



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

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 115 „Neuklef - Auf dem Buhlscheid“**



Fachbereich 6/  
Stadtplanung  
Stadt Wiehl

**Dezember 2025**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Standortwahl und städtebauliches Erfordernis	2
1.3	Plangrundlage	2
1.4	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.5	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand	2
<b>2.0</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
2.1	Planerische Vorgaben	5
<b>3.0</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliches Konzept	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise, Baugrenzen/ Garagen und überdachte Stellflächen	8
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.6	Garagen und überdachte Stellplätze	9
3.7	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
3.8	Verkehrsflächen	9
3.9	Grünflächen	10
3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.11	Leitungsrecht	11
<b>4.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1	Entwässerung	11
4.1.1	Schmutzwasser	11
4.1.2	Niederschlagswasser, Starkregen	12
4.2	Trinkwasser/Löschwasserversorgung	13

<b>5.0</b>	<b>Natur- und Landschaft, -besonderer Artenschutz, Umweltplanungsgesetz, Umweltrecht</b>	<b>13</b>
<b>6.0</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sowie Einsatz erneuerbarer Energien</b>	<b>14</b>
<b>7.0</b>	<b>Kampfmittel und Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>Abfall</b>	<b>14</b>
<b>9.0</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>10.0</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>15</b>

Anhang	Anweisung zum Schutz von Trinkwassertransportleitungen des Aggerverbandes	
--------	---	--

# **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 115 "Neuklef – Auf dem Buhlscheid"**

## **1.0 Vorbemerkungen**

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

Die Stadt Wiehl beabsichtigt im nördlichen Bereich des Ortsteils Neuklef zwischen den Wohnbauflächen „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ eine Arrondierung der Wohngebietsflächen. Diese bildet einen weitgehenden Lückenschluss zwischen den benannten Straßenzügen und schließt die von der Stadt Wiehl angestrebte städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich ab.

Die Erweiterungsflächen liegen im südlichen Hangbereich der Wiehl. Die Wiehltalung selber wird durch den Kleinfluss, dessen Talaue, durch die Eisenbahn, die Mischflächen mit der großangelegten Gärtnerei und dem Verlauf der L336 geprägt. An diese ist das Gebiet mit einer Brücke über die Wiehl durch den Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ angebunden. Die vorhandene Wohnbebauung wird überwiegend durch eine Einzelhausbebauung mit darin eingeschalteter Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die länglichen Grundstücke weisen Größen zwischen 1000 und 1500 m<sup>2</sup> auf, welches der topographischen Lage (weitgehend steile Hanglagen) geschuldet ist. Zwischen dem Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ und der Wiehl zugewandten südlichen Gartengrenze sind auf 55 m Länge, mehr als 10 m Höhenunterschiede und Gefälle bis zu 18% zu verzeichnen, die bei der Siedlungsentwicklung zum Teil zu bewältigen sind.

In diesem Bereich, sollen ca. 25 neue Häuser geschaffen werden. Hierdurch kann ein Teil der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum abgedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt am 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Neuklef - Auf dem Buhlscheid“ beschlossen. Durch ihn wird die angestrebte Wohnbauentwicklung städtebaulich gesichert. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren vollzogen, so dass die im Baugesetzbuch aufgelisteten Umweltbelange der Prüfung gemäß der Anlage 1 des BauGBs unterliegen.

Als Fachgutachten ist eine Artenschutzprüfung auf der Stufe 1 durchgeführt worden, die in den Umweltbericht integriert wurde. Der Planung des Bebauungsplans liegen Entwürfe zu Ingenieurbauwerken und zur Verkehrsplanung zugrunde. Diese wurden in dem hier vorliegenden Entwurf integriert.

Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 statt.

Aufgrund von Planänderungen wurde die Planung vom 31.05.2023 bis 03.07.2023 erneut offengelegt. Parallel wurden auch die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut beteiligt.

Der hier vorliegende Entwurf enthält die gemäß § 1 Abs.7 BauGB abgewogenen Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange und die Rückläufe der Nachbargemeinden. Vor dem Hintergrund eingestellter weiterer Optimierungen zur zukünftigen Wohnbebauung wird der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt.

## **1.2 Standortwahl und städtebauliches Erfordernis**

Das Vorhaben bildet den funktionalen Abschluss zur Wohnbauentwicklung im Ortsteil Neuklef. Dies wird durch die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wiehl, der für diesen Bereichen Wohnbauflächen darstellt, manifestiert. Die Planung sichert somit die langfristig angestrebte Siedlungsentwicklung und deckt gleichzeitig einen Teil des dringend benötigten neuen Wohnraums im Stadtgebiet ab.

Die Umsetzung der Planung entspricht somit den mit der Raumordnung grundsätzlich abgestimmten Entwicklungszielen.

## **1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage basiert auf dem Kataster und der Vermessung durch den öffentlich bestellten Vermesser Thomas Krieger.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,56 ha. Es liegt in Wiehl in der Gemarkung Weiershagen Flur 4 und umfasst die Flurstücke 68,69,70,71,72,73,74,75,76,125,89,90,91,73,74,101,37,79,52,64,63,62,61,60,59,115,58,66 und 65.

## **1.5 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand**

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

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet führt die Wohnungsbauentwicklung von Neuklef im Bereich größerer Baulücken und zwischen den vorhandenen Wegestrukturen an den Straßenzügen „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ nach Norden fort. Die Flächen bilden einen typischen Übergang zwischen einem dörflich geprägten Ortsrandbereich und der unter landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Flächen im Außenbereich. Dabei bewirkt die angestrebte Wohnbebauung im Wesentlichen einen Lückenschluss zwischen Neuklefstraße und „Alte Wiese“ und deren nach Norden verlaufende Fortführung in Richtung Außenbereich.

Das Plangebiet ist Teil des Südhangs der Wiehl und weist ein topographisch anspruchsvolles Gefälle von teilweise 10% bis 18% auf.

Zwischen „Alter Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“ gibt es eine fußläufige Wegeverbindung, die im Bebauungsplan als solche aufgegriffen wird. Südlich dieses Fußweges liegen Wiesen bzw. Weiden mit einem eingeschalteten Streuobstbestand. Nördlich des Fußweges sind größere Gehölzstrukturen ausgeprägt, die im Süden, Osten und Norden eine darin eingeschaltete Wiesenfläche ummanteln. Von diesem Gehölzbestand wurden Anfang 2022 die Gehölze auf dem Flurstück 79 entfernt.

Während der Kartierung im Juni 2022 war nur noch eine junge Schlagflur mit Mulchbedeckung anzutreffen.

Verblieben ist der Gehölzbestand im Bereich der Flurstücke Nr. 52 und 64. Dieser besteht aus geringem bis mittlerem Baumholz (Zitterpappel, Bergahorn zum Teil, Weide und ein paar Totholzstämme, etc.). Hierin schließen Wiesenbestände, mäßiger bis mittlerer Artendiversität, sowie auf den Flurstücken Nr. 54, 53 und 52 ein Bolzplatz an. Dieser wird laut Auskunft der Anwohner gut genutzt.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung müssen sowohl der vorhandene Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“, als auch der Wirtschaftsweg „Alte Wiese“, der die nördliche Bauzeile erschließen wird, ausgebaut werden. Die Führung des motorisierten Verkehrs für die neue Wohnbebauung zum Bereich „Alte Wiese“ erfolgt über die Neuklefstraße.



Auf dem Buhlscheid



Alte Wiese – links erhaltenswerte Eiche



Baulücke im Streuobstbestand

## 2.1 Planerische Vorgaben

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt für den Bereich Neuklef Freiraum fest.

### Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der Regionalplan Köln stellt für den Bereich Neuklef allgemeinen Freiraum- Agrarbereiche dar. Die Wiehl wird als Oberflächengewässer, die L336 als Straße für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Westlich des Plangebietes wurde ein Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Unmittelbar an der Wiehl, außerhalb des Plangebietes, wird ferner ein Gebiet für den Schutz der Natur festgestellt.

### Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl stellt Wohnbauflächen und diese umschließend Flächen für die Landwirtschaft dar.

### Verbindliche Bauleitplanung

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Auf dem Buhlscheid“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans verdrängt er die Satzung.

**Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt z.T. im rechtsgültigen Landschaftsplan Nr. 9 Wiehl, der ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt.

**Naturpark**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergisches Land (NTP-002). Die Fläche südlich des Weges „Alte Wiese“ liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG – 5011-0003). Dieses Landschaftsschutzgebiet weist eine digitalisierte Flächengröße von 3.486 ha auf.

**Naturschutz/Biotopkataster**

Nördlich des Plangebietes ist für den Bereich um die Wiehl das Naturschutzgebiet Friesenauel (GM-046) festgesetzt. Die Schutzgebietsausweisung dient der Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Flussaue der Wiehl mit Auwaldfragmenten und Altarm sowie Feldgehölzen und Felsbereichen als Lebensraum für seltene Pflanzen und wildlebende Tierarten. Dieselben Bereiche sind im Biotopkataster unter BK 5011-0007 erfasst. Die Wiehl unmittelbar östlich des Plangebietes wird im Biotopkataster unter BK 5011-0054, Wiehlaue bei Neuklef erfasst.

**Biotopverbund**

Biotop Verbund (VB-K5011-005) Wiehlaue, nordwestlich Wiehl (NSG Friesenauel) Schutzziel ist Erhalt eines offenen, und unverbauten, strukturreichen Aue – Lebensraumkomplexes.

**Naturräumliche Zuordnung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberagger- und Wiehlberglandes.

## **3.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Vor dem Hintergrund der anspruchsvollen topografischen Situation wurden im Vorfeld des Vorentwurfes 2 Varianten entwickelt, die sich im Wesentlichen durch die Bebauung in dem Bereich zwischen „Alte Wiese“ und dem „Auf dem Buhlscheid“ unterscheiden. Hier sieht eine Variante eine einzeilige Bebauung im Bereich „Alte Wiese“ vor. Eine andere eine zusätzliche Stichstraße zwischen den Bereichen „Alte Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“. In Absprache mit der Verwaltung der Stadt Wiehl und dem in diesem Bereich aktiven Vorhabenträger, wurde die Variante mit einzeiliger Bebauung im Bereich „Alte Wiese“ präferiert. Bei den starken Neigungsverhältnissen kann so eine möglichst hochwertige Gartengestaltung und gute Durchgrünung realisiert werden.

Bezüglich der zu entwickelnden Baukörper wird Wert auf eine homogene Weiterführung der vorhandenen Bausubstanz gelegt. Die neuen Baukörper werden auf eine maximale Zweigeschossigkeit beschränkt. Wegen des dringenden Wohnbedarfs werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Die Erschließung erfolgt über eine Ertüchtigung der vorhandenen Straßenzüge „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“, für die Entwürfe für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke vorliegen.

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

In Fortführung des vorhandenen Gebietscharakters wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNO) festgesetzt. Hier sind standorttypisch Nutzungen wie Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen aus den Nutzungen werden aufgrund der verkehrlichen Situation und der Lage des allgemeinen Wohngebietes, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Vor dem Hintergrund einer weitestgehenden Standortausnutzung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für allgemeine 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, ist vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Bodens nicht zulässig.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

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

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhe wurde gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen so festgelegt, dass gegenüber dem Straßenraum keine disproportionalen Verhältnisse entstehen. Die Höhenfestsetzung erfolgt eindeutig durch Angabe der maximal zulässigen NHN-Höhen im Meter über Normalhöhennull.

Es werden Gebäudehöhen auf ca. 10 m - 11,5 m beschränkt. Eine zusätzliche Höhendifferenzierung berücksichtigt die visuellen Wirkungen unterschiedlicher Dachformen was dazu führt, dass Gebäude mit Flachdächern eine deutlich stärkere Höhenbegrenzung erfahren als solche mit Firsten.

Im Bereich der Bestandsgebäude erfolgt die Höhenbegrenzung gemäß der genehmigten Bau-substanz.

### **3.4 Bauweise, Baugrenzen/ Garagen und überdachte Stellflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde so vorgenommen, dass eine möglichst große Variabilität für die spätere Bebauung gegeben ist. So umfahren die Baugrenzen in Abhängigkeit der jeweiligen Situation möglichst große Flächen, die die spätere individuelle Ausgestaltung der Baugrundstücke weitgehend offenhalten. Im Bereich größerer Wohnbaugrundstücke dürfen Terrassen auf Geländeneiveau die Baugrenze bis zu 3 m in Richtung der „hinteren“ Gartenbereiche überschreiten. Hierdurch kann der Hochbau auf den engeren Bereich der überbaubaren Fläche beschränkt werden, die „freiluftgebundenen“ Rekreation jedoch stärker in die Gartenbereiche eingebunden werden, ohne das städtebaulich qualitative Defizite auf den einzelnen Baugrundstücken entstehen.

Die Abstände zu den Erschließungsstraßen berücksichtigen die Topografie und das Bestreben, möglichst einen Stellplatz vor dem Gebäudebestand errichten zu können. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der starken topografischen Neigungsverhältnisse in den Gärten, die angestrebte qualitative Ausgestaltung möglich ist.

Im Bereich der größeren überbaubaren Flächen erfolgt eine Beschränkung der Gebäudelängen, um die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung in angemessener Weise in diesem Neubaubereich fortführen zu können (abweichende Bauweise).

Somit werden die Gebäudelängen bei Einzelhäusern auf 18 m, bei Doppelhäusern je Haushälfte auf 12 m und Reihenhäuser auf eine maximale Gesamtlänge von 24 m beschränkt. Garagen sind in der Ermittlung der maximalen Gebäudelängen nicht einzurechnen. Der seitliche Grenzabstand der Gebäude bleibt weiterhin beachtlich.

Zugelassen werden Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, gemäß den oben angegebenen Festsetzungen.

### **3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Vermeidung eines zu hohen Verkehrsaufkommens und zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzangebotes auf den Privatgrundstücken werden im Bebauungsplan für Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten und für Doppelhaushälften oder Reihenhäuser jeweils eine Wohneinheit pro Haus zugelassen.

### **3.6 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen, um hier noch weitere Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Hierdurch kann der öffentliche Verkehrsraum vom Aufkommen des ruhenden Verkehrs entlasten werden.

### **3.7 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt baugestalterische Festsetzungen zu nicht ortstypischen Fassadenverkleidungen, den Dachformen (zulässig sind Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer und deren Zwischenformen sowie Flachdächer) – und den Dachneigungen fest. Dabei wird Wert auf den vorhandenen Gebietscharakter gelegt.

Es werden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen, die es vermeiden sollen, dass es, insbesondere im Bereich des Straßenzuges „Auf dem Buhlscheid“, zu einer negativen visuellen Wirkung durch Garagen und Stellplätze kommt.

### **3.8 Verkehrsflächen**

Der Festsetzung der Verkehrsflächen „Auf dem Buhlscheid“ liegt der Entwurf des Ingenieurbüros Donner und Marenbach zugrunde. Hier werden Breiten festgesetzt, die den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw gut ermöglichen. Zusätzlich sind einzelne öffentliche Stellflächen in Längsaufstellung im Straßenverkehrsraum vorgesehen. Im Straßenzug „Auf dem Buhlscheid“ werden diese durch 2 weitere öffentliche Stellplätze im Bereich des Wendehammers ergänzt. Zur Herrichtung der Verkehrsflächen entstehen Böschungen, die erhebliche Höhenunterschiede zwischen geplanter Straßenoberfläche und vorhandener Topografie aufweisen. Die entstehenden Böschungen kommen auf den privaten Grundstücken zu liegen. Somit wurde ins Planverfahren eine Festsetzung eingestellt, dass die Böschungen gemäß den Bedürfnissen der späteren Eigentümer der

Wohnbauflächen verändert werden können, solange die notwendige Standsicherheit des angrenzenden Straßenkörpers gewährleistet werden kann (Festsetzung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 26 BauBG).

Im Bebauungsplan werden der Gehweg zwischen den Straßenzügen „Alte Wiese“ und „Auf dem Buhlscheid“, sowie der Wirtschaftsweg im nördlichen Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Wiese“ liegt ein Entwurf des Ingenieurbüros Holger Schmidt zur Erschließung zugrunde, der die Aufnahme der späteren Verkehre gewährleistet. Der Herstellung dieser Straße wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor dieser Teilflächen gesichert.

### **3.9 Grünflächen**

Arrondierend zu den Verkehrsflächen werden kleine Bereiche zwischen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken als öffentliche Verkehrsgrünflächen, hier mit visueller Gliederungsfunktion, festgesetzt. Diese schaffen einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Teilflächen.

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

Hier beschränken sich die Festsetzungen auf die notwendigen Regelungen zum Artenschutz und der Begrünung der Grundstücke. So sind Fällarbeiten nur im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März zulässig.

Städtebaulich wird hoher Wert auf eine weitgehende Durch- und Begrünung der Grundstücke gelegt. So sollen auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Baum oder mindestens 2 Sträucher aus der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises gepflanzt werden.

Alle Dächer bis zu einer Neigung von 15°Grad sind, wo diese nicht von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien eingenommen werden, zu begrünen. Dies gilt auch für die restlichen Flächen der Baugrundstücke, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden.

Eine weitere Vorkehrung zum Schutz der vorhandenen tierökologischen Ausstattung bildet die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtimmissionen.

Die Eiche (>1 m Brusthöhendurchmesser) am Gehweg, sowie die Gehölzbestände im Nahbereich der Wiehl, werden durch eine Erhaltungsfestsetzung, gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b geschützt. Verluste sind durch Nachpflanzungen von Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises nachzupflanzen.

### **3.11 Leitungsrecht**

Der Bereich der Trinkwassertransportleitung des Aggerverbandes wird über ein Leitungsrecht (Fernleitung 257a) gesichert. Zu beachten sind die Anweisungen zum Schutz von Trinkwassertransportleitungen des Aggerverbandes in Anhang.

## **4.0 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Entwässerung**

#### **4.1.1 Schmutzwasser**

Die vorh. Wohnbebauung in der Straße „Auf dem Buhlscheid“ leitet das Schmutzwasser über eine DN 200 STZ in Richtung Kläranlage Wiehl-Altkef ab. Für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung wird aus hydraulischer Sicht keine Dimensionserweiterung des Schmutzwasserkanals benötigt. Der Kanal befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand.

Der Wirtschaftsweg, der die Straßen „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ im Süden verbindet, wird über einen ca. 40 m Doppelkanal entwässert. Hier sind sowohl Regenwasser- als auch Schmutzwasserkanal in paralleler Verlegung geplant.

Im Einmündungsbereich „Auf dem Buhlscheid / Neuklefstraße“ erfolgt die Einleitung des Regenwasserkanals in das vorhandene Kanalsystem der Stadt Wiehl. Die Einleitung des Schmutzwasserkanals, der im Wirtschaftsweg verlegt werden soll, erfolgt in der Einmündung „Auf dem Buhlscheid / Wirtschaftsweg“.

Die neuen Wohnhäuser in der Straße „Auf dem Buhlscheid“ erhalten zur Entwässerung des Schmutzwasseranteils, Hausanschlussleitungen an den vorh. Schmutzwasserkanal.

Die häusliche Schmutzwasserentwässerung der geplanten Bebauung an der Straße „Alte Wiese“ erfolgt über einen neu zu bauenden SW-Kanal östlich der geplanten Bebauung auf dem Privatgrundstück Richtung Süden zum angrenzenden Wirtschaftsweg. Hier wird die private SW-Leitung an den geplanten öffentlichen SW-Kanal angeschlossen.

Anschließend verläuft der neue städtische SW-Kanal im Wirtschaftsweg Richtung Osten bis zum vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Anliegerstraße „Auf dem Buhlscheid“.

#### 4.1.2 Niederschlagswasser / Starkregen

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer Neuplanung, da sich bis auf in einem Teilbereich vorh. Drainageleitung, kein Regenwasserkanal im Plangebiet befindet. Das Regenwasser der bereits bebauten Privatgrundstücke wird im Bestand auch weiterhin versickern.

Die bereits bebauten Grundstücke an der Straße „Auf dem Buhlscheid“ erhalten Hausanschlüsse zum neu geplanten Regenwasserkanal DN 300 PP, um evtl. für zukünftige Entwässerungsinteressen die Möglichkeiten zum Anschluss an den Kanal zu haben.

Die Entwässerung der neu erschlossenen Grundstücke an der Straße „Auf dem Buhlscheid“ Grundstücke sowie die Straßenentwässerung erfolgt über den zuvor genannten neuen Regenwasserkanal. Im Planungsgebiet gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Wiehl in der neuesten Fassung, somit gilt der Anschluss- und Benutzungszwang an den Kanal.

Die Straße „Auf dem Buhlscheid“ erhält zur Entwässerung ein Quergefälle von 2,5%. Das Straßenoberflächenwasser wird punktuell über Straßenabläufe dem Regenwasserkanal zugeführt. Als wasserführende Randanlage wird ein Rundbord R15/22 im Straßenkörper installiert.

Die Straßenentwässerung der geplanten Verlängerung der Straße „Alte Wiese“ erfolgt über einen öffentlichen RW-Kanal durch drei Haltungen in der Erschließungsstraße in Richtung Südosten bis zur Anbindung an das RW-Bestandskanalnetz in der bestehenden Anliegerstraße „Alte Wiese“.

Die Dach- und Hofentwässerung der geplanten Gebäude an der Straße „Alte Wiese“ erfolgt über einen neu zu bauenden RW-Kanal östlich der geplanten Bebauung an der Straße „Alte Wiese“ auf dem Privatgrundstück Richtung Süden zum angrenzenden Wirtschaftsweg. Hier wird die private RW-Leitung an den von der Stadt Wiehl neu zu bauenden RW-Kanal angeschlossen.

Anschließend verläuft der neue städtische RW-Kanal im Wirtschaftsweg und der Anliegerstraße „Auf dem Buhlscheid“ Richtung Osten bis zum vorhandenen Regenwasserschacht (125) in der Neuklefstraße.

Der vorh. Wirtschaftsweg, welcher an der neugeplanten Wendeanlage „Auf dem Buhlscheid“ eingebunden wird und im Nordwesten des Plangebietes in einem Bogen zur Straße „Alte Wiese“ führt, erhält eine zu den Wiesenflächen hangwärts geneigte Neigung, um die Entwässerung von auftretendem Hangwasser über die Schulter“ zu führen.

Zum Schadlosen Umgang mit Starkregen ist es möglich das Oberflächenwasser der Privatgrundstücke auf die Straße zu leiten. Durch die neuen Randanlagen, der Gefälleverhältnisse der Straßen in Quer- und Längsrichtung, fungiert der Straßenkörper bei Überlastung des Kanals als wasserführende Teilfläche, welche das Niederschlagswasser über Wege- und Wiesenflächen ableiten kann in Richtung Vorfluter Wiehl.

#### **4.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist auf Basis der vorhandenen Netze gesichert.

### **5.0 Natur- und Landschaft, -besonderer Artenschutz, Umweltplanungsgesetz, Umweltrecht**

Gemäß § 2, Abs. 4, BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2 BauGB wurde hierzu ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 7, BauGB, darlegt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die Artenschutzprüfung auf der Stufe 1, sind in den Umweltbericht integriert.

Für einen Teil des Plangebiets ist kein Ausgleich erforderlich, da dieser überwiegend bebaute Bereich bereits heute im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung liegt.

Ein Teil des Plangebietes wird über einen Investor entwickelt. In diese Maßnahme fällt auch der Ausbau der Straße „Alte Wiese“. Alle Eingriffe, die auf diesen Flächen entstehen, werden über externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf der Planzeichnung.

Alle anderen Eingriffe im Plangebiet werden über den Erwerb von Ökopunkten des Aggerverbandes ausgeglichen.

Die genaue Bilanzierung findet sich im Umweltbericht. Im Ergebnis werden alle mit der Umsetzung des Plangebiets verbundenen Eingriffe ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zu Fällzeiten, werden von dem Vorhaben gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung auf der Stufe 1, keine Verbotsbestände des besonderen Artenschutzes ausgelöst.

Der Bebauungsplan sieht die komplette Begrünung nicht überbauter Grundstückflächen vor und setzt darüber hinaus auch die Begrünung von Dachflächen bis zu einem Neigungsverhältnis von 15°Grad fest.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, dass Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes oder Katastrophen gemäß der SEWESO-II-Richtlinien ausgelöst werden. Unter Beachtung der zuzuordnenden externen Ausgleichsmaßnahmen, kann der Bebauungsplan grundsätzlich umweltverträglich realisiert werden.

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

Es ist davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans errichtete Gebäude den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entsprechen und damit unter Einhaltung aller gesetzlich vorgeschriebenen, klimarelevanten Forderungen errichtet werden.

Durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung an mögliche klimatische Veränderungen angepasst ist.

## **7.0 Kampfmittel und Altlasten**

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde der Bereich auf Kampfmittel und Altlasten überprüft. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel oder Altlasten vor.

## **8.0 Abfall**

Das Plangebiet ist über die Straßenzüge „Auf dem Buhlscheid“ und „Alte Wiese“ an das lokale Abfallsystem angebunden.

## **9.0 Denkmalschutz**

Es stehen im Plangebiet unmittelbar angrenzend keine Objekte unter Denkmalschutz. Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu be-

achten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Das LVR\_Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Rahmen der Offenlage auf das Vorhandensein eines vermuteten paläontologischen Bodendenkmals hingewiesen. Der Anregung,

- in den Bebauungsplan Hinweise auf das Vorhandensein eines vermuteten paläontologischen Bodendenkmals aufzunehmen (§ 23 III DSchG NRW).
  - auf die Erlaubnispflicht gem. § 15 II DSchG NRW hinzuweisen. -
- wurde daher gefolgt.

Ob eine paläontologische Baubegleitung tatsächlich notwendig wird, wird sich aber erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens klären lassen. Dann kann auf Grundlage der konkreten Antragsunterlagen u. Baugrunduntersuchungen festgestellt werden, ob pal. Maßnahmen erforderlich sind.

Die §§ 15,16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind bei allen Bodenbewegungen zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalspflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228/9834-0, Telefax: 0228/9834-119 E-Mail: [bodendenkmalpflege@lvr.de](mailto:bodendenkmalpflege@lvr.de), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und -Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR -Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 10.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	35.563 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet	32.226 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und „Verkehrsgrün“	3.337 m <sup>2</sup>

Zur raschen Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Wiehl und dem Vorhabenträger gemäß § 176 BauGB eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart.

Aufgestellt:  
Wiehl, im November 2025



## **Anweisung zum Schutz von Trinkwassertransportleitungen des Aggerverbandes**

### **1. Allgemeines**

Trinkwassertransportleitungen dienen der öffentlichen Wasserversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 0,8 – 1,25 m verlegt. Unsere Leitungen haben einen Durchmesser von DN 150 bis DN 1000. Sie werden mit einem Druck von PN 10 bis PN 25 betrieben und haben einen Schutzstreifen von 6 – 8 m. Neben der Leitung verläuft in vielen Fällen ein Fernmeldekabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitung nicht gefährdet oder behindert werden, muss der Aggerverband, Abteilung Trinkwasser in Gummersbach vor allen Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der Leitung rechtzeitig informiert werden.

### **2. Zulässig im Schutzstreifen sind:**

- 2.1 Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- 2.2 Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- 2.3 Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- 2.4 Strauchwerk in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

### **3. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind :**

- 3.1 Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z.B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- 3.2 Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.

- 3.3 Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.  
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
- Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z.B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- Bei Kreuzungen mit Leitungen des Aggerverbandes, Abteilung Trinkwasser, sind folgende Punkte einzuhalten:
- 3.3.1 Die bauausführenden Firmen sind gehalten, sich frühzeitig über die Lage der Leitungen zu informieren.
- 3.3.2 Die Kreuzung ist möglichst rechtwinklig vorzunehmen.
- 3.3.3 Parallelführungen sind nur außerhalb des 6 m – 8 m breiten Schutzstreifens möglich.
- 3.3.4 Im Bereich unserer Leitungen und des betriebsinternen Fernmeldekabels ist nur Handschachtung erlaubt.
- 3.3.5 Der lichte Abstand muß im Kreuzungsbereich mind. 0,4 m betragen.
- 3.3.6 Beim Unterfahren unsere Leitungen ist diese durch Betonriegel im gewachsenen Boden zu sichern.
- 3.3.7 Der entstandene Graben ist lagenweise mit Brechersand bis 0,3 m über dem Rohrscheitel zu verfüllen und zu verdichten.
- 3.3.8 Nach Abschluß der Arbeiten im Kreuzungsbereich ist dem Aggerverband, Abteilung Trinkwasser eine lagen- und höhenmäßige Einmessung zu übergeben.
- 3.4 Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal- und Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
- 3.5 Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
- 3.6 Bodenab- und auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- 3.7 Erdarbeiten mit Maschinen.
- 3.8 Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- 3.9 Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.

3.10 Bohrungen und Sondierungen.

**4. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:**

4.1 Oberflächenbefestigung in Beton

4.2 Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.

4.3 Errichten von Gebäuden\*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.

4.4 Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.

4.5 Lagern von schwertransportablen Materialien.

4.6 Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.

4.7 Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.

4.8 Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

4.9 Waldbestände und Einzelbäume.

\* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

Aggerverband  
Abteilung Trinkwasser  
Sonnenstraße 40  
51645 Gummersbach

Telefon: 02261/36-0  
E-Mail: [info@aggerverband.de](mailto:info@aggerverband.de)  
Internet: [www.aggerverband.de](http://www.aggerverband.de)

Stand: Sept. 2017