

## Hansestadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 95 Böswipper Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Projekt-Nr.:  | 1485-01-W                        |
| Auftraggeber: | Hansestadt Wipperfürth           |
| Projekt:      | Bebauungsplan Nr. 95 Böswipper   |
| Gegenstand:   | Begründung zum Satzungsbeschluss |
| Datum:        | Mai 2016                         |

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                       |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0 | Vorbemerkungen                                                        | 1  |
| 1.1 | Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung                         | 1  |
| 1.2 | Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand                   | 2  |
| 1.3 | Fachgutachten                                                         | 2  |
| 2.0 | Beschreibung des Plangebietes                                         | 3  |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes                    | 3  |
| 2.2 | Planerische Vorgaben                                                  | 3  |
| 3.0 | Inhalte des Bebauungsplanes                                           | 4  |
| 3.1 | Städtebauliches Konzept                                               | 4  |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung                                             | 5  |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare<br>Grundstücksfläche | 5  |
| 3.4 | Garagen und überdachte Stellplätze                                    | 6  |
| 3.5 | Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW                           | 6  |
| 3.6 | Erschließung                                                          | 6  |
| 3.7 | Ver- und Entsorgung                                                   | 7  |
| 4.0 | Natur und Landschaft, Umweltbericht                                   | 8  |
| 5.0 | Belange des Denkmalschutzes                                           | 10 |
| 6.0 | Artenschutz, Umweltschadensgesetz                                     | 10 |
| 7.0 | Städtebauliche Daten                                                  | 11 |
| 8.0 | Kosten                                                                | 11 |

# Bebauungsplan Nr. 95 Böswipper

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### zum Satzungsbeschluss

#### 1.0 Vorbemerkungen

##### 1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth leitete am 09.09.2015 durch seinen Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Böswipper ein. Anlass war ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Zweck der Ermöglichung von Wohnbebauung in dem betreffenden Gebiet in Böswipper.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es sollen so neue Wohnbauflächen geschaffen werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an die umliegende Bebauung anpassen.

Aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geführt.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, zusätzlich zu den Grundstücken des Antragstellers auch benachbarte Grundstücke mit in die Planung einzubeziehen. In der Zwischenzeit wurden mit zwei Grundstückseigentümern städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme der Planung abgeschlossen.

Es wird eine zusätzliche Verdichtung auf den straßenabgewandten Flächen im Baugebiet angestrebt, was einer städtebaulichen Gliederung und Ordnung durch einen Bebauungsplan bedarf.

Das bisher bestehende Baurecht für die Grundstücke nach § 34 BauGB reicht für die Vorhaben der Eigentümer nicht aus. Durch den Bebauungsplan soll eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, wobei das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, die Erschließung und die Erarbeitung einer städtebaulich vertretbaren Lösung im Vordergrund stehen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB fand in der Zeit von 25.04.2016 bis 25.05.2016 statt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4(2) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 21.04.2016 bis 21.05.2016 durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

## 1.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Hinblick auf die baurechtlichen Genehmigungsverfahren wurden die folgenden Fachgutachten erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

- Baugrundgutachten für das BV Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf einem Grundstück in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, August 2015.
- Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagabflüssen auf zwei Grundstücken in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, August 2015.
- Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf einem Grundstück in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Dezember 2015.
- Artenschutzprüfung Stufe 1, pbs, April 2016.

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 140 m nördlich der B 237 zwischen den Ortslagen Egerpohl und Ibach. Es liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Böswipper. Das Plangebiet wird durch die Straße "Böswipper", die diesen Ortsteil durchzieht, erschlossen. Südwestlich, südlich und östlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet Wohnbebauung an, die nur durch die zentrale Straße "Böswipper" erschlossen wird.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplanes bildet die Abgrenzung der Ortslagensatzung Böswipper. Nördlich dieser Grenze schließen sich durch Wiesen und lockere einzelne Gehölzbestände geprägte Flächen an.

Die Grenzen des Plangebietes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,48 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 14: 649 tlw., 648, 705 tlw., 706 tlw., 917, 918 tlw., 921, 922, 923 tlw., 924 tlw., 929, 930 tlw., 931 tlw., 932, 818, 819, 860 tlw. und 709.

### 2.2 Planerische Vorgaben

**Der Regionalplan Köln** stellt den Bereich Böswipper als "allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche" dar. Bezogen auf die Freiraumfunktionen handelt es sich um einen Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung.

**Der Flächennutzungsplan (FNP)** der Hansestadt Wipperfürth stellt das gesamte B-Plan-Gebiet als Wohnbauflächen dar. Die südlich, südwestlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Das Plangebiet sowie alle umgebenden Bauflächen liegen im Bereich der **Satzung der Hansestadt Wipperfürth** über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Böswipper vom 15. April 1980.

Gemäß § 2 der Satzung tritt mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB die Satzung in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Detaillierte textliche Festsetzungen, die in den Bebauungsplan übernommen werden können, enthält die Satzung nicht.

Der **Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth** stellt für einen Bereich nördlich der Ortslage Böswipper das Entwicklungsziel der Erhaltung unzerschnittener, verkehrsarmer Landschaftsräume dar. Die Flächen des Bebauungsplanes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Nördlich, östlich und westlich angrenzende Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.

## 3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Neuschaffung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich der Ortslage Böswipper auf einer Fläche, die bereits westlich, südlich und östlich von Wohnbebauung umgeben ist. Es soll eine nachbarschaftsverträgliche Bebauung der relativ tiefen Grundstücke auch in zweiter Reihe ermöglicht werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der umliegenden Bebauung angepasst werden.

Die Hansestadt Wipperfürth schafft so die baurechtlichen Voraussetzungen, um den Wohnstandort Böswipper, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu stärken. Die geplanten Grundstücksgrößen der Neubaugrundstücke sollen in Anpassung an die Umgebung zwischen 600 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup> liegen. Die genaue Grundstücksaufteilung der neu zu bebauenden Grundstücke ist noch nicht erfolgt und kann entsprechend dem Spielraum, den die überbaubaren Flächen ermöglichen, flexibel gestaltet werden.

Die vorhandene Bebauung im westlichen Bereich, die Häuser mit den Hausnr. Nr. 17, 19 und 21, werden entsprechend den baurechtlichen Möglichkeiten überplant und erhalten geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Der gewachsene Gebäudebestand, der zum Teil nicht den heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügt, hat in seiner Substanz Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung sind die Baugrenzen des Bebauungsplanes bindend.

Die beiden nördlichen Baugrundstücke liegen auf Flurstücken, die bis zu 25 m nach Norden über die Grenze des Bebauungsplans hinaus reichen. Für diese wird bei den Festsetzungen

zur überbaubaren Fläche ein Abstand von 1,50 m zur Grenze des Bebauungsplans eingehalten, sodass ein unmittelbares Heranrücken der Baukörper an den Freiraum/Außenbereich unterbunden wird. Somit wird ein ausreichender Abstand der baulichen Anlagen bei weitgehender Ausschöpfung der Baugrundstücke zum Außenbereich gewahrt.

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

Die Wohnbebauung greift den Charakter des umliegenden Wohngebietes auf und trägt dem eher dörflich/ländlichen Charakter Rechnung. Es wird allgemeines Wohngebiet mit den gemäß § 4 Abs. 2 Bau NVO zulässigen Nutzungen nach Nr. 1 bis 3 festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO werden nicht zugelassen, um den Charakter des Wohngebietes und seiner Umgebung zu erhalten.

Um eine zu hohe Verdichtung, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Baugebiet zu vermeiden, sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird für die Grundstücke 17 und 19 die überbaubare Grundstücksfläche mit je einem Baufenster festgesetzt. Auf dem Grundstück Haus Nr. 21 wird eine Baulast zu Gunsten von Haus Nr. 19 eingetragen, sodass durch das Baufenster von Haus Nr. 19 der Gebäudebestand abgesichert werden kann. Das Bestandsgebäude Haus Nr. 21 erfährt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in südliche und östliche Richtung. Nördlich des Hauses Nr. 21 wird unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen ein Bauplatz in zweiter Reihe ermöglicht.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für das Gebäude in diesem hinteren Grundstücksbereich sind entsprechend im Bebauungsplan gesichert, die Zuwegung wird über eine private Verkehrsfläche gewährleistet.

Der derzeit nicht bebaute östliche Abschnitt des Bebauungsplans wird über Baufenster so gegliedert, dass maximal drei Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und ca. 1.000 m<sup>2</sup> entstehen.

Es ist also insgesamt im Baugebiet die Entstehung von maximal vier zusätzlichen Wohngrundstücken vorgesehen.

Um diese Entwicklung planungsrechtlich zu begleiten, wird eine Bebauung nur mit Einzelhäusern und eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, was der relativ heterogenen umgebenden Bebauung der Ortslage entspricht.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe in Meter ü.NHN in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen Geschossigkeit wird eine Höhenentwicklung vorgegeben, die der umgebenden Bebauung und den topografischen Verhältnissen Rechnung trägt. Es sind Gebäudehöhen von maximal 10 m bis 12 m über vorhandenem Gelände möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und trägt so der angestrebten Nachverdichtung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs Rechnung.

### **3.4 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sollen über ihre Zufahrten einen Abstand von mindestens 5,50 m zu ihrer Grundstücksgrenze aufweisen, um zu verhindern, dass die Erschließungsfunktion der Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

### **3.5 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass sie die Gestaltung der umliegenden Bebauung aufgreift und so eine homogene Gestaltung des Ortsbereiches ermöglicht. Die Festsetzungen nehmen Einfluss auf die Farbgestaltungen der Fassaden und Dächer sowie auf die Dachgestaltung. Neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind ebenfalls versetzte Satteldächer sowie Pultdächer zulässig. Die Festsetzungen der Fassadengestaltung greifen den Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbebauung auf.

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 50 cm einhalten.

### **3.6 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um die Bebauung in zweiter Reihe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, zu erschließen, sieht der Bebauungsplan für diese beiden Grundstücke je eine private Verkehrsfläche vor. Diese verlaufen auf heute schon vorhandenen privaten Zufahrten und werden nun über den Bebauungsplan planungsrechtlich als private Erschließung gesichert. Entsprechende Zuwegungsbaukosten wurden zwischen den beteiligten Parteien geschlossen bzw. befinden sich in Vorbereitung.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser etc. erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche sowie über die privaten Verkehrsflächen mit den entsprechenden Leitungsrechten.

Die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min über zwei Stunden kann im Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Die vorhandene Kanalinfrastruktur in der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser schadlos abzuleiten. Auf den privaten Verkehrsflächen sind die vorhandenen und zukünftigen privaten Kanalanschlussleitungen über Leitungsrechte für die betroffenen Anlieger gesichert.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung steht in der Ortslage Böswipper keine Infrastruktur zur Verfügung. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken gesondert abzuleiten bzw. zu versickern. Auf den seit Jahren bebauten Grundstücken Haus Nr. 17, 19 und 21 wird das Niederschlagswasser versickert.

Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten für die neuen Baugrundstücke werden Gutachten von dem Geologischen Büro Slach GmbH & Co. KG erstellt. Folgende Gutachten liegen vor:

- Baugrundgutachten für das BV Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, August 2015 (Grundstück in zweiter Reihe im Osten).
- Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf zwei Grundstücken in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, August 2015 (südöstliche Grundstücke).
- Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf einem Grundstück in 51688 Wipperfürth-Böswipper, Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG, Dezember 2015 (Grundstück in zweiter Reihe, nördlich, Haus Nr. 21).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf den Neubaugrundstücken die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers gegeben sind. Für Planung, Bau und Betrieb der empfohlenen Rigolenanlagen auf den neuen Baugrundstücken sind die Hinweise des Arbeitsblattes DWA A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Es wird empfohlen, die Rigolen südlich der geplanten Wohngebäude mit mindestens 2 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen und mindestens 2 m Einbindung in der Untergrund zu errichten. Weitere Anforderungen ergeben sich aus den jeweiligen grundstücksbezogenen Hydrogeologischen Gutachten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmte Dimensionierung sowie die Lage der Rohrrigolenanlage mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Das auf den befestigten Zuwegungs- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser kann und sollte soweit als möglich über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden.

Die privaten Erschließungsstraßen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (Schotter, Ökopflaster, etc.) oder das hier abfließende Oberflächenwasser ist breitflächig in den angrenzenden Grundstücken zu versickern. Ebenso ist die Ableitung über eine hierfür zu dimensionierende Rigolenanlage auf den angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplangebiet möglich.

## 4.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter 2 ha Grundfläche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demgemäß ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

**Belange des Grundwasserschutzes**

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. Gutachten zu den jeweiligen Grundstücken, die neu bebaut werden sollen, weisen nach, dass die hydrogeologischen Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Durch diese Maßnahme wird das als unverschmutzt einzustufende Regenwasser dem Grundwasser wieder zugeleitet und die Grundwasserneubildungsrate dieser Flächen bleibt erhalten. Diese Festsetzung leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

**Belange des Bodenschutzes**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken (§ 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung).

**Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

**Gebiete von besonderem Interesse**

In über 140 m Entfernung südlich der stark befahrenen B 237 grenzt das FFH-Gebiet DE-4810-304 Wupper und Wipper bei Wipperfürth an.

Die Güte und Bedeutung dieses Gebietes macht die strukturreiche grünlandgeprägte Fluss- und Auen aus. Hier sind als maßgebliche Bestandteile des FFH-Gebietes die prioritären Lebensräume 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder sowie 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation sowie die Arten Eisvogel und Groppe zu nennen.

Ferner wird für dieses Gebiet das Bachneunauge noch als maßgeblicher Bestandteil seitens des LANUV in den Schutzstatus des Gebietes eingestellt.

Die Lebensraumtypen beschränken sich ausschließlich auf Gewässerstrukturen oder Auenstrukturen und auch die genannten Tierarten weisen höchste (Groppe und Bachneunauge)

bzw. enge (Eisvogel) Bindung an Fließgewässer auf. Daher sind durch die Wirkungen des Bebauungsplanes bzw. der durch ihn städtebaulich ermöglichten Bauvorhaben, die durch die Siedlungsstruktur Böswipper und die starke Wirkung der B 237 vom FFH-Gebiet getrennt sind, keine Beeinträchtigungswirkungen für das FFH-Gebiet zu erwarten..

Der Bebauungsplan kann ohne jegliche Konflikte zu dem Natura 2000-Gebiet realisiert werden.

## 5.0 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 6.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet planungsrelevanten Tierarten vorkommen. Es konnten jedoch keine essenziellen Habitatstrukturen, weder als Fortpflanzungs- noch als Ruhestätten festgestellt werden. Populationsrelevante Störungen durch die Realisierung des B-Plans sind genauso auszuschließen wie Verletzungen oder Tötungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 1 BNatSchG sind für das weitere Verfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung gemäß § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

Bei der Berücksichtigung des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) sind Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen nach

Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG und von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(2) BBodSchG zu ermitteln.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes einher (siehe hierzu Artenschutzprüfung, Anhang).

## 7.0 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des BP Nr. 95 umfasst insgesamt ca. 0,48 ha.

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet      | ca. 4.300 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 110 m <sup>2</sup>   |
| Private Verkehrsflächen     | ca. 380 m <sup>2</sup>   |

## 8.0 Kosten

Die Planungskosten werden anteilig durch die Hansestadt Wipperfürth und die Vorhabenträger übernommen. Zwischen der Hansestadt Wipperfürth und den Vorhabenträgern wurde diesbezüglich ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

**Aufgestellt:**  
**Wipperfürth, im Mai 2016**