böckelte". Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung kann als Trennsystem zu dem Mischwasserkanal im Weg unmittelbar östlich des Plangebietes geführt und dort angebunden werden. Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation erfolgt die schadlose Regenwasserbeseitigung des mittleren Grundstückes ebenfalls über einen Anschluss an den Kanalbestand. Die beiden äußeren Grundstücke beseitigen das Regenwasser schadlos über je eine Rigolenversickerung. Dies ist im städtebaulichen Vertrag, im Benehmen mit den Vorhabenträgern, fixiert. Die Sicherung der notwendigen Leitungen zum Anschluss an das öffentliche Netz erfolgt über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Nachbargrundstücke.

## **4.0 Besonderer Artenschutz, Umweltschadensgesetz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurde eine Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 beauftragt. Die Begehungen fanden am 04.03. und 26.06.2020 statt. Dabei wurde auch die Umgebung des Plangebietes mit angesprochen.

Auf den ruderalisierten Wiesenbeständen des Grundstückes standen lediglich zwei Obstbäume, auf dem westlichen wurde am 26.06. ein Zaunkönig (nicht gefährdet, keine Brut) rufend erfasst. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Habitatausstattung und Größe keine essenziellen Funktionen für planungsrelevante Arten auf. Während der Begehungen wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens festgestellt (siehe Artenschutzrechtlicher Beitrag Stufe 1). Der Bebauungsplan kann ohne Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes umgesetzt werden. Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz.

## **5.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sowie Einsatz erneuerbarer Energien**

Eine direkte Auswirkung des Vorhabens auf den Klimawandel ist der Planung aufgrund ihrer Größe abzusprechen (Bagatellfall). Hier muss eine Summenbetrachtung der gesamten Vorhaben in der Bundesrepublik beachtet werden, um somit im Umkehrschluss für das konkrete Vorhaben Maßnahmen aufzuzeigen, die der allgemeinen Tendenz des Klimawandels entgegenwirken.

So muss bezüglich der immer stärker werdenden Niederschlagsereignisse während der Sommermonate die Hanglage des Geländes Berücksichtigung finden. Der überwiegende Teil der auf den Grundstücken aufkommenden Regenwässer kann schadlos vor Ort versickert werden. Ein untergeordneter Teil wird wie das Schmutzwasser an den öffentlichen Kanalbestand angeschlossen. Zusätzlich sind alle Dächer bis 15° Neigung (wo nicht durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien eingenommen) sowie alle Bereiche der Baugrundstücke, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen. Dies schafft eine höhere Retention und Verdunstung und bessere mikroklimatische Verhältnisse. Wo Zufahrten, nicht über dachte Stellplätze, Wege und Terrassen nicht schadlos breitflächig versickern können, sind diese versickerungsfähig auszuführen. Im Zusammenhang mit den Rigolen wird somit eine Situation geschaffen, die die weitgehende schadlose Versickerung von Regenwässern vor Ort ermöglicht.

Bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien schließt der Bebauungsplan vor dem Hintergrund der exponierten Lage der Gebäude im Hang nur den Einsatz von beweglichen Anlagen auf Dachflächen aus. Weitere Einschränkungen bestehen nicht.

## **6.0 Kampfmittel und Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmittel und Altlasten vor.

## 7.0 Abfall

Das Plangebiet ist über den Straßenzug "Zum Böckelte" an das lokale Abfallentsorgungssystem angebunden.

## 8.0 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor.

## 9.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	2.163 m <sup>2</sup>
reines Wohngebiet	1.834 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	329 m <sup>2</sup>

## 10.0 Kosten

Sämtliche Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Modalitäten zur Erschließung des Bebauungsplanes werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Zur raschen Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Wiehl und dem Vorhabenträger gemäß § 176 BauGB eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart.

**Aufgestellt:**

**Wiehl, im November 2021**