STADT WIEHL

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 44 „Behinderten Werkstätten Faulmert“

3. Änderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 13.03.2024

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 3
5. Bebauungsplan 4
6. Planungsziele / Planung 5
7. Umweltbelange 9
8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) 9
9. Erschließung 11
9.1 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen 11
9.2 Schmutzwasser 11
9.3 Niederschlagswasser 11
9.4 Trinkwasser 11
9.5 Löschwasser 11
10. Hochwasser / Überschwemmungsgebiete / Starkregen 11
11 Belange des Waldes 12
12 Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes 12
13. Kosten 12
14. Vermerk zur Begründung 13

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1**:** Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de 2
Abbildung 2: Luftbild, © Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de 2
Abbildung 3: Auszug Regionalplan, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw 3
Abbildung 4**:** Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Wiehl 3
Abbildung 5: Bebauungsplanauszug, Bestand, ohne Maßstab, © Stadt Wiehl 4
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 44 / 3. Änderung, Entwurf, ... 8
Abbildung 7: Übersichtsplan Fließwege und Senken, ... 12

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Behinderten Werkstätten Faulmert“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) für den Änderungsbereich beschlossen.

Um auf den bereits bebauten Grundstücken Flurstück 130 (Gemarkung Weiershagen, Flur 45) für die Bestandsgebäude der Behindertenwerkstätten Oberberg BWO GmbH in Wiehl-Faulmert, Faulmert 21, An- bzw. Neubauten zu ermöglichen, wurde diese B-Plan-Änderung notwendig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und einer Nachverdichtung eines seitlichen Grundstückbereiches wird der Bebauungsplan im westlichen und nördlichen Bereich 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 BP 44 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 Geltungsbereich ca. 2.722 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung nach § 19 BauNVO (insgesamt 0,6) beträgt die Grundfläche somit 1.633 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 November 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 im nordwestlichen Bereich der Grundstücke der Behindertenwerkstätten südwestlich der Ortslage Faulmert an der „Faulmerter Straße“ in Richtung Wiehl-Mühlen.

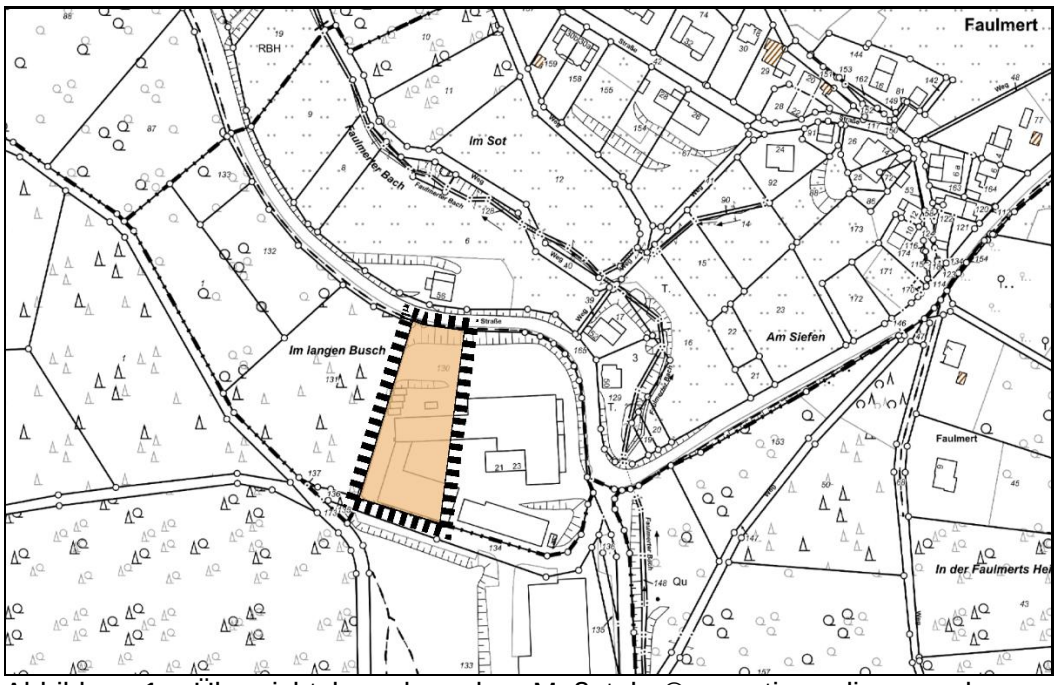

Abbildung 1**:** Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de

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

3. Regionalplan

Der Bereich liegt regionalplanerisch im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

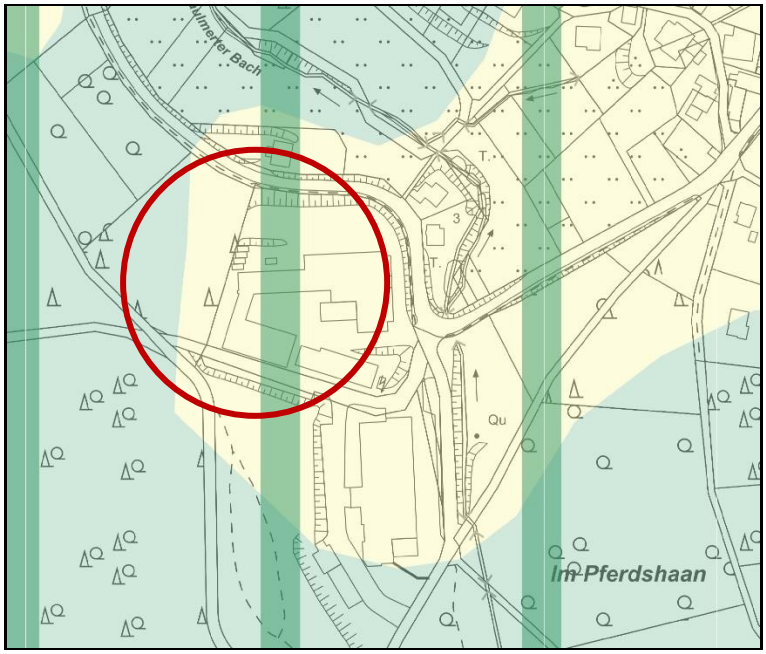

Abbildung 3: Auszug Regionalplan, © Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als „Sonderbaufläche“ -SO- dargestellt.

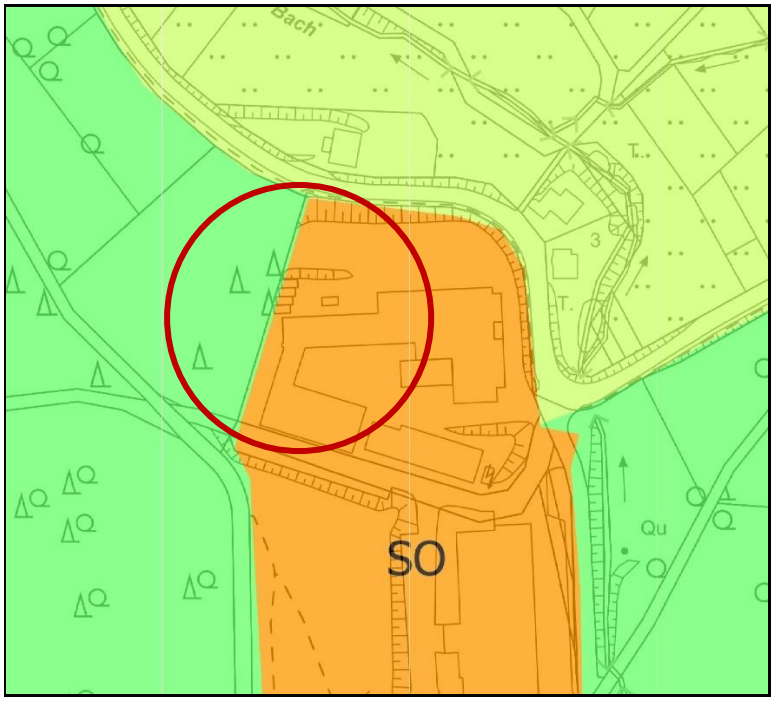

Abbildung 4**:** Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

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

5. Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 setzt für die Gesamtfläche „Sondergebiet“ -SO-, Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätten“ (§ 11 BauNVO), die maximale Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl mit GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ von 0,8 fest.

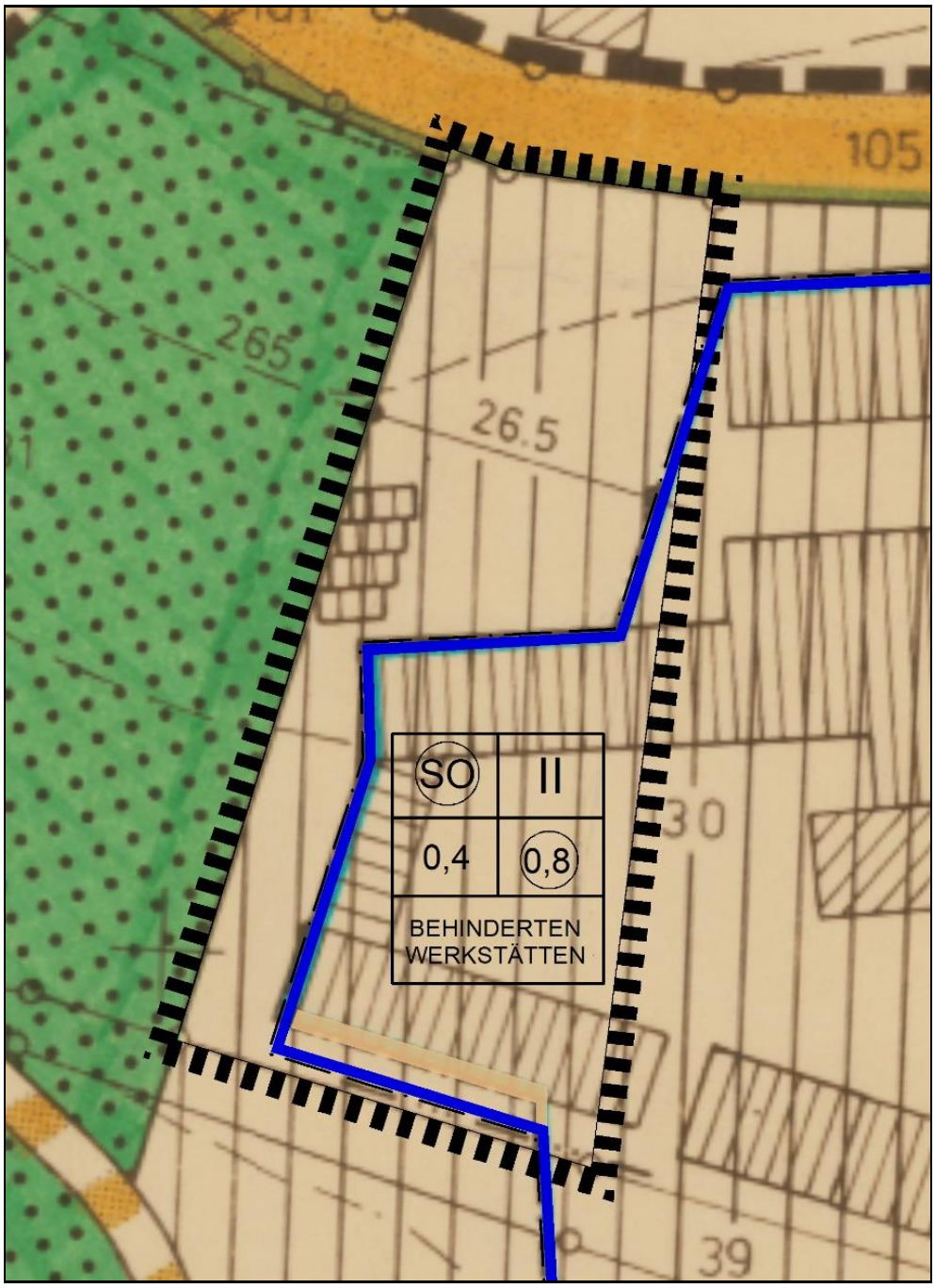

Abbildung 5: Bebauungsplanauszug, Bestand, ohne Maßstab, © Stadt Wiehl

6. Planungsziele / Planung

Auf dem Flurstück Nr. 130 befanden sich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung Gebäude, für die zur Sicherung des Bestandes eine überbaubare Grundstücksfläche im Ursprungsplan festgesetzt war.

Auf dem v.g. Flurstück 130 soll ein bestehendes Gebäude (ehem. Schulhaus von Faulmert) abgerissen und an gleicher Stelle ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude mit größerer Grundfläche neu errichtet werden. Es wird deshalb eine Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche in nördlicher und westlicher Richtung auf dem vorgenannten Flurstück festgesetzt.

Mit der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die folgenden bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.

<u>Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen unter Bezugnahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 getroffen:</u>

- Art der baulichen Nutzung: „Sondergebiet“ -SO-,
  Zweckbestimmung „Werkstätten für behinderte Menschen“
  (§ 11 BauNVO),

- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,

- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8,

- Maximale Zweigeschossigkeit.

Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung des Gebietes als „Sondergebiet“ -SO-, Zweckbestimmung „Werkstätten für behinderte Menschen“ nach § 11 BauNVO resultiert aus den vorhandenen Nutzungen des Gebietes.

Die Behindertenwerkstätten Oberberg BWO GmbH nutzen den Gesamtkomplex seit über 50 Jahren für die Förderung und Integration behinderter Menschen.

In dem Betrieb wird Menschen mit Beeinträchtigung die Teilhabe am Arbeitsleben ermöglicht. Von der Förderung in Heilpädagogischen Gruppen bis zur Inklusion auf den Arbeitsmarkt werden den Beschäftigten viele Möglichkeiten gegeben sich persönlich zu entwickeln. Die Arbeitszeiten liegen zwischen 7:45 bis 16:10 Uhr bzw. freitags bis 15:20 Uhr.

Die vorhandenen Betriebszweige bzw. Nutzungsarten entsprechen den Nutzungen eines Sondergebietes mit Werkstätten für behinderte Menschen.

Im vorliegenden Fall soll insbesondere die Bestandssicherung und Nachverdichtung der Betriebszweige durch Neu- bzw. Ersatzbauten betrieben werden.

Es wurden folgende Festsetzung getroffen:

Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO:

Sondergebiet“ -SO-, Zweckbestimmung „Werkstätten für behinderte Menschen“

In dem Sondergebiet -SO- sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Werkstätten für behinderte Menschen (z.B. Elektromontage / Metall- und Holzverarbeitung),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gärtnerei die dem Sondergebiet zugeordnet ist,
- Wäscherei- und Heißmangel die dem Sondergebiet zugeordnet ist,
- Anlagen der Papierweiterverarbeitung (Lochen, Leimen, Laminieren), die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,

Grundflächenzahl GRZ:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Grundflächenzahl in Baugebieten darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50% überschritten werden, aber nur bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 (in vorliegendem Fall bis 0,6). Die verbleibenden mindestens 40 % Grundstücksflächenanteile werden grünordnerisch angelegt bzw. erhalten.

Die Grundflächenzahl ermöglicht hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art eine mittlere Ausnutzbarkeit der als Baugebiet festgesetzten Grundstücksflächen. Die Notwendigkeit zur Orientierung der Grundflächenzahl an der Obergrenze leitet sich aus der beabsichtigten Nutzung ab, die flächenmäßig großvolumige bauliche Anlagen erwarten lässt. Außerdem müssen darüber hinaus die übrigen Flächenanteile für die internen Erschließungswege und zum Anlegen von Parkplätzen überbaut werden.

Im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für ein Sondergebiet -SO- ein Orientierungswert von GRZ = 0,8 angegeben. In dem hier eingeplanten bestehenden „Sondergebiet“ SO soll eine Grundflächenzahl von 0,4 gelten. Dieses Maß richtet sich nach dem bisherigen Ausnutzungsgrad des Gebietes und nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 44.

Die geplante Festsetzung der GRZ mit der Ergänzung von überbaubaren Flächen entspricht dem Ziel des § 1a des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Als Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 2,4 (S) als Orientierungswert angegeben.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sowie zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Dieses Maß richtet sich ebenfalls nach dem bisherigen Ausnutzungsgrad des Gebietes und nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 44. Insgesamt ist hierdurch gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Anzahl der Vollgeschosse:

Für das Gebiet wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit II (zwei) festgesetzt.

Diese Maß richtet sich ebenfalls nach dem bisherigen Ausnutzungsgrad des Gebietes und nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 44. Insgesamt ist hierdurch gewährleistet, dass eine umfeldverträgliche Gebäudestruktur (Hochbaukubatur) erhalten bleibt. Unverhältnismäßige baulichen Erhöhungen von Gebäuden, die das Orts- bzw. Landschaftsbild stören könnten, können hierdurch ausgeschlossen werden.

Folgende Änderungen werden eingeplant:

Erweiterung der Baugrenzen
Die neuen überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im Norden und Westen erweitert.

Durch die Neufestsetzung bzw. Erweiterung der Baugrenzen ergibt sich eine Erhöhung von ca. 560 m² überbaubarer Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl von GRZ= 0,4 wird hierdurch nicht überschritten.

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

Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug)

- Vermeidungsmaßnahme V 1 Gebäudeuntersuchungen und zeitliche Abriss- / Umbaubeschränkung

- Vermeidungsmaßnahme V 2 Fällzeitbeschränkung Gehölze

- Vermeidungsmaßnahme V 3 Beleuchtung

Siehe hierzu Ziffer 8 der Begründung und Planzeichnung.

Folgende sonstige Hinweise wurden ergänzt:

- Hinweis Denkmalschutz
- Hinweis Boden
- Hinweis Kampfmittel
- Hinweis Starkregenvorsorge

Siehe hierzu Eintragung auf der Planzeichnung.

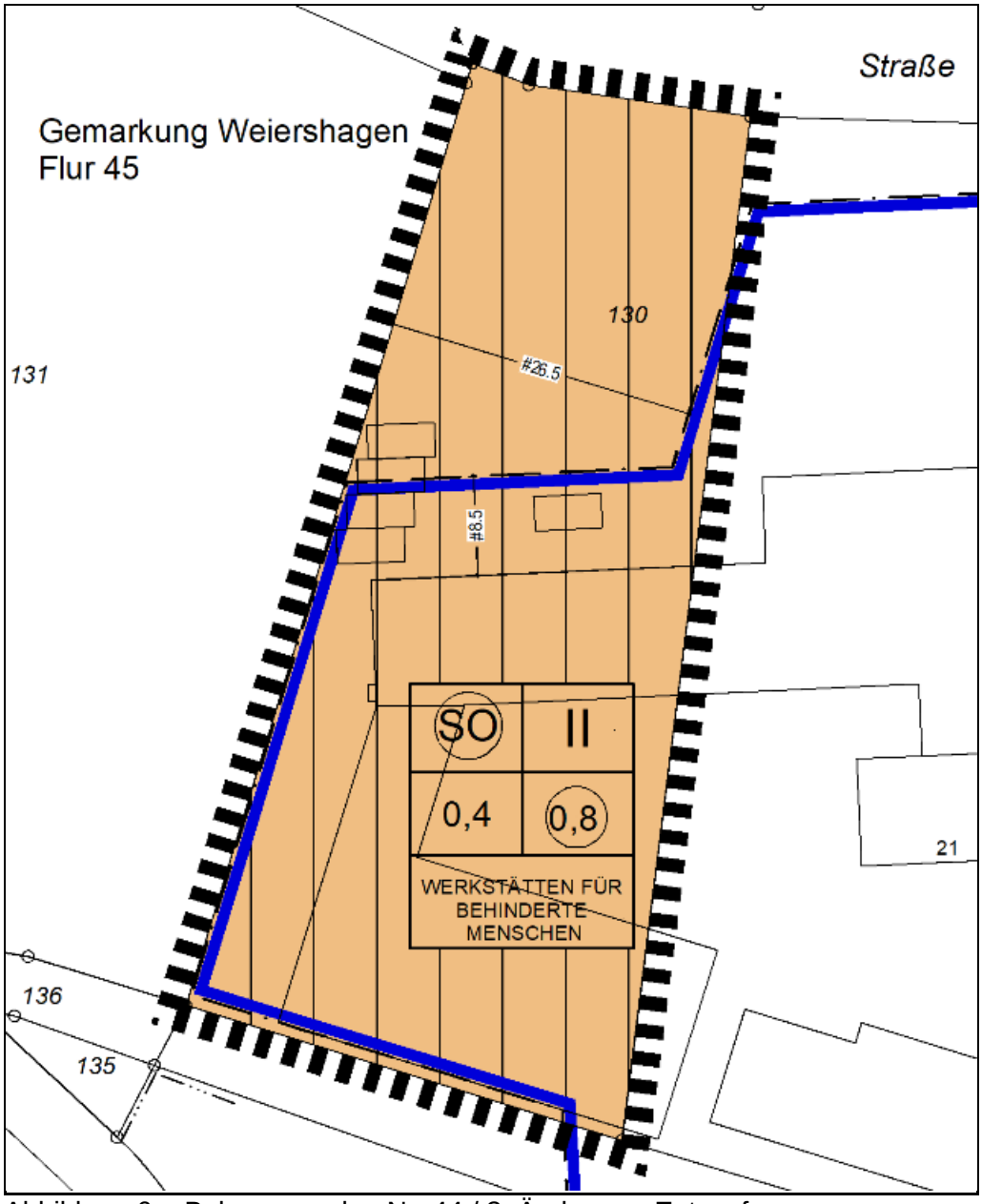

Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 44 / 3. Änderung, Entwurf,

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 **Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug)** sind zu berücksichtigen:

V 1 Gebäudeuntersuchungen und zeitliche Abriss-/ Umbaubeschränkung

Grundsätzlich könnten die im Plangebiet befindlichen Gebäude von Fledermäusen sowohl als Sommerquartier als auch als Winterquartier und von einigen Vogelarten (Star, u.a.) als Brutstandort oder Ruhestätte genutzt werden.

Der Abriss und auch der Umbau / Anbau von Gebäuden ist gem. § 62 Abs. 3 Bauordnung NRW nicht genehmigungs-, sondern in Abhängigkeit von den Gebäudeklassen nur anzeigepflichtig.

Dem Vorhabenträger obliegt daher die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, alle zum Abriss bzw. Umbau / Anbau vorgesehenen Gebäude(-teile) unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten von einer Fachperson auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Fledermäuse und Vögel zu überprüfen.
Werden bei obigen Untersuchungen Hinweise auf Vögel oder Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

V 2 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 3 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 > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden.

Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

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

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Empfehlung aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nach jetzigem Kenntnisstand 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. Hochwasser / Überschwemmungsgebiete / Starkregen

In den Karten in RIO-Klima-Natur-Umwelt des Oberbergischen Kreises sind in der **„Hochwasser-Risikokarte“**, der **„Hochwasser Gefahrenkarte“** und in der Karte **„Überschwemmungsgebieten NRW“** keine Eintragungen dargestellt.

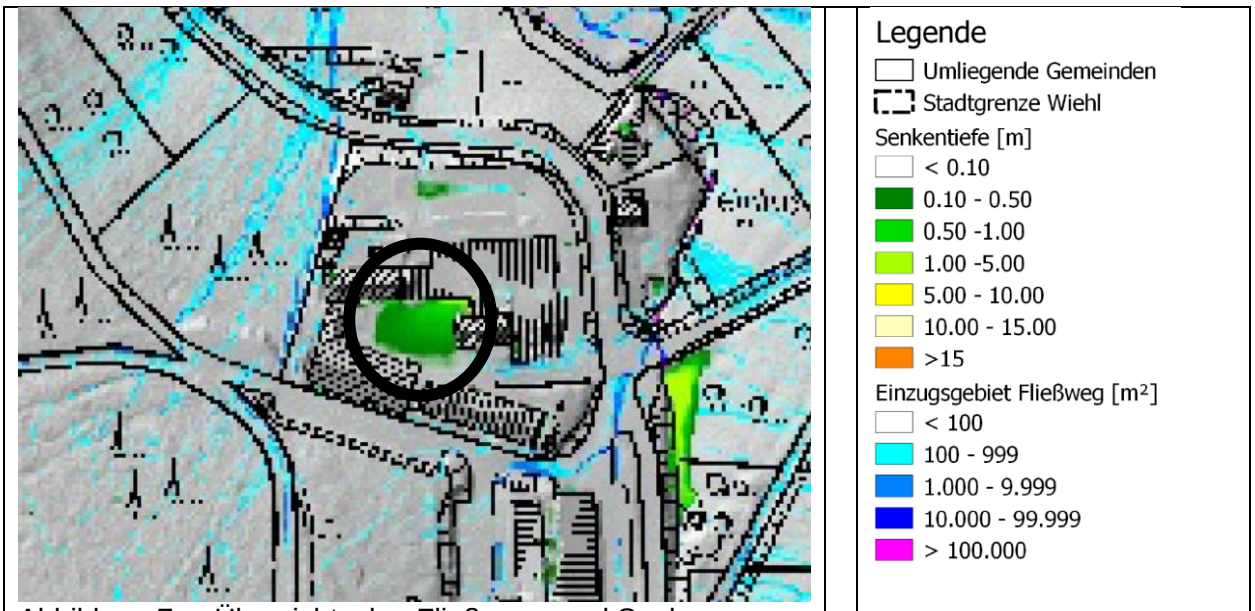

Abbildung 7: Übersichtsplan Fließwege und Senken, © Stadt Wiehl

Für die Stadt Wiehl liegt ein **„Starkregenmanagement“** vor. Als Ergebnis liegen Karten zu Starkregengefahren- und Risikokarten sowie Fließwegekarten vor.

Das Plangebiet liegt im „Einzugsgebiet Fließweg“ mit Werten von 100-999 m² (hellblaue Darstellung) am nordwestlichen Rand des Gebietes. Im südlichen Bereich, zwischen den Bestandsgebäuden“ ist eine „Senkentiefe“ zwischen 0,10 und 0,50 m (dunkelgrüne Darstellung) eingetragen.

Für das Grundstück wird bis zur Offenlage des B-Planes ein Überflutungsnachweis erbracht. Sollten sich daraus Erkenntnisse für die Planung ergeben, werden entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen werden.

11 Belange des Waldes

Die Belange des Waldes sind nach den Vorgaben des Landesbetriebes Wald und Holz zu würdigen. In Bezug auf eine evtl. erforderliche Waldrandgestaltung auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 131 ist ein separater Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und dem Landesbetrieb abzuschließen, der die einzelnen erforderlichen Maßnahmen beinhaltet.

12 Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Sondergebiet	ca.	2.722 m²
Gesamt	**ca.**	**2.722 m²**

13. Kosten

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

14. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Wiehl hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Behinderten Werkstätten Faulmert“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, beizufügen.

Wiehl, den .....

.....
-Bürgermeister-