

# GEMEINDE WACHTBERG

## 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 03-1 Fritzdorf „Schmiedegasse“

### BEGRÜNDUNG zum Rechtsplan

Mai 2019

#### Entwurfsbearbeitung:

**Dr. Detlef Naumann**  
**Architekt BDA**  
Architektur + Städtebau

und

**HKS STADT - UMWELT**  
**Dipl.-Ing. Gerhard Kunze**  
Städtebauer

Riemannstraße 45  
53125 Bonn  
Tel. 0228-2599661  
Mobil 0172-7621886  
info@naumann-bonn.de  
www.naumann-bonn.de

Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen  
Tel. 0271-3136-210  
Fax. 0271-3136-211  
h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
3.	Planungsbindungen / Städtebauliche Situation .....	2
3.1	Regionalplan .....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Bisheriges Planungsrecht .....	3
4.	Planinhalte und Festsetzungen .....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	4
4.4	Verkehrsflächen.....	4
4.5	Grünflächen .....	5
4.6	Flächen für die Landwirtschaft .....	5
4.7	Baugestalterische Festsetzungen.....	5
5.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	6
5.1	Umweltbericht im Bauleitplanverfahren .....	7
5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	7
6.	Erschließung .....	7
6.1	Straßenbau .....	7
6.2	Schmutzwasser.....	8
6.3	Niederschlagswasser .....	8
6.4	Trinkwasser.....	8
6.5	Löschwasser.....	8
7.	Sonstige Hinweise.....	8
7.1	Denkmalschutz .....	8
7.2	Boden.....	8
7.3	Nutzung von Niederschlagswasser.....	9
7.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	9
8.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes .....	9

### **Anlage : Planzeichnung 9. Bebauungsplanänderung**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Hintergrund der Planung ist es, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes bei einer Überprüfung des Verfahrens als rechtsfehlerhaft und nicht anwendbar eingestuft wurde. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-01 „Schmiedegasse“, 6. Änderung wurde zwar im Mai 1998 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen und durch Bekanntmachung im Oktober 2000 abgeschlossen, jedoch ist der Gemeinde Wachtberg im Verfahren ein Abwägungsfehler unterlaufen. Hierzu zählten Planabweichungen in den Vorlagen sowie die Tatsache, dass in der damaligen Ratsvorlage zum Satzungsbeschluss die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen im Gewässerumfeld aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht durchgeführt werden konnten. Da die Gemeinde als Rechtsträger der Planungshoheit dazu verpflichtet ist, für Rechtssicherheit zu sorgen, soll dieses nun durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Ziel ist es deshalb, für die städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3-01, 6. Änderung ein wirksames Planrecht herzustellen. Mit dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere die durch die 6. Änderung entstandene Ausgleichsverpflichtung erfüllt werden.

Da seit dem Jahr 1999 das Gebiet bereits weitgehend bebaut worden ist, wird die Möglichkeit zur Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen nicht eingeplant. Die bauplanungsrechtlichen, die baugestalterischen Festsetzungen, die Hinweise und die Pflanzlisten bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Ebenfalls bleiben alle Planfestsetzungen in Bezug auf die Erschließung unverändert.

Des Weiteren ist es erforderlich, den Bebauungsplan auf eine rechtskräftige, aktuelle Plangrundlage anzupassen.

Die Baugebietsfestsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Artenschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Zwar beträgt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes mit ca. 3,8 ha deutlich mehr als 20.000 qm, jedoch ist der Anteil der bebaubaren WR- und WA-Gebiete wesentlich geringer. Er beträgt nur ca. 27.120 qm und bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 errechnet sich eine maximal bebaubare Fläche von ca. 10.848 qm, so dass 20.000 qm zulässige Grundfläche deutlich unterschritten werden.

Gemäß dem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

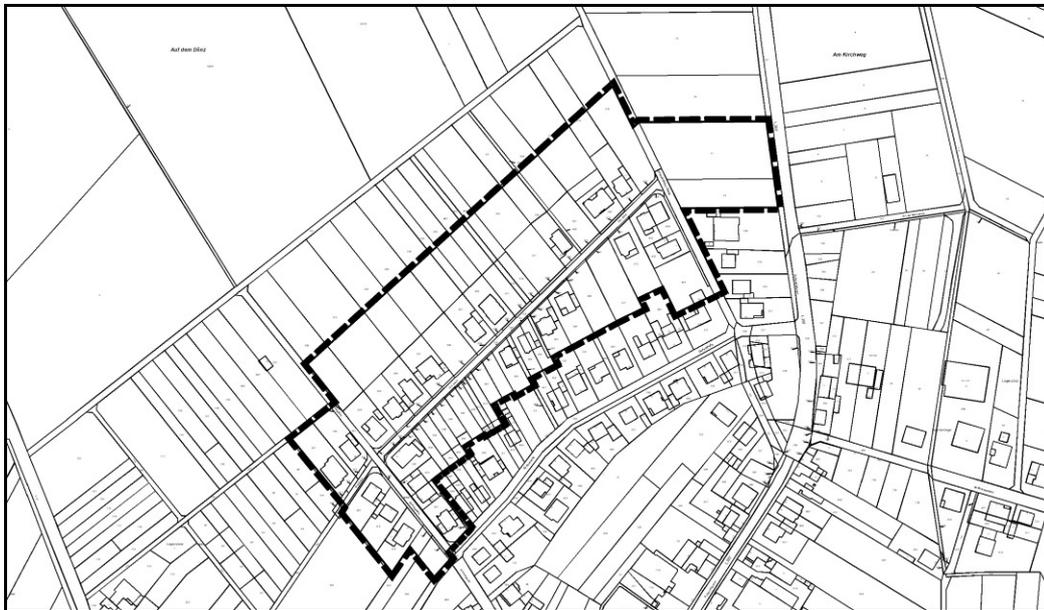
Um die durch die 6. Änderung entstandene, jedoch bislang nicht verwirklichte Ausgleichsverpflichtung nachzuholen, ist eine rechtlich und tatsächlich umsetzbare Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln, welche im Zuge dieser 9. Änderung festgesetzt wird.

## **2. Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 03-1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Fritzdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,8 ha. Es liegt beidseits der Straße „Om Dönz“ und grenzt

- im Norden an die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Straße „Om Dönz“;
- im Westen im nördlichen Teil östlich der Pastor-Büscher-Straße bis an die Trasse der L 267 „Schmiedegasse“, weiter südlich bis an die Ostseite der Pastor-Büscher-Straße;
- im Südosten an die Nordseite der Grundstücke entlang der Gartenstraße und
- im Südwesten umfasst es die ersten Grundstücke südwestlich der Kesselgasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



**Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © Gemeinde Wachtberg**

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanbereiches steigt geringfügig von Südwest in Richtung Nordost an. Der Höhenunterschied zwischen Südwest und Nordost beträgt ca. 7 m.

## **3. Planungsbindungen / Städtebauliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan stuft die Gemeinde Wachtberg als Grundzentrum ein. Nur die vier Siedlungsbereiche Berkum, Niederbachem, Villip und Villiprott sind im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt, das übrige Gemeindegebiet wird auf der Ebene der Regionalplanung als Freiraum und Waldgebiet gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen damit nicht den Darstellungen des Regionalplanes, da es sich hier nur um die Sicherung vorhandener Siedlungsbereiche geht und nicht um Neuausweisungen.

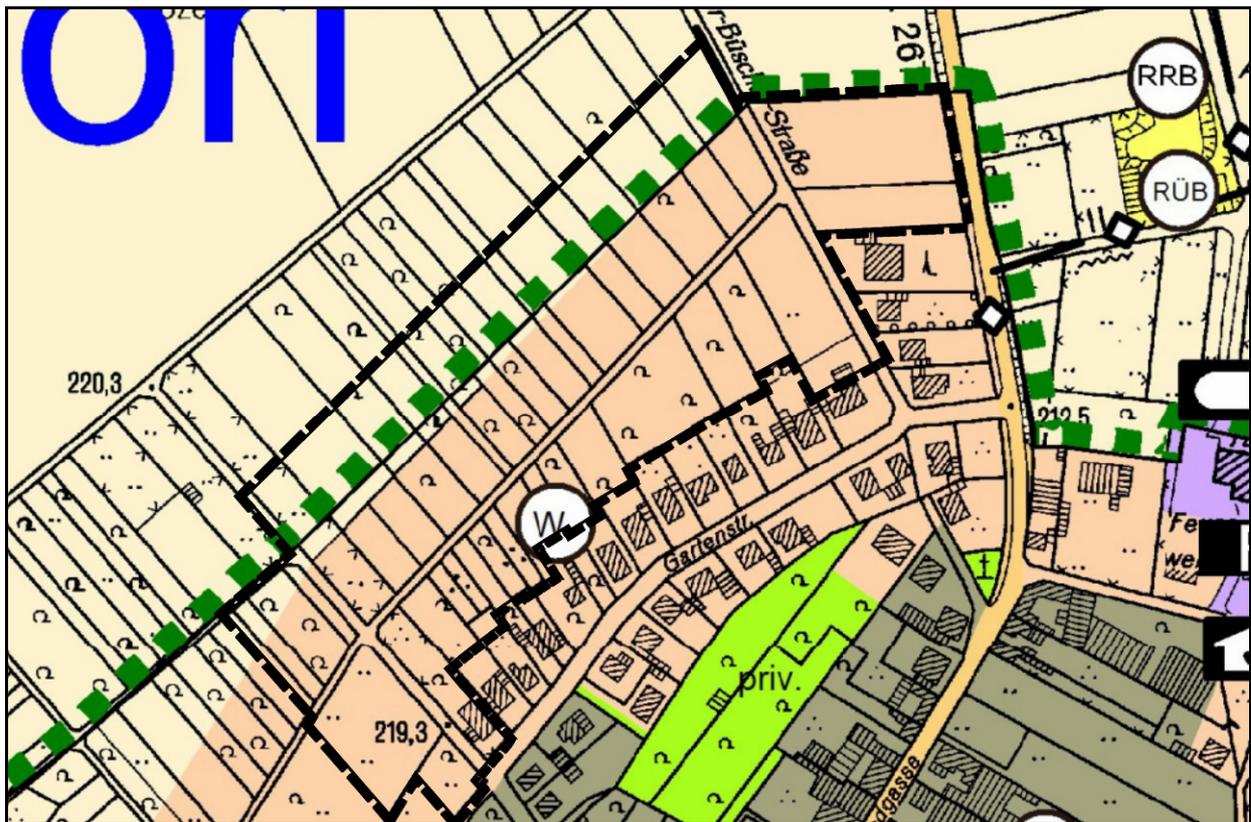
## GEMEINDE WACHTBERG

### 9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 03-1 FRITZDORF „SCHMIEDEGASSE“ -BEGRÜNDUNG-

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist der bebaute Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die nordwestlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang dieser nordwestlichen Begrenzung der Wohnbaufläche verläuft auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (grüne unterbrochene Linie im Plan unten).

Die Bebauungsplanänderung gilt somit als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, © Gemeinde Wachtberg

#### 3.3 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen nördlich der Straße „Om Dönz“ werden bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes als Bau- und Gartengrundstück genutzt und danach weiter nördlich als landwirtschaftlich genutzte Gebiete. Die Flächen südlich dieser Straße werden überwiegend als Nutz-/Ziergärten sowie Baugrundstücke genutzt

Entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Gartenstraße Einfamilienhäuser (in Form von Einzelhäusern) mit 1-2 Vollgeschossen gebaut worden.

Die Weiterführungen der Kesselgasse und der Pastor-Büscher-Straße über das Plangebiet hinaus werden als Wirtschaftswege für die Erschließung der rückwärtigen Felder genutzt.

## **4. Planinhalte und Festsetzungen**

Da auf der Grundlage der nicht mehr rechtssicheren 6. Änderung des Bebauungsplanes viele Häuser und bauliche Anlagen bereits errichtet worden sind und diese über den Bestandsschutz hinaus weiterhin eine planungsrechtliche Grundlage behalten sollen, werden durch die 9. Änderung alle bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen sowie Hinweise und Pflanzlisten der 6. Änderung übernommen. Lediglich die im Rahmen der 6. Änderung geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im vorliegenden Verfahren neu festgesetzt.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes, Stand 6. Änderung, bleiben unverändert. Danach werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um so dem ruhigen Wohnen am Ortsrand gerecht zu werden. Nur die Gebiete östlich der Pastor-Büscher-Straße werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um hier auch weitere Nutzungen zu ermöglichen. Die Gebietsabgrenzungen zwischen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wurden aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls übernommen.

Durch die Differenzierung der Gebietskategorien soll der jeweiligen Lage der Grundstücke im Baugebiet Rechnung getragen werden und dem umgebenden Charakter des Wohngebietes entsprochen werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu fixieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse aus dem Ursprungsplan übernommen. Wesentlich ist dabei die Eingeschossigkeit der Gebäude zum Ortsrand nach Norden hin. Westlich der Pastor-Büscher-Straße werden am südöstlichen Rand des Plangebietes in einem kleinen zum Ortskern hin gelegenen Bereich bis 2-geschossige Häuser festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude und die Baumassen tragen dazu bei, dass am Ortsrand großzügige Gartengrundstücke mit geringer Dichte im Übergang zum Kulturlandschaftsraum entstehen bzw. erhalten bleiben.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden gemäß der Vorgaben des Ursprungsplanes festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es dabei, klare Baufluchten zu schaffen und die hinteren Gartenbereiche von baulichen Anlagen weitgehend frei zu halten. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht unterschiedliche Bauformen und sehr individuelle Hausgrundrisse so dass ein sehr individuelles Wohnen ermöglicht wird.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Da alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, werden auch diese Festsetzungen vom Ursprungsplan übernommen. Dieses gilt für die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen, der Grünfläche an der Straße „Om Dönz“, der Einzelbäume und des „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts“ an der „Pastor-Büscher-Straße“.

#### **4.5 Grünflächen**

Eine Grünfläche schafft eine Grünverbindung zwischen den Straßen „Om Dönz“ und Gartenstraße.

#### **4.6 Flächen für die Landwirtschaft**

Die nördlich gelegenen Freiflächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

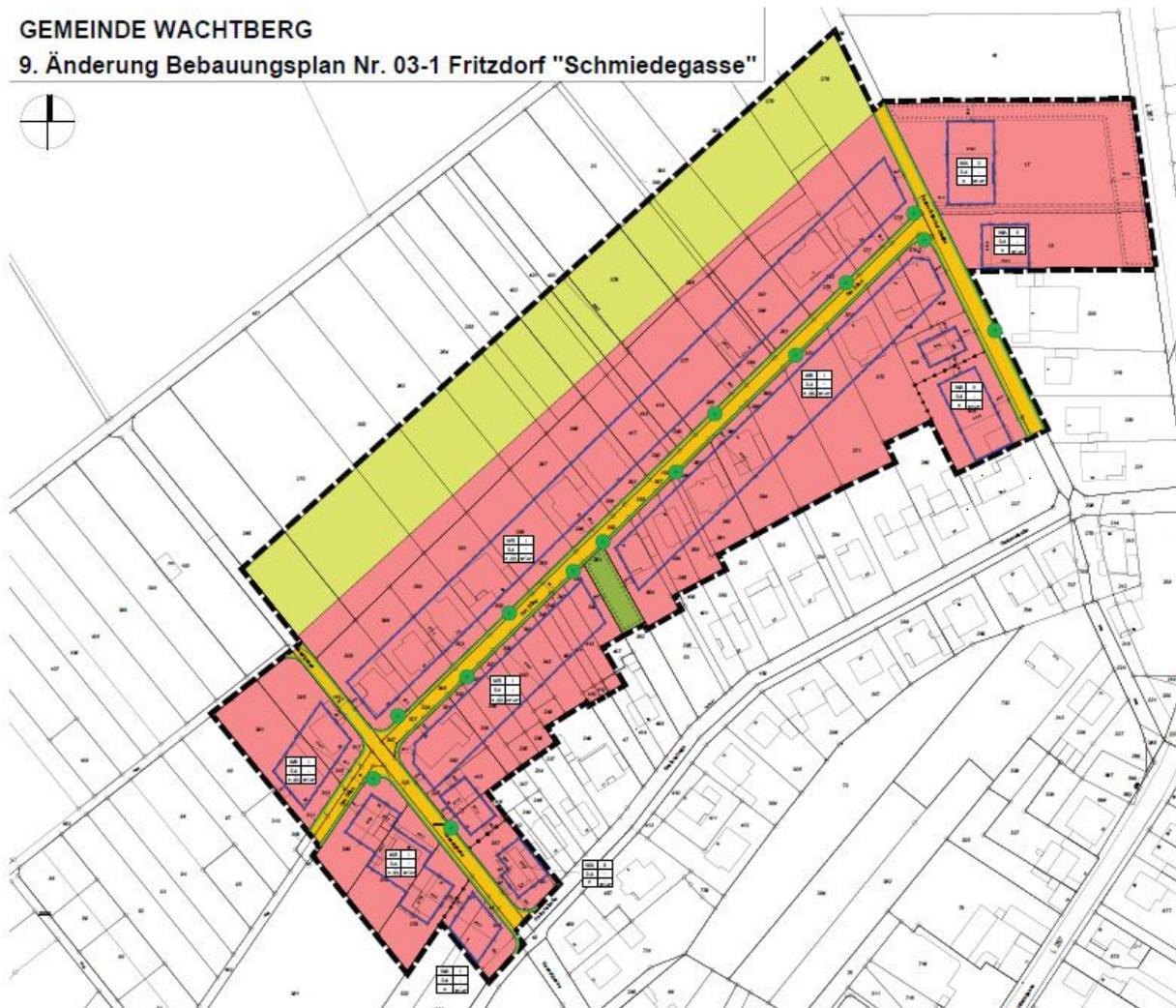
#### **4.7 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen zur Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sind unverändert gegenüber den bisherigen Festsetzungen erhalten geblieben. Dies gilt auch für die Festsetzungen in Bezug auf Dachaufbauten, der Freiflächengestaltung und zu Einfriedungen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die baugestalterischen Festsetzungen, die Hinweise und die Pflanzlisten bleiben somit unverändert.

**GEMEINDE WACHTBERG**

**9. Änderung Bebauungsplan Nr. 03-1 Fritzdorf "Schmiedegasse"**

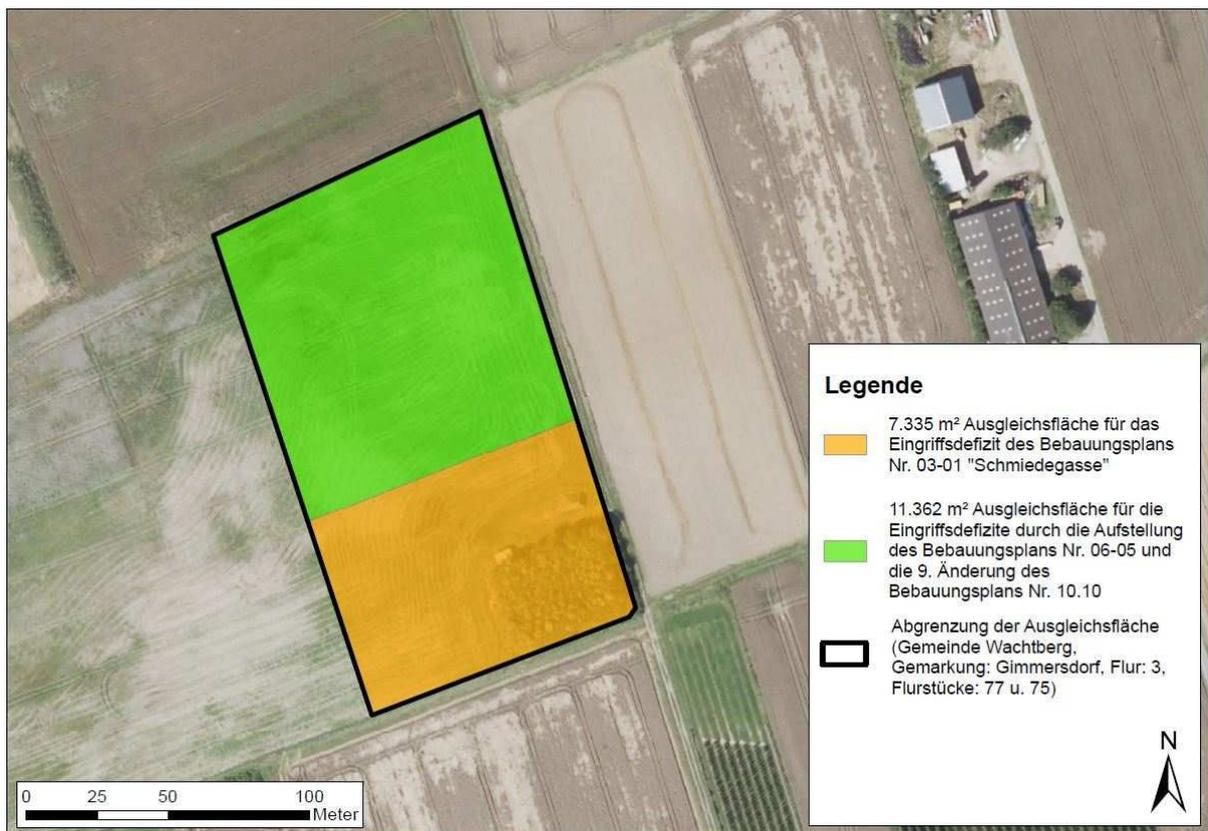


**Bebauungsplan, Entwurf ohne Maßstab**

## 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für den Bebauungsplanbereich liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der im Rahmen der 6. Änderung erarbeitet wurde (Ginster + Steinheuer, Landschaftspflegerischer Begleitplan, August 1999). Da die 9. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß 13a BauGB erstellt wird, ist kein neuer landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Da jedoch die im Rahmen der 6. Änderung entstandene Ausgleichsverpflichtung bisher nicht erfüllt wurde, wurde im Rahmen dieser 9. Änderung eine rechtliche und tatsächlich umsetzbare Ausgleichsmaßnahme entwickelt und festgesetzt. Die Bilanzierung der Eingriffe wurde nach dem Verfahren ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass ein Defizit von 20.572 Wertpunkten auszugleichen ist. Zur Kompensation dieses Defizits ist eine Fläche von 4.114 m<sup>2</sup> erforderlich. Da dieses Defizit nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann, da entsprechende Flächen nicht verfügbar sind, wird der Ausgleich auf einer gemeindeeigenen externen Fläche hergestellt.

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet auf der gemeindeeigenen Parzelle in der Gemarkung Gimmersdorf, Flur 4, Flurstücke 75 und 77 folgende Maßnahme durchgeführt:



**Abbildung: Lage der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gimmersdorf**

Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in ein Extensivgrünland in Verbund mit einem Blühstreifen

Eine 18.697 m<sup>2</sup> große, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche soll in Extensivgrünland mit Blüh-

## **GEMEINDE WACHTBERG**

### **9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 03-1 FRITZDORF „SCHMIEDEGASSE“ -BEGRÜNDUNG-**

---

streifen mit stark zeitlicher Bewirtschaftungsbeschränkung und einer ökologischen Aufwertung von 4 Ökopunkten/m<sup>2</sup> umgewandelt werden. Es müssten 4.114 m<sup>2</sup> zur Kompensation des Eingriffsdefizits der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-01 zugeordnet werden.

Für die lange Verzögerung bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen fordert die UNB des Rhein-Sieg-Kreises einen Zuschlag in Höhe eines Dreißigstels pro Verzögerungsjahr, also 19 Dreißigstel für die Zeit seit dem Satzungsbeschlusses im Jahr 2000. Es sind der Ausgleichsfläche von 4.114 m<sup>2</sup> also 2.606 m<sup>2</sup> zuzuschlagen. Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt 7.335 m<sup>2</sup> und reicht damit für die Kompensation aus.

#### **5.1 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren**

Gemäß § 2 a BauGB wird in der Bauleitplanung ein Umweltbericht beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert. Hiervon wird jedoch bei Verfahren gemäß 13a BauGB abgesehen.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich.

#### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Da es sich bei dem Verfahren um eine reine rechtliche Sicherung bestehender Bauleitplanungsvorgaben - hier der 6. Änderung des Bebauungsplanes – handelt wurde mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt, dass keine erneute Artenschutzprüfung durchgeführt werden muss. Erkenntnisse, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

Es sind keine negativen nachhaltigen Auswirkungen auf geschützte Tierarten und deren Lebensraum zu erwarten. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden nicht tangiert und stehen somit der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Artenschutzrechtliche Belange sind auf Grund der umgebenden Bebauung nicht zu erwarten. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die weiterführende Untersuchungen begründen würden.

Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung bleibt in ihrer im Ursprungsplan, Stand 6. Änderung, dargelegten Art und Weise erhalten.

### **6.1 Straßenbau**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Kesselgasse“, „Om Dönz“

---

und „Pastor-Büscher-Straße“ an das Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche Flächen für den Straßenbau sind nicht erforderlich und auch nicht festgesetzt.

## **6.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die unterschiedlichen bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg. So wird das Wasser in der Straße „Om Dönz“ im Trennsystem entsorgt, während die Wasserentsorgung in den Straßen Kesselgasse und Pastor-Büscher-Straße über vorhandene Kanäle im Mischsystem erfolgt.

## **6.3 Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg im Misch- und Trennsystem wie unter Ziffer 6.2 beschrieben.

## **6.4 Trinkwasser**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg.

## **6.5 Löschwasser**

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Wachtberg.

## **7. Sonstige Hinweise**

### **7.1 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **7.2 Boden**

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

## GEMEINDE WACHTBERG

9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 03-1 FRITZDORF „SCHMIEDEGASSE“  
-BEGRÜNDUNG-

---

### 7.3 Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Nutzung des Niederschlagswassers wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

### 7.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird empfohlen:

- nur heimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzlisten),
- als Beitrag zur Nährstoffversorgung der privaten Grünbereiche und zur Müllvermeidung die anfallenden organischen Abfälle zu kompostieren,
- befestigte Flächen möglichst wenig zu versiegeln (Wie es für Zufahrten und Stellplätze vorgesehen ist).

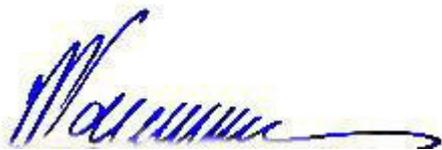
## 8. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Reines Wohngebiet	ca. 21.450 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.670 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 3.320 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 240 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 7.470 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 38.150 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Wachtberg, den .....

.....  
Bürgermeisterin

Bonn / Siegen, Mai 2019



Dr.-Ing. Detlef Naumann Architekt BDA  
Stadtplaner



Dipl.-Ing. Gerhard Kunze  
Städtebau-Ingenieur