

STADT WIEHL

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

zum

**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11 „Bielstein - Helmer-
hausen“**

**11. Änderung nach § 13a BauGB im beschleunigten
Verfahren**

**im Bereich der Straßen "In der Kämpe", "Im alten Garten"
und "Hammerstraße"**

Stand: Satzungsbeschluss

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Regionalplan	3
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Bebauungsplan	4
6.	Planungsziele / Planung	5
7.	Umweltbelange	6
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	7
9.	Erschließung	8
9.1	Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen	8
9.2	Schmutzwasser	8
9.3	Niederschlagswasser	8
9.4	Trinkwasser	8
9.5	Löschwasser	8
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	9
11.	Kosten	9
12.	Vermerk zur Begründung	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de	2
Abbildung 2:	Luftbild, © Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de	3
Abbildung 3:	Auszug Regionalplan, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw	3
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Wiehl	4
Abbildung 5:	Bebauungsplanauszug, 4. Änd., ohne Maßstab, © Stadt Wiehl	4
Abbildung 6:	Bebauungsplan Nr. 11 / 11. Änderung, Entwurf,	6

ANLAGEN

Planzeichnung Bebauungsplan
Umweltprotokoll
Artenschutzprüfung ASP

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bielstein - Helmerhausen“ im Bereich der Straßen " In der Kämpe" und "Im alten Garten" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) für den Änderungsbereich beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die nördlichen Grundstücksbereiche einer Bebauungsmöglichkeit durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche zuzuführen.

Das geplante Wohngebäude soll im gärtnerisch genutzten Freibereich der bestehenden Bebauung „Im alten Garten 10“ errichtet werden. Es handelt sich um das Flurstück 102, Gemarkung Weiershagen, Flur 94. Durch eine Verschiebung der Baugrenzen auf dem Flurstück 102 und dem angrenzenden Flurstück 103 soll eine höhere Ausnutzung (Nachverdichtung) in diesem Bereich erfolgen, die nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich wäre. Die umgebenden Straßenflächen wurden mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und einer Nachverdichtung eines seitlichen Grundstücksbereiches wird der Bebauungsplan zwischen den Straßen „Im alten Garten“ und „In der Kämpe“ somit überarbeitet.

Die Entwicklung der v.g. Fläche ist eine klassische Innenentwicklung, mit der eine Nachverdichtung erreicht wird und entspricht daher den aktuellen städtebaulichen Grundzielen.

Die neu geplante Baufläche sollen sich an den im Ursprungsplan vorgegebenen Festsetzungen orientieren. Somit wird ein einheitliches Ortsbild gewährleistet.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (wie im vorliegenden Fall, siehe v.g. Darlegungen zur Planungsabsicht) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt der Bauflächenanteil ca. 1.160 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung nach § 19 BauNVO (insgesamt 0,6) beträgt die Grundfläche somit 696 m² (>20.000 m²).

Gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Prüfung/Einschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien durchzuführen. Voraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Mai 2023 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt. Darüber hinaus wurde durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, 51545 Waldbröl** ein „Umweltprotokoll“ (UP) und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von „Helmerhausen“ zwischen den Ortsstraßen "In der Kämpe" und "Im alten Garten".



Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de

Das ca. 2.330 m² große Plangebiet (Grundstücksanteil von ca. 1.160 m², Straßenflächen ca. 1.170 m²) ist entlang der Straße „Im alten Garten“ bereits mit zwei Gebäuden bebaut. Die Freiflächen des Wohnbaugrundstückes Hs. Nr. 10 sind gärtnerisch genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich einige kleine Gehölze.

Das Grundstück ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung im Umfeld geprägt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von im Mittel ca. 195 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke **Gemarkung Weiershagen**,

Flur 94, die Flurstücke: 3 tlw. (Straße), 25 tlw. (Straße), 102 und 103.

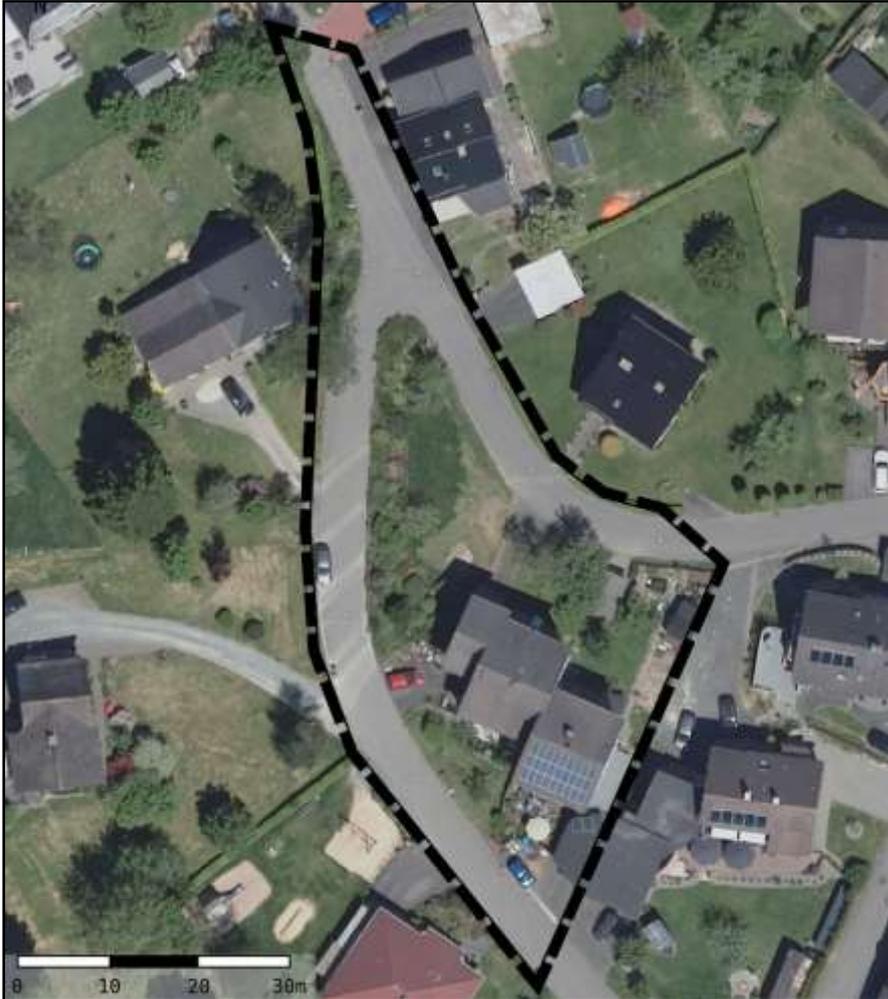


Abbildung 2: Luftbild, © Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

3. Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.



Abbildung 3: Auszug Regionalplan, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als „Gemischte Baufläche“ -M- dargestellt.

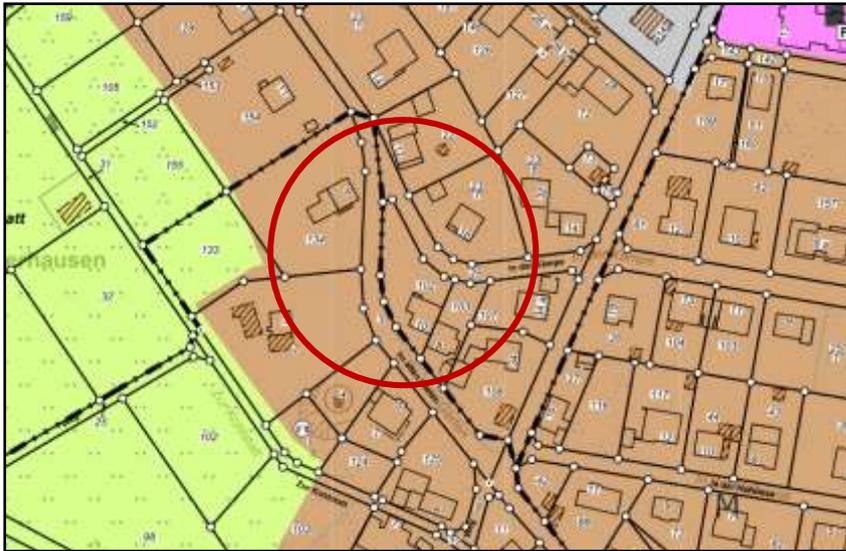


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5. Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Gesamtfläche „Dorfgebiet -MD-, maximale Zweigeschossigkeit, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise und Dachneigung 30°-50° fest.

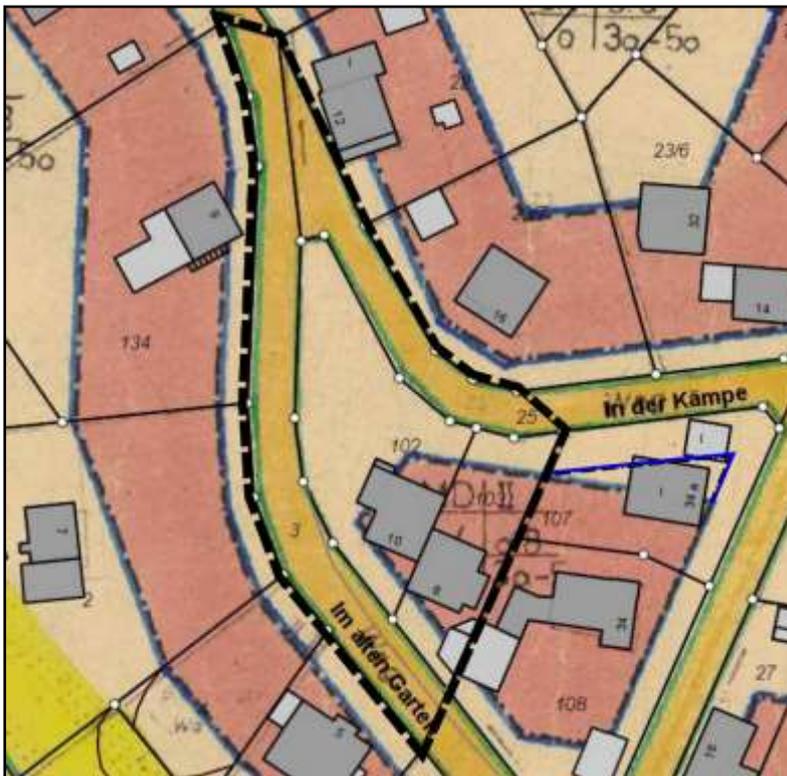


Abbildung 5: Bebauungsplanauszug, 4. Änd., ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

6. Planungsziele / Planung

Auf den Flurstücken Nr. 102 und 103 befanden sich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zwei Gebäude, für das zur Sicherung des Bestandes eine überbaubare Grundstücksfläche im Ursprungsplan festgesetzt war. Es ist eine Übernahme der Festsetzung des Ursprungsplanes geplant.

Auf dem v.g. Flurstück 102 soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden können. Es wird deshalb eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in nördlicher Richtung auf dem vorgenannten Flurstück festgesetzt.

Nach dem heutigen Stand der städtebaulichen Entwicklung ist es ein vorrangiges Ziel der Planung, weiterer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und den Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich durch Ausschöpfung von Baulandreserven in vorhandenen Ortslagen zu decken. Das vorgenannte Flurstück ist als eine solche Baulandreserve innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzusehen.

Für die bestehende Bebauung entlang der Straße „Im alten Garten“ wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes überwiegend übernommen.

Um eine Anpassung an die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu erreichen, sollen die Festsetzungen für die neuen seitlichen Erweiterungsflächen die bisherigen Festsetzungen „Dorfgebietes“ -MD-, max. zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise und Dachneigung 30-50° auch hier festgesetzt werden.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird das Ortsbild nicht negativ beeinflusst. Das städtebauliche Konzept und die Verwirklichung werden hiervon nicht berührt.

Folgende Änderungen werden eingeplant:

Die textlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

Erweiterung der Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Norden erweitert.

Ein- und Ausfahrten

Ergänzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten im Einmündungsbereich „In der Kämpe“ / Im alten Garten“ nach der Offenlage.

Da keine Betroffenheit außer die des Vorhabenträgers erkennbar ist, wurde ihm die nachträgliche Festsetzung vorgelegt und sein Einverständnis eingeholt.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug) ergänzt:

V 1 Fällzeitbeschränkung

V 2 Beleuchtung

Siehe hierzu Ziffer 8 der Begründung und Planzeichnung.

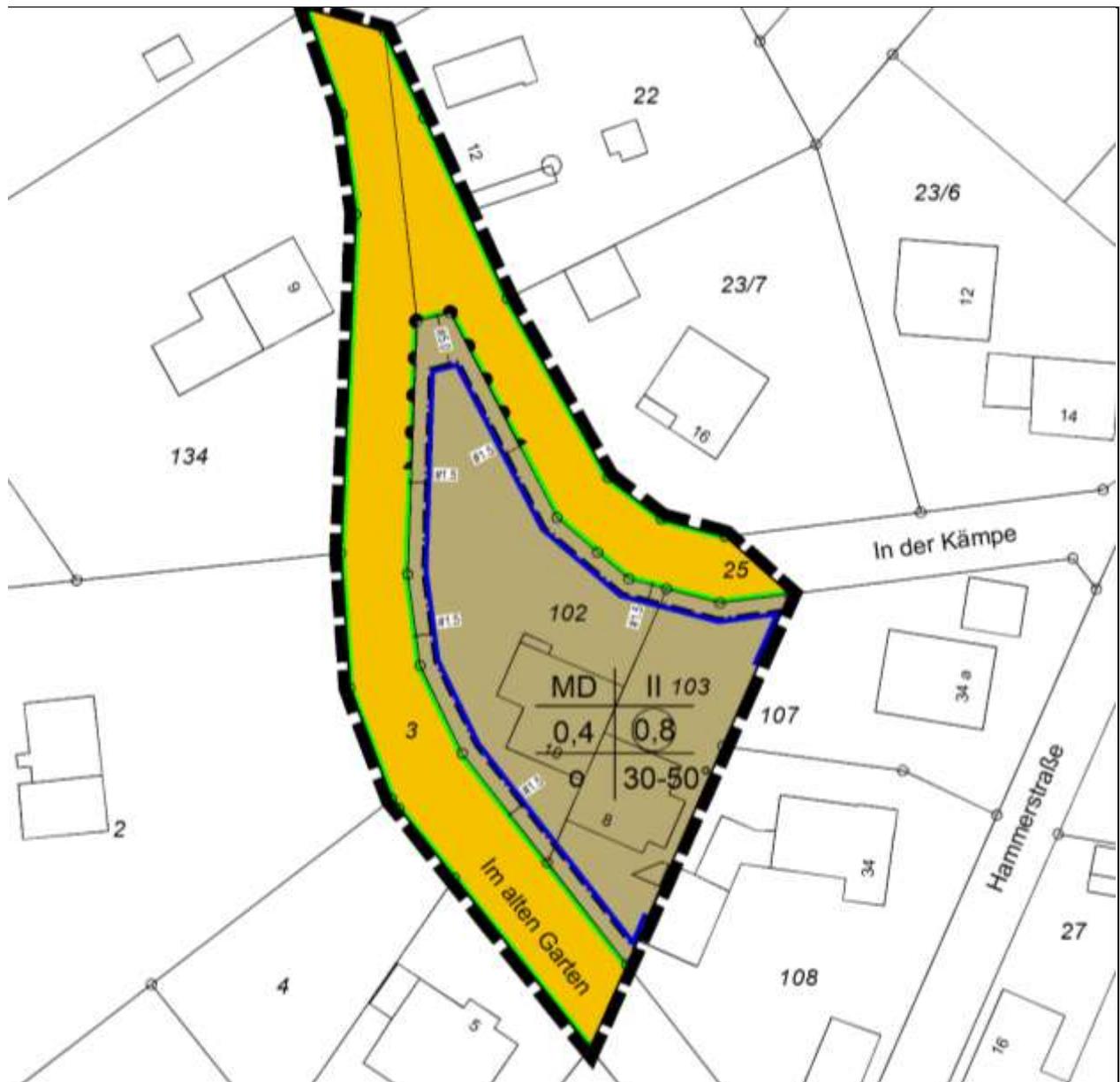


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 11 / 11. Änderung, Entwurf,

7. Umweltbelange

Es handelt sich bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung um die Überplanung von Bauflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Umweltprotokoll / Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet.

Jedoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Begründung zu berücksichtigen. Es soll daher parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ein **Umweltprotokoll** erstellt werden. Als separates Dokument zur Begründung zum Bebauungsplan werden die Umweltschutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 in einem Umweltprotokoll überschlüssig erfasst und bewertet. Es folgt eine Beurteilung hinsichtlich der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber dem Vorhaben sowie der Erheblichkeit der prognostizierbaren Auswirkungen.

Das Umweltprotokoll des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

Von der **zusammenfassenden Erklärung** nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen.

Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen.

Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug ASP, Ziffer 8, kursiv):

*Für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbots-
tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.*

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

9. Erschließung

9.1 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht geplant.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

9.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen gesichert.

9.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

9.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Dorfgebiet	ca.	1.160 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca.	1.170 m ²
Gesamt	ca.	2.330 m²

11. Kosten

Für die Stadt Wiehl sind durch das Planverfahren keine Kosten zu erwarten.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 beschlossen, die vorstehende Begründung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bielstein - Helmerhausen“ im Bereich der Straßen "In der Kämpe" und "Im alten Garten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, beizufügen.

Wiehl, den 17.11.2023

gez.
Ulrich Stücker

.....

-Bürgermeister-