# STADT WIEHL

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

**zum**

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Bielstein - Ennenbachstraße“

## 9. Änderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

### im Bereich „Uelpebergstraße“ und dem "Hubertusweg"

**Stand: 08.11.2023**

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 ..... 9
9.1 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen ..... 9
9.2 Schmutzwasser ..... 9
9.3 Niederschlagswasser ..... 9
9.4 Trinkwasser ..... 9
9.5 Löschwasser ..... 9
10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes ..... 9
11. Kosten ..... 10
12. Bauverpflichtung ..... 10
13. Vermerk zur Begründung ..... 10

## 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, 2. Änd., ohne Maßstab, © Stadt Wiehl 4
**Abbildung 6**: Bebauungsplan Nr. 3 / 9. Änderung, Entwurf 6

## ANLAGEN

**Planzeichnung Bebauungsplan**
**Umweltprotokoll**
**Artenschutzprüfung ASP**

## 1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt der Stadt Wiehl hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bielstein - Ennenbachstraße“ im Bereich „Uelpebergstraße“ und dem „Hubertusweg“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) für den Änderungsbereich beschlossen.

Ziel der Planung ist es, durch eine Verschiebung der Baugrenzen und die Änderung der Baulinien in Baugrenzen eine höhere Ausnutzung (Nachverdichtung) zu erreichen, die nach dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich wäre.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 59, 60, 61, Flur 97, Gemarkung Weiershagen sowie einen Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 6 „Hubertusweg“ und 62 „Uelpebergstraße“, Flur 97, Gemarkung Weiershagen).

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und einer Nachverdichtung von Grundstückbereichen wird der Bebauungsplan zwischen den Straßen „Hubertusweg“ und „Uelpebergstraße“, 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 maximal 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt die Flächen 3.990 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung nach § 19 BauNVO (insgesamt 0,6) beträgt die Grundfläche somit 2.394 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-Immissionsschutzgesetzes 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 September 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 „Hubertusweg“ und „Uelpebergstraße“.

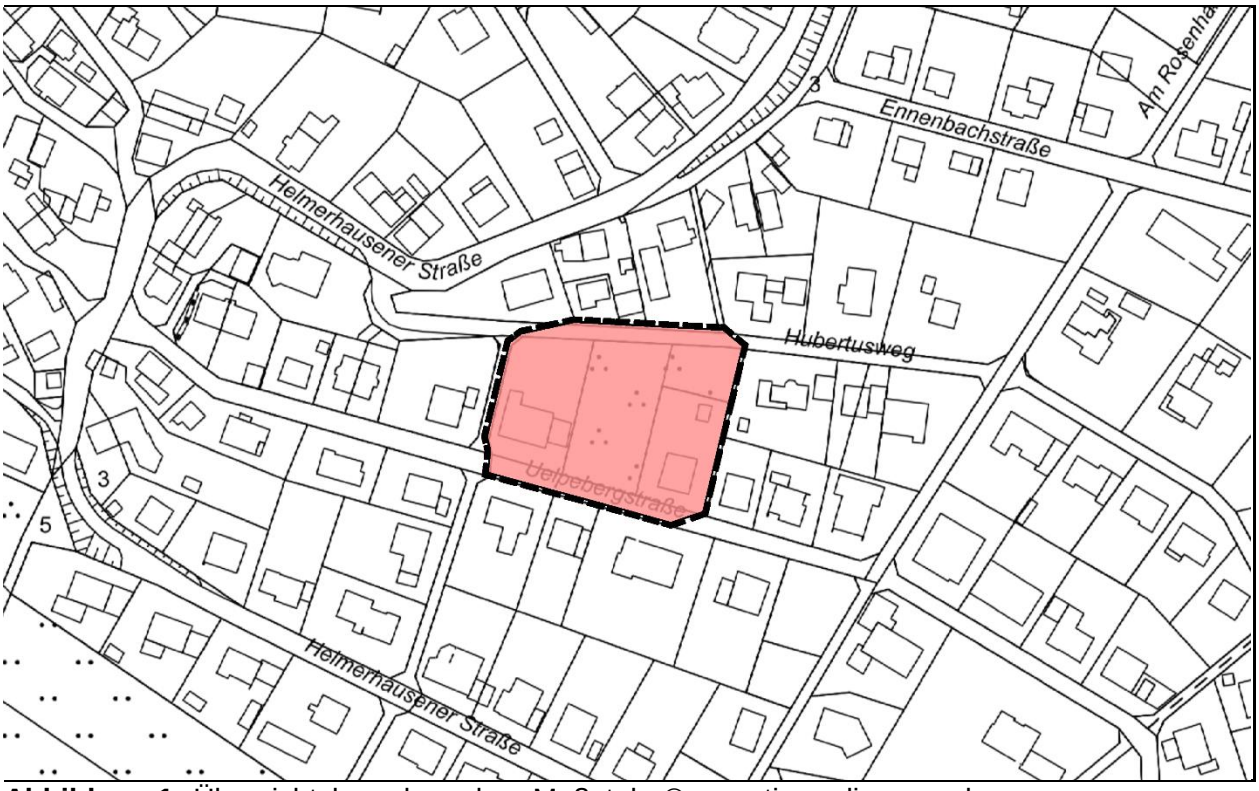


**Abbildung 1**: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de

Das ca. 3.990 m² große Plangebiet (Grundstücksanteil von ca. 3.306 m², Straßenflächenanteil ca. 684 m²) ist entlang der „Uelpebergstraße“ bereits mit zwei Gebäuden bebaut. Die Freiflächen des Wohnbaugrundstückes Flurstück Nr. 60 sind als Wiese genutzt. Auf den übrigen bebauten Grundstücken befinden sich einige kleine Gehölze.

Die Grundstücke sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung im Umfeld geprägt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von im Mittel ca. 205 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 58, 59, 60, 61, Flur 97, Gemarkung Weiershagen sowie einen Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 6 „Hubertusweg“ und 62 „Uelpebergstraße“, Flur 97, Gemarkung Weiershagen).

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

## 3. Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Siedlungsbereich (ASB).

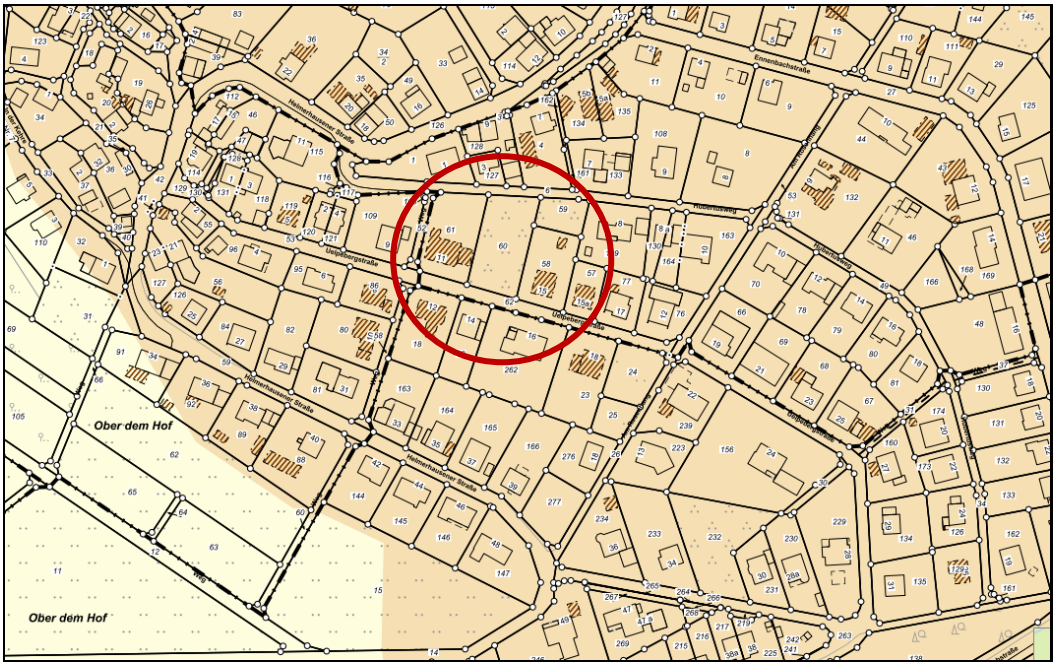


**Abbildung 3**: Auszug Regionalplan, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

## 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als „Wohnbaufläche“ -W- dargestellt.

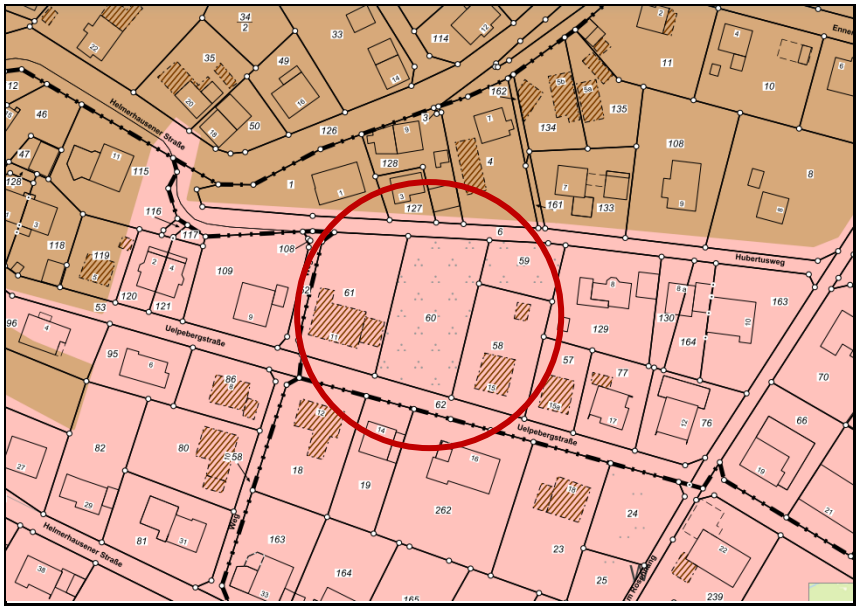


**Abbildung 4:** Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

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

## 5. Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die Gesamtfläche „Allgemeines Wohngebiet“ -WA-, maximale Eingeschossigkeit, GRZ 0,4, GFZ 0,5, offene Bauweise und Dachneigung 43°-48° fest. Es sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

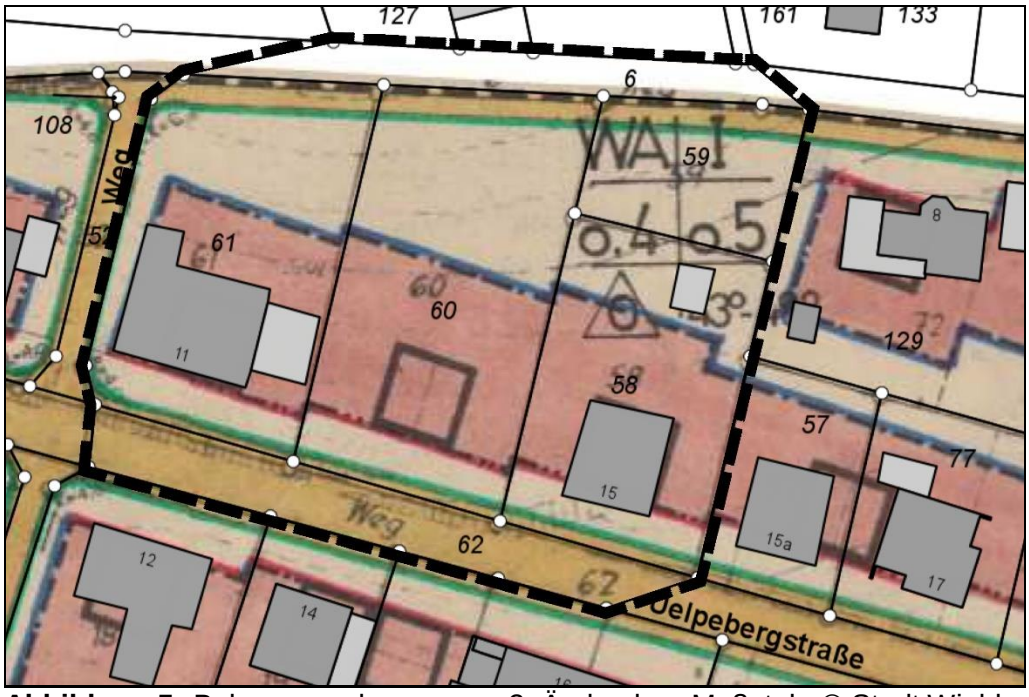


**Abbildung 5**: Bebauungsplanauszug, 2. Änd., ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

## 6. Planungsziele / Planung

Auf den Flurstücken Nr. 58 und 61 befinden sich bereits zwei Gebäude, für die zur Sicherung des Bestandes eine überbaubare Grundstücksfläche im Ursprungsplan festgesetzt war. Die Flurstücke 60 und 59 sind unbebaut.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen und dem Wegfall der Baulinien (an diese Linie muss gebaut werden) besteht eine größere Flexibilität zur Erweiterung der bestehenden Bebauung und zur Errichtung einer neuen Bauzeile entlang des „Hubertuswegs“.

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. Die vorgenannten Flurstücke sind als eine solche Baulandreserve innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzusehen.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden übernommen.

Um eine Anpassung an die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu erreichen, sollen die Festsetzungen für die Gesamtbebauung die bisherigen Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ - WA, max. eingeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, offene Bauweise und Dachneigung 43-48° festgesetzt werden.

Die Straßenverkehrsflächen des „Hubertusweges“ und der „Uelpebergstraße“ wurden mit in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Die Erschließung, auch über die „Hubertusweg,“ ist somit gesichert.

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.

<u>Erweiterung der Baugrenzen</u>
Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baulinien entfallen.

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

- V 1 Fällzeitbeschränkung
- V 2 Beleuchtung

Siehe hierzu **Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug) -Ergänzung-** auf der Planzeichnung und unter Ziffer 8 dieser Begründung.

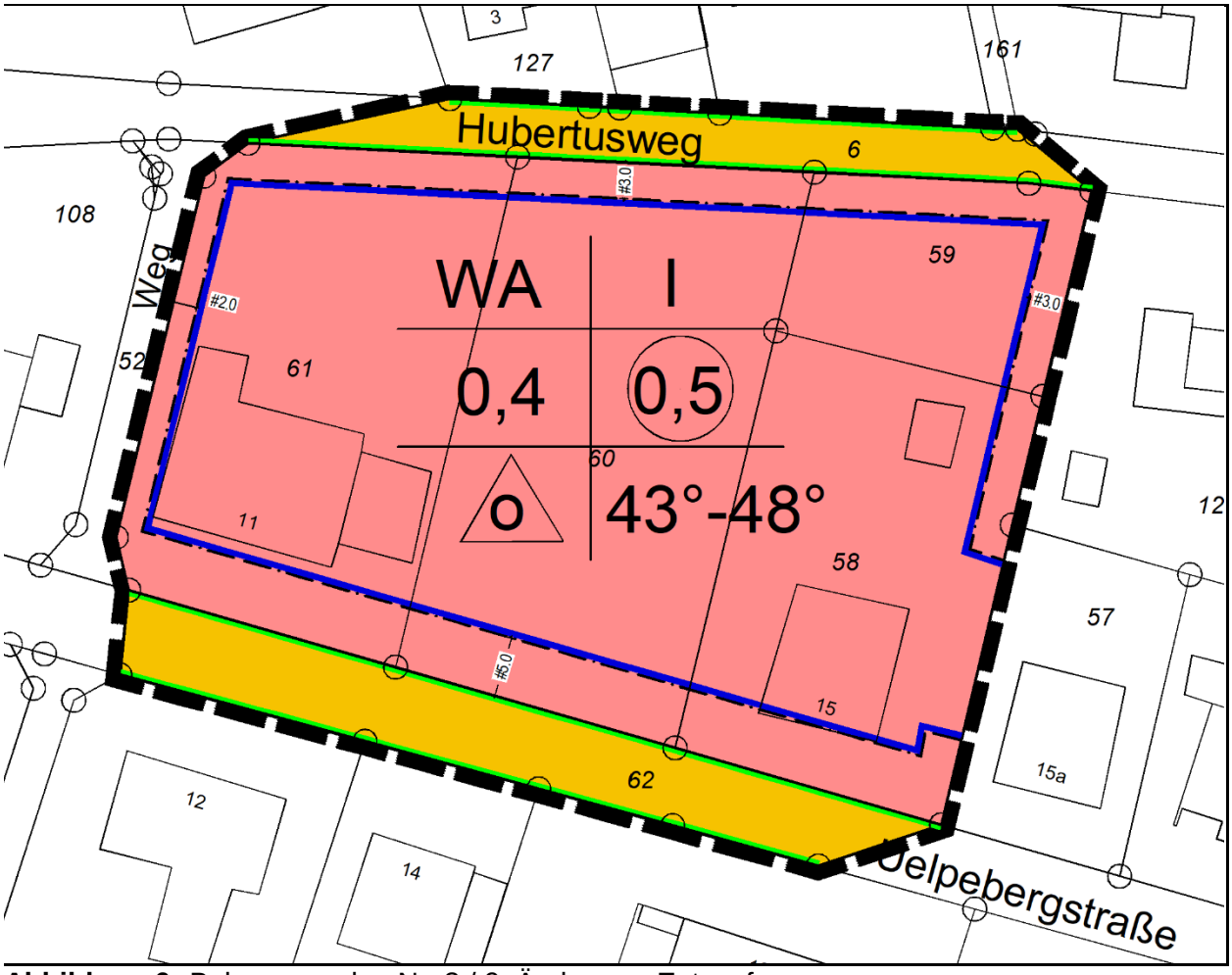


**Abbildung 6**: Bebauungsplan Nr. 3 / 9. Änderung, Entwurf

## 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 überschlägig 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 beigefügt.

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 (Vögel, Fledermäuse)**
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 Beleuchtung**
Bei der Neuinstallation der Beleuchtungen 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 > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden.
Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

**Gestaltungs-/Optimierungsmaßnahmen**

**G 1 Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bebauung**
Aufgrund des Verlustes von Tagesverstecken und Sommerquartieren für Fledermäuse durch die Rodung des Höhlenbaums, sind neue Quartiere an den Neubauten zu schaffen.

Daher wird für die Planung der Neubauten auf das Baubuch Fledermäuse (Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V., 2000) verwiesen. Dabei handelt es sich um eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen, welche eine Vielzahl von Konstruktionsvorschlägen und detailgenauen Bauzeichnungen zur Schaffung von Fledermausquartieren an Gebäuden beinhaltet.

Es sind zwei Fledermausquartiere an den Neubauten anzubringen. Dabei sind Fledermaus-Winterquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade zu nutzen. Die Winterquartiere eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier. Die Fledermausquartiere sind fachgerecht anzubringen und zu pflegen.

**EMPFEHLUNGEN**

Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

**Vorgehen Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten bezüglich Fledermäuse**
Für Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten ist eine Umweltbaubegleitung zu empfehlen.

Bei Abrissarbeiten im Winter:
Vor Abriss werden der Dachstuhl sowie sonstige Hohlräume im Gebäude durch Inaugenscheinnahme auf Besatz bzw. indirekte Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen kontrolliert. Dazu ist eine erfahrene Fachkraft hinzuzuziehen. Bei Nichtbesatz werden die Dacheindekkung sowie Verschalungen etc. vorsichtig von Hand aufgenommen. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):
Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss von einer erfahrenen Fachkraft durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

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

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich 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 beigefügt.

## 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

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 3.306 m² |
| Straßenverkehrsflächen | ca. | 684 m² |

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamt** | **ca.** | **3.990 m²** |

## 11. Kosten

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

## 12. Bauverpflichtung

Der Vorhabenträger gibt eine Bauverpflichtung ab. Für das geplante Vorhaben muss innerhalb von 2 Jahren nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans ein Bauantrag eingereicht werden. Spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung muss die Schlussabnahme des Vorhabens erfolgt sein.

## 13. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bielstein - Ennenbachstraße“ im Bereich der „Uelpebergstraße“ und dem „Hubertusweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, beizufügen.

Wiehl, den .....

.....
-Bürgermeister-