



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 92 -
„Oberwiehl-Königssiefen“**



Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlage	1
1.2	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 92	1
2.0	Verfahrensablauf	2
3.0	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.0	Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
4.1	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und aus der Offenlage (§3(2) BauGB)	4
4.2	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB, §4(2) BauGB)	6
5.0	Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 92 - „Oberwiehl-Königssiefen“

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.2 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 92

Bereits seit 1998 nutzt die Evangeliums-Christen-Gemeinde e.V. eine ehemalige Gewerbehalle in der Ortslage Oberwiehl nordwestlich der L 133 und der Einmündung Königssiefen als Versammlungsgebäude. Da die Räumlichkeiten für die stetig wachsende Evangeliums-Christen-Gemeinde mittlerweile zu klein geworden sind, plant diese den Neubau einer größeren Versammlungsstätte als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen. Auf der nordöstlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch den Verein erworben wurde, soll ein neues Versammlungshaus entstehen, so dass insgesamt große, zusammenhängende Flächen für die gemeindlichen Aktivitäten zur Verfügung stehen. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an dem Standort der Evangeliums-Christen-Gemeinde e.V. in Oberwiehl, wobei der Schaffung von Erweiterungsfläche besondere Bedeutung zukommt.

Diese städtebauliche Entwicklung wurde durch die Stadt Wiehl bereits durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Aufstellungsbeschluss am 21.09.2017 eingeleitet. Die ehemals als Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellten Flurstücke werden nun in ihrer

Gesamtheit als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 92 stellt somit die Vorsetzung dieser Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar.

2.0 Verfahrensablauf

Am 05.07.2018 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB wurde in der Zeit vom 13.11.2019 bis 29.01.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2019 bis 13.12.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 17.08.2020 bis 18.09.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB erfolgte vom 30.07.2020 bis 18.09.2020.

Die Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte vom Rat der Stadt Wiehl am 22.06.2021. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Wiehl am 22.06.2021 als Satzung beschlossen und durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.07.2021 rechtskräftig.

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt und der im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben wurde.

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen unter anderem auf folgende Fachgutachten:

- Baugrundgutachten, Dr. Harmut Frankenfeld Geologisches Büro, Januar 2019,
- Konzept zur schadlosen Regenwasserentsorgung, Planungsbüro Schumacher GmbH, Juni 2019,
- Artenschutzrechtlicher Beitrag, Stufe 1, zum Bebauungsplan Nr. 92 "Oberwiehl - Königssiefen, Planungsbüro Schumacher GmbH, Mai/Juni 2019, integriert in den Umweltbericht,

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Schumacher GmbH, Mai 2019, integriert in den Umweltbericht.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild, der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter unter Berücksichtigung möglicher kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen in dem Gebiet der Stadt Wiehl.

Der Umweltbericht als ein nicht selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan vermittelt die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und integriert die Fachgutachten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (gleich Grünordnungsplan) sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung.

Die Berücksichtigung der konkreten Umweltbelange im Plangebiet führte zu Vermeidungs- / Schutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan verankert werden. Eine Inanspruchnahme von Gehölzgeständen findet nur in sehr geringem Umfang in Randbereichen der Grünflächen, die exzessiv genutzt werden, statt. Ein Roden oder Fällen von Gehölzen ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Während der Bauarbeiten werden die Gehölzbestände sowie die Gewässer durch Absperrungen geschützt. Ebenso ist keine Inanspruchnahme der Gewässer vorgesehen. Darüber hinaus sind die Gewässer Dreisbach, Königssiefen und Sohlsiefen planungsrechtlich gesichert sowie entsprechende gewässerbegleitende Gehölzbestände in den Grünflächen festgesetzt worden. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist es vorgesehen, das Oberflächenwasser der Stellplätze und Zufahrten flächig zur Versickerung zu bringen. Das Dachflächenwasser der Gebäude wird gesammelt, gespeichert und aufgrund der Vorgaben der Fachbehörden in einer gedrosselten Menge in den Dreisbach geleitet. Durch diese Berücksichtigung der behördlichen Vorgaben ist eine gewässerverträgliche Einleitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

Durch die Neubebauung kommt es zu einer geringen Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebietes. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde im Bebauungsplan eine Fläche zum Ausgleich dieses Retentionsraums gesichert, so dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung kommt. Der erforderliche Antrag zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG wurde bereits im Jahr 2020 gestellt. Als Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich möglicher Eingriffswirkungen wurde für das neue Gemeindehaus eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet stehen nur in sehr geringem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zur Verfügung. Das im Umweltbericht ermittelte, verbleibende Defizit an Biotopwertpunkten und Bodenwertpunkten wurde über das Öko-Konto der Stückländerei GBR

in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises erbracht. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stückländerei GBR abgeschlossen. Die ebenfalls zum Bebauungsplan erarbeitete Artenschutzprüfung Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass Konflikte mit dem besonderen und allgemeinen Artenschutz durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. In Bezug auf den Artenschutz ist die Festsetzung von Außenbeleuchtung, für die der Anteil des nach oben abstrahlenden Lichts mit 0 angegeben wird, zu nennen. Hierdurch wird neben einer möglichen Blendwirkung auch die sogenannte Lichtverschmutzung der Umgebung mit Auswirkung auf nachtaktive Tiere deutlich reduziert.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung und Bauüberwachung gehen von der Planung keine erheblichen Risiken im Sinne von schweren Unfällen oder Umweltschäden sowie Umweltkatastrophen aus. Kumulative Wirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen gehen mit der Planung nicht einher.

Über die 100. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für den Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung abgeklärt. Der Bebauungsplan Nr. 92 wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt eine Fortsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar.

Sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wurde die besondere Standortgunst des Plangebietes für das Vorhaben dargelegt.

4.0 Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und aus der Offenlage (§3(2) BauGB)

Bei beiden Beteiligungsstufen wurde je eine Stellungnahme von demselben Eigentümer eines Nachbargrundstücks abgegeben.

Es wurde vermutet, dass die Belange des Schutzguts Tiere und Pflanzen nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Mit Hinweis auf die Artenschutzprüfung Stufe 1, die als Anlage 2 zum Umweltbericht vorgelegt wurde, und auf die zahlreichen Festsetzungen zu den Gewässern und auf die Pflanzbindungen im Bebauungsplan wurden diese Bedenken zurückgewiesen. Die Eingriffe Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wurden durch den Ankauf von sogenannten Öko-Punkten bei der Stückländerei GBR kompensiert.

Die Bedenken des Einwenders, dass das Überschwemmungsgebiet des Dreisbachs nicht ausreichend gewürdigt wurde, wurden zurückgewiesen, da sowohl in der Planzeichnung des Bebauungsplans als auch ausführlich in der Begründung auf die geringfügige Inanspruchnahme des Retentionsraums eingegangen wurde und entsprechende Kompensationsflächen bereitgestellt wurden.

Es wurden unzumutbare Lärmbelästigungen befürchtet. Zu diesem Themenkomplex wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Hier wurden sowohl für alltägliche als auch für gelegentliche Emissionsgeschehen Berechnungen durchgeführt, aus denen sich keine Konflikte an den umliegenden Emissionsorten ergaben. Die bezweifelte Anwendung der TA Lärm wurde zurückgewiesen, da diese Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz im Einvernehmen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Oberbergischen Kreises verwendet wurde und dem Stand der Technik entspricht. Der angesetzte Schutzanspruch des betreffenden Wohngebäudes, der dem eines Mischgebietes gleichzusetzen ist, wurde durch ein Urteil des OVG Lüneburg untermauert, das feststellt, dass der Schutzanspruch des Außenbereichs von der allgemeinen Funktion, wie sie in § 35 BauGB zum Ausdruck kommt, geprägt ist und somit der Schutzanspruch Misch-/Dorfgebiet heranzuziehen ist. Das schalltechnische Gutachten liefert akzeptable und nachvollziehbare Konfliktlösungsstrategien zur Lärmreduzierung wie z. B. Schließen der Fenster bei abendlichen Veranstaltungen und der Anordnung der Räumlichkeiten.

Zu einer möglichen Belästigung durch tieffrequente Geräusche wurde angeführt, dass im schalltechnischen Gutachten hierzu allgemeine Hinweise zum Umgang bzw. zur Vermeidung von Konflikten gegeben wurden. Diese sind in der weiteren Konkretisierung der Planung zu beachten. Weitere Präzisierungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden, da die entsprechenden Messungen erst nach Umsetzung der Planung durchgeführt werden können.

Es wurde kein Anlass gesehen, von höheren Lärmbelastungen durch Freizeitveranstaltungen für Kinder insbesondere in den Schulferien auszugehen. Vielmehr wurden diese Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche ausdrücklich begrüßt. Ein Konfliktpotenzial, das durch den Bebauungsplan gelöst werden muss, wurde hierin nicht gesehen.

Die Kritik an der Lage der geplanten, neuen Zufahrt zum Kirchengelände wurde mit Hinweis auf das schalltechnische Gutachten zurückgewiesen. Schalltechnische Konflikte aus der Berücksichtigung dieser Zufahrt im schalltechnischen Gutachten ergaben sich nicht.

Die Bedenken bezüglich der Berücksichtigung der Kommunikationsgeräusche und der Betriebsgeräusche der Haustechnik wurde nicht gefolgt, da beide Emissionsquellen im schalltechnischen Gutachten nachvollziehbar und ausreichend berücksichtigt wurden.

Den Bedenken des Einwenders, dass die Gemeindestraße für den zu erwartenden Verkehr nicht ausreichend breit sei, wurde nicht gefolgt. Es wurde darauf verwiesen, dass es sich hier um eine Gemeindestraße mit dem üblichen Begegnungsverkehr handelt.

Alle vorgetragene Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und es wurde darauf hingewiesen, dass ein Teil der Bedenken bereits in die Planung eingeflossen ist, insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und der Artenschutzprüfung. Den übrigen Bedenken wurde nicht gefolgt.

Weitere Einwendungen oder Stellungnahmen wurden bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

4.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB, §4(2) BauGB)

Die Hinweise des **Oberbergischen Kreises Untere Bodenschutzbehörde** in Bezug auf die Prüf- und Maßnahmenwerte nach BBodSchV sowie zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in das Bodenpotential wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis auf die Kennzeichnung der möglichen Bodenbelastung einer früheren Kfz-Werkstatt wurde zurückgewiesen, da bei einer vom OBK durchgeführten Erstbewertung keine Auffälligkeiten festgestellt werden konnten.

Die Bedenken aus Sicht der **Landschaftspflege** gegen die Errichtung eines Volleyball-Spielfeldes im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurden mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass hier schon eine Baugenehmigung besteht. Da die Flächen überflutbar sind, entsteht hier kein Verlust von Retentionsraum. Den Anregungen, Gewässerschutzstreifen als private Grünflächen festzusetzen bzw. das Volleyballfeld als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen wurde nicht gefolgt, da die getroffenen Festsetzungen mit den geplanten Nutzungen übereinstimmen. Dem Hinweis auf Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Öko-Punkte auf einem externen Öko-Konto wurde entsprechend gefolgt.

Die aus Sicht des **Brandschutzes** erforderliche Löschwassermenge kann über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt werden.

Die aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde** vorgebrachten Vorgaben für die Niederschlagsentwässerung sowie den Umgang mit der Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebiet wurden zuvor mit den Fachbehörden und dem planenden Ingenieurbüro detailliert besprochen und in der Begründung und dem Umweltbericht dargelegt. Der Antrag zum Bauen im Überschwemmungsgebiet wurde im Oktober 2020 bei der Behörde eingereicht. Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde wurden demnach in Gänze berücksichtigt. Ebenso wurde der Hinweis zur kommunalen Abwasserbeseitigung berücksichtigt.

Mit Erstellung des schalltechnischen Gutachtens wurde einer Forderung des **Immissionsschutzes des Oberbergischen Kreises** entsprochen. Hierdurch wurde eine zentrale Forde-

rung der Behörde zur Bewältigung möglicher Konflikte mit der Nachbarschaft erfüllt. Der Hinweis aus Sicht des Immissionsschutzes, dass eventuell der festgesetzte Standort der Einfahrt aufgrund späterer Berücksichtigung der Verkehrsräuschsituation auf der Straße „Königssiefen“ umgeplant werden müsse, wurde zurückgewiesen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort der Einfahrt ist ein Kompromiss aus verschiedenen öffentlichen und privaten Belangen. Im schalltechnischen Gutachten wurde die Zufahrt entsprechend der Planung berücksichtigt und es ergaben sich durch den Zu- und Abfahrverkehr keine schalltechnischen Konflikte an den berücksichtigten, maßgeblichen Immissionsorten. Diesen Bedenken wurde daher nicht gefolgt.

Die Hinweise der **Deutschen Telekom** auf Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und deren Berücksichtigung bei baulichen Maßnahmen wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Hinweise der **AggerEnergie GmbH** auf Gas- und Wasserleitungen sowie Stromkabel im Plangebiet wurden bereits im Rahmen des Planverfahrens entsprechend berücksichtigt.

Der Hinweis des **LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege** auf die Meldepflicht und Bestimmungen bei Entdeckung von Baudenkmalen wurde entsprechend übernommen.

Der Hinweis der **Bezirksregierung Arnsberg**, dass im Plangebiet ein erloschenes Bergwerksfeld vorliegt, wurde zur Kenntnis genommen.

Der **Landesbetrieb Straßen.NRW, Autobahnniederlassung Krefeld**, wies daraufhin, dass ein Rückstau auf die L133 zu vermeiden ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen mit dem Verweis darauf, dass aufgrund der heutigen und zukünftigen Verkehrssituation nicht mit einem Rückstau auf die Landstraße zu rechnen ist.

Der Anregung des **Landesbetriebes Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg** wurde durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens und die Einarbeitung der Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan entsprochen. Der Hinweis auf die Verhinderung der Blendefahr zur L133 wird bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die Hinweise der **Amprion GmbH** auf den Schutzstreifen einer Höchstspannungsleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit verschiedenen Auflagen für Endwuchshöhen für Gehölze und der Zugänglichkeit von Masten und Leitungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und zeichnerisch sowie textlich festgesetzt.

Der Anregung der **IHK Köln**, die Nutzung von gewerblichen Bauflächen durch eine kirchliche Nutzung an einer anderen Stelle, z. B. durch den Tausch von Wohnbau- in Gewerbeflächen

zu kompensieren, wurde nicht gefolgt. Da die kirchliche Nutzung schon seit 20 Jahren an dieser Stelle besteht und die Erweiterungsfläche bisher als Grünfläche dargestellt war, besteht kein wirklicher Verlust gewerblicher Bauflächen. Andererseits werden Wohnbauflächen ebenso dringend benötigt, so dass sowohl gewerbliche Bauflächen als auch neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet der Stadt Wiehl ausgewiesen werden.

Die Hinweise des **Aggerverbandes** zum Überschwemmungsgebiet des Dreisbachs, zum angestrebten Retentionsraumausgleich, zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Dreisbach und zu den Uferschutzstreifen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die weiteren Detailfragen werden im Zuge der wasserrechtlichen Anträge im Rahmen der Realisierung der Bebauung sind geklärt.

5.0 Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Flächen südwestlich des heutigen Standortes der Evangelium-Christen-Gemeinde werden für die Erweiterung des hier ansässigen Gewerbebetriebes benötigt und stehen daher für eine Erweiterung des Gemeindezentrums nicht zur Verfügung. Andere Flächen im Stadtgebiet von Wiehl, die in gleicher Weise für den Zweck geeignet sind und sich im Eigentum des Vereins befinden bzw. von diesem erworben werden könnten, stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Durch den Neubau des Gemeindegebäudes in Verbindung mit den bereits vorhandenen und durch die Kirchengemeinde weiter genutzten Flächen und Gebäuden entstehen Synergieeffekte in Bezug auf die Ausnutzung der Räumlichkeiten sowie der Nebenanlagen wie Stellplätze, etc. Der Neubau des Gemeindegebäudes am geplanten Standort ist daher sinnvoll, da an anderer Stelle von einem höheren Flächenbedarf für Neuversiegelung auszugehen ist.

Aufgestellt:

Wiehl, im Juli 2021