

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 25/1

*„Einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB*

(Entwurf zum Satzungsbeschluss, Stand: Mai 2024)

**Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
  2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
  3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
  4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
    - 4.1 Regionalplan
    - 4.2 Flächennutzungsplan
    - 4.3 Planungsrecht
  5. Derzeitige Nutzung
  6. Beschleunigtes Verfahren
  7. Planinhalt
    - 7.1 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 7.2 Bauweise
    - 7.3 Grundstücksgröße
    - 7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
    - 7.5 Staffelgeschoß
    - 7.6 Gestaltung der Vorgärten
  8. Erschließung
  9. Umweltbelange
  10. Lärmimmissionen
    - 10.1 Straßenverkehrslärm
    - 10.2 Fluglärm
  11. Bodenordnung und Kosten
  12. Hinweise
    - 12.1 Waldumwandlung
    - 12.2 Abfallwirtschaft
    - 12.3 Artenschutz
    - 12.4 Starkregenereignisse
    - 12.5 Einsatz erneuerbarer Energien
    - 12.6 Bodendenkmal
    - 12.7 Versorgungsleitungen
    - 12.8 Satzung zum Schutz des Baumbestandes
- Anlagen:
- Artschutzprüfung Stufe I (ASP I), Dipl.-Biologe Dr. Denz, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz; Wachtberg (Juli 2022)
  - Artschutzprüfung Stufe II (ASP II), Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB, Freiraum und Landschaftsplanung; Königswinter (Februar 2024)

# Begründung

## 1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 25/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird als „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 durchgeführt. Ort und Dauer wurden am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Ergänzung unter Art der baulichen Nutzung.
- Ergänzung zur Gestaltung von Vorgärten im Sinne des Artenschutzes und der Klimaanpassung.
- Es wurden Hinweise zu den Themen Waldumwandlung, Fluglärm/ Lärmschutz, Abfallwirtschaft, zur Anpassung an den Klimawandel, zum Bodendenkmal und zu den Versorgungsleitungen aufgenommen.
- Außerdem wurde eine Artenschutzschutzprüfung Stufe 1 und 2 (ASP I und II) durchgeführt. Auf Grundlage der ASP II wurden Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung aufgenommen.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 07.03.2024 mit dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes 25/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 15.03.2024.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.03. bis 19.04.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 18.03.2024 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Im Anschluss wurden nur unwesentliche Änderungen / Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes unter „Hinweise“ vorgenommen.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am ..... 2024 beraten.

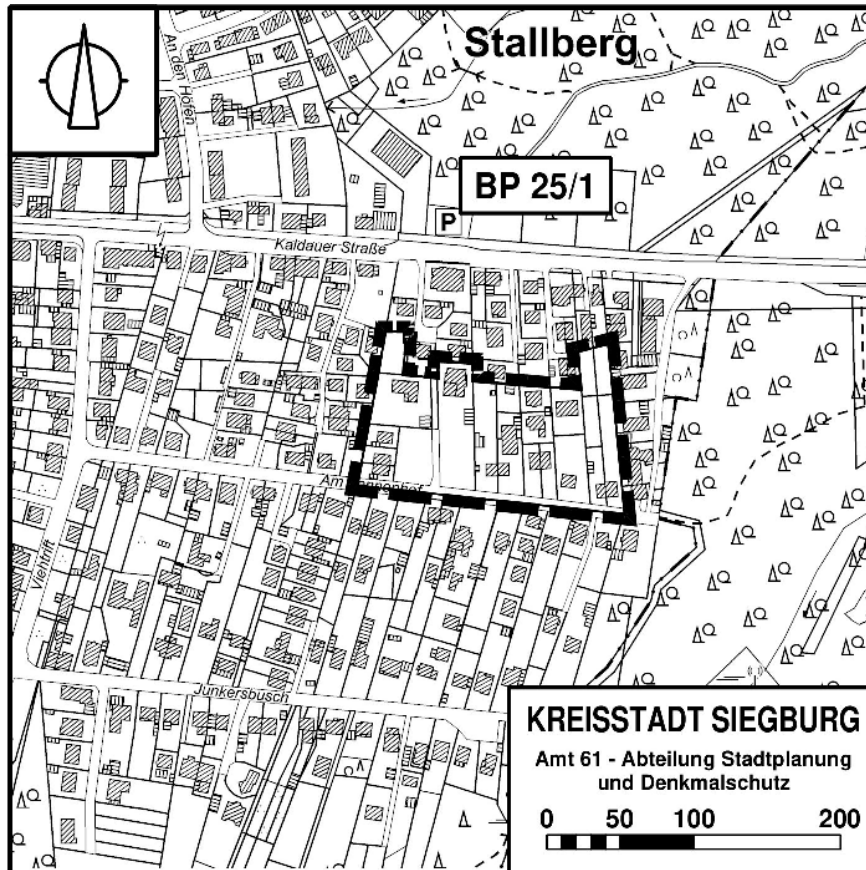
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am .....2024 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25/1 trat am .....2024 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Ortsteil „Stallberg“, in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 und wird südlich von der Straßenverkehrsfläche „Am Tannenhof“, sowie westlich, nördlich und östlich durch Wohnbebauung eingefasst. Im Plangebiet befinden sich teils bebaute, teils unbebaute Grundstücke. Die Plangebietsgrenze umfasst eine Fläche von 14.500 qm.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



Übersichtsplan

## 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens waren zwei Anträge auf Vorbescheid. Geplant war die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs bis acht Wohneinheiten auf zwei Grundstücken innerhalb des Plangebietes mit Anbindung zur Straße „Am Tannenhof“.

Davor wurden bereits für beide Grundstücke Bauvoranfragen gestellt (Oktober 2020). Gestand dieser Anfragen waren die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf dem nördlich gelegenen, hinteren Grundstück und eine Hausgruppe mit fünf Reihenhäusern auf dem vorderen Grundstück an der Straße „Am Tannenhof“. Das Vorhaben fügte sich eindeutig nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und war insofern nach den Kriterien des § 34 BauGB nicht zulässig.

Der Antragsteller legte im Anschluss eine überarbeitete Planung vor. Dieser Entwurf (Februar 2021) umfasste auf dem hinteren Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit acht Wohneinheiten und auf dem vorderen Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten.

Im Entwurf der zuletzt gestellten Bauvoranfragen wurde im Vergleich zur v.g. Planung eines der beiden hinteren Gebäude verkleinert und auf ein Gebäude auf dem vorderen Grundstück verzichtet. Der Baum- und Grünflächenbestand wurde bei der Planung nicht berücksichtigt. Im Zuge einer Baufeldräumung wären Bäume betroffen.



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus der ersten Bauvoranfrage  
Oktober 2020



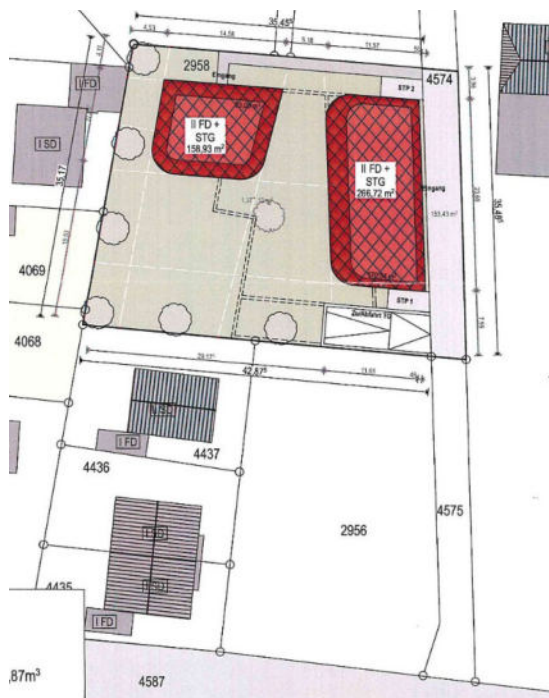
Südliches Grundstück –  
Auszug aus der ersten Bauvoranfrage  
Oktober 2020



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus Zwischenstand Februar 2021



Südliches Grundstück –  
Auszug aus Zwischenstand Februar 2021



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage



Südliches Grundstück –  
Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage

Sich häufende Anfragen zur baulichen Nutzung von unbebauten und bebauten Grundstücken, mit in der Regel weit über dem Bestand liegenden Ausnutzung, bringt einen erheblichen Veränderungsdruck auf das Gebiet mit sich. Die sich hier abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten zu ungünstigen städtebaulichen und negativen verkehrlichen Folgewirkungen führen. Die städtebauliche Entwicklung im Gebiet soll im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gesteuert werden, mit Hilfe von entsprechenden Festsetzungen, die die Entwicklungen in diesem Bereich in verträgliche Bahnen lenken soll.

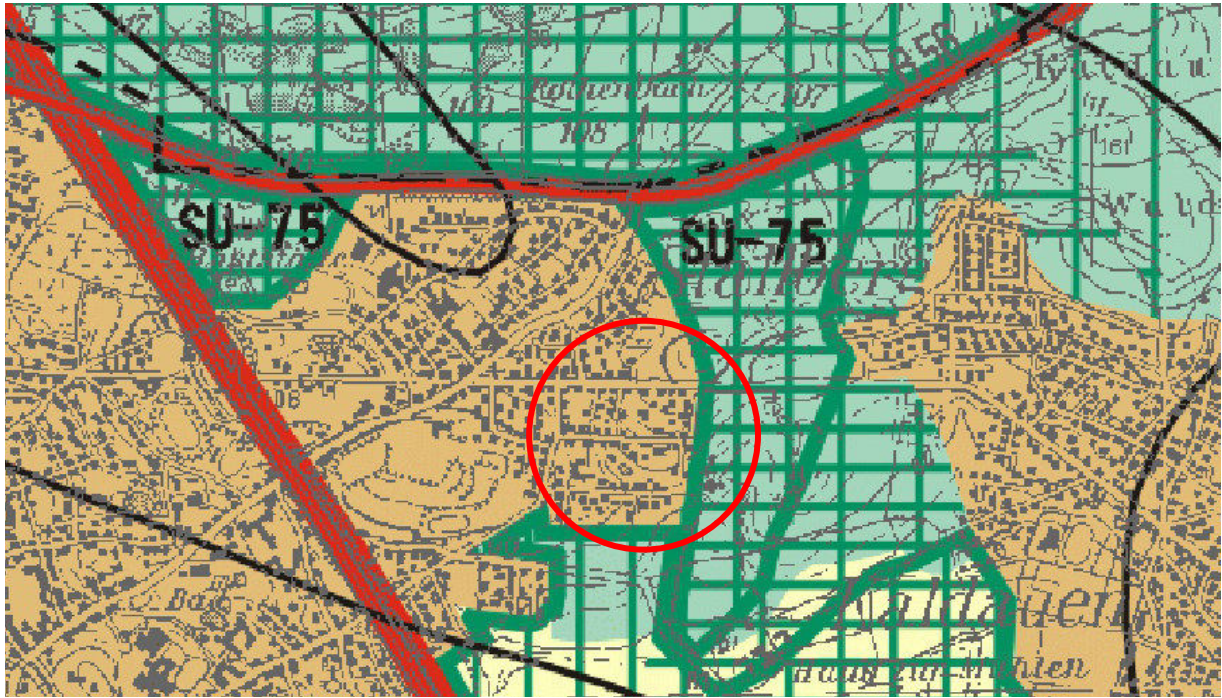
Der Bebauungsplan Nr. 25/1 soll als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB verzichtet in seinen Festsetzungen auf mindestens eine Angabe der nachfolgenden vier Kriterien, die einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ausmachen: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche. Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend, sodass weiterhin die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Im fortschreitenden Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes sollen die Themen behandelt werden, die im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht zu regeln sind.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).





Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



W

WOHNBAUFLÄCHE

Darstellung des Flächennutzungsplanes

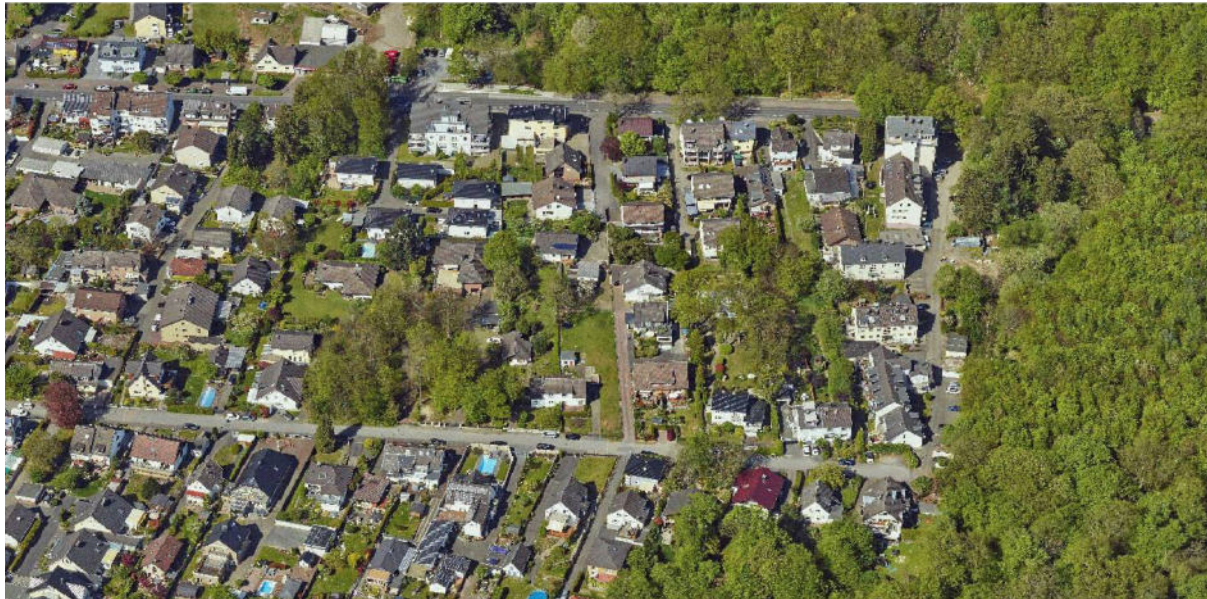


### 4.3 Planungsrecht

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bestehende Bebauungspläne sind von der Planung nicht betroffen.

### 5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt von diversen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen und kleineren Nebenanlagen. Die bestehenden Wohnhäuser sind ein- bis zweigeschossig gebaut. Das Plangebiet neigt sich leicht in südlicher Richtung.



Luftbild aus dem Jahr 2019 (unmaßstäblich)

### 6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Das beschleunigte Verfahren hat grundsätzlich den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt und der Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.



## **7. Planinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

### **7.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

In Anlehnung an bebaute Grundstücke, sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, entsprechend § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) für reine und allgemeine Wohngebiete. Eine Überprüfung des Verhältnisses von Grundstücksfläche und überbauter Grundfläche von bereits bebauten Grundstücken in der näheren Umgebung hat ergeben, dass die GRZ dem o.g. Wert entspricht.

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sollen auf eine Überschreitung von max. 50 % der zulässigen GRZ beschränkt werden, um den umweltschützenden Anforderungen zu entsprechen und den Versiegelungsgrad von Flächen möglichst gering zu halten

### **7.2 Bauweise**

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung, wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern und Doppelhäusern im Plangebiet festgesetzt. Hausgruppen sind ausgeschlossen, da diese Bauweise im Plangebiet nicht vorhanden ist.

### **7.3 Grundstücksgröße**

Eine Aneinanderreihung von mehreren kleinen Wohngebäuden auf kleinen Grundstücken, die zu einer zunehmenden Verdichtung des Gebietes führen, soll künftig ausgeschlossen werden. Stattdessen sollen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet durch die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen erhalten werden.

### **7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Um den Charakter des Plangebietes aufrecht zu erhalten und die bauliche Dichte und Einwohnerdichte im Gebiet steuern zu können, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten eingeschränkt. Je Einzelhaus sollen vier und je Doppelhaushälfte sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein.

### **7.5 Staffelgeschoss**

Die Dachform soll weiterhin frei wählbar sein. Da im Plangebiet und seiner Umgebung überwiegend Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden sind, wird für Staffelgeschosse festgelegt, dass diese allseitig um einen Meter zurückspringen müssen. Durch das Zurückspringen tritt das Staffelgeschosses weniger in Erscheinung und fügt sich städtebaulich harmonischer in die Umgebung ein.

### **7.6 Gestaltung der Vorgärten**

Aufgrund der baulich verdichteten Situation in Siegburg-Stallberg wird zum Schutz der Biodiversität, des Mikroklimas und der Versickerungsfähigkeit der Böden eine Bepflanzung und Begrünung für Vorgartenflächen vorgeschrieben. Begrünte Flächen, insbesondere Gehölz- und Baumstrukturen, können gegenüber einfachen Rasenflächen durch ihre Wasserspeicherfähigkeit und die dadurch entstehende Abflussverzögerung im Fall von Starkregen einen unkontrollierten Oberflächenabfluss und die zeitweilige Überlastung der Kanalisation vermeiden oder abmildern. Die durch die Vegetation

bewirkte erhöhte Verdunstung kann außerdem in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen und damit zu einem mikroklimatischen Ausgleich beitragen.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen „Kaldauer Straße“ und „Am Tannenhof“ und davon abgehend teils über private Erschließungswege. Lange private Erschließungswege zu den hinteren Grundstücksbereichen sollen möglichst vermieden werden.

## **9. Umweltbelange**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben wurde im Verfahren eine Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB verzichtet werden.

## **10. Lärmimmissionen**

### **10.1 Straßenverkehrslärm**

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der „Kaldauer Straße“ und der Straße „Am Tannenhof“.

### **10.2 Fluglärm**

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ und unmittelbar außerhalb der Tagschutzzone II des Flughafens Köln/Bonn. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar unter den Flugrouten der Hauptstart- und Landebahn. Hierdurch ist im Planbereich mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen.

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von  $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.

Des Weiteren dürfen gemäß § 5 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) innerhalb eines Lärmschutzbereiches schutzwürdige Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden

## **11. Bodenordnung und Kosten**

Abgesehen von der Straßenfläche, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Waldumwandlung**

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat die Grundstücksflächen Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstücke 2956 und 4575 aufgrund ihrer aktuellen Alters- und Bestandstruktur sowie der vorhandenen Kraut- und Strauchschicht mit einem Flächenumfang von ca. 1.100 m<sup>2</sup> als Wald gemäß § 1 LFoG NRW (Landesforstgesetz) i.V. mit § 2 Abs. 1 BWaldG (Bundeswaldgesetz) beurteilt. Das ebenfalls betroffene, angrenzende Flurstück 1422 hat zum jetzigen Zeitpunkt durch die Anlage von Rasen unter bestehendem Eichenaltholz einen Parkcharakter, jedoch deuten die Alteichen auf einen ehemaligen Waldbestand mit ca. 900 m<sup>2</sup> Fläche hin. In Summe sind etwa 2.000 m<sup>2</sup> Waldfläche betroffen.

Ein Antrag auf Waldumwandlung der in Anspruch genommenen Waldflächen ist durch den/die Eigentümer/in beim Landesbetrieb Wald und Holz NRW zu stellen. Bei Inanspruchnahme der Waldflächen ist eine Ersatzaufforstung – möglichst innerhalb des Gemeindegebietes - in einem Flächenverhältnis von mindestens 1 zu 1 auszugleichen. Alternativ ist die Umwandlung zu einer bebaubaren Fläche mittels einer Ausgleichszahlung möglich. Einzelheiten sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

### **12.2 Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist an die lokale Abfallentsorgung angebunden. Hinsichtlich des Einbaus von Recyclingbaustoffen und/oder eines auffälligen Bodenmaterials bei Bodenaushub sind entsprechende Hinweise und Bestimmungen des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu beachten.

### **12.3 Artenschutz**

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass für vier Fledermausarten (Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Abendsegler und Zwergfledermaus) und zwei Vogelarten (Girlitz, Bluthänfling) von insgesamt 37 untersuchten planungsrelevanten Arten das Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Frage kommt. In den meisten Fällen sind keine entsprechend geeigneten Habitatstrukturen vorhanden oder es besteht „nur“ eine potenzielle Betroffenheit des Nahrungslebensraumes, allerdings ohne, dass diesem eine essenzielle artspezifische Bedeutung zuzuordnen wäre.

Im Anschluss an die ASP I wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (ASP II) durchgeführt. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 27 Arten nachgewiesen, darunter der planungsrelevante Star, der mit einem Brutrevier auf dem östlichen der Waldgrundstücke erfasst wurde. Die planungsrelevanten bzw. streng geschützten Arten Grünspecht, Schwarzspecht und Turmfalke wurden nur als seltene Nahrungsgäste im Geltungsbereich oder Umfeld mit Einzelnachweisen festgestellt. Daneben wurden 13 häufige „Allerweltsarten“ als Brutvögel (bzw. mit Brutverdacht) im Geltungsbereich festgestellt.

Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Amphibienarten keine geeigneten Laichhabitate bzw. terrestrischen Lebensräume.

Der Geltungsbereich bietet für planungsrelevante Reptilienarten keine geeigneten Lebensräume. Im Rahmen der Übersichtsbegehungen erfolgten auch keine Nachweise.

Für planungsrelevante Arten der Gruppe der Schmetterlinge können Vorkommen auf Grund fehlender Habitate im Wirkraum ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Zwergfledermaus (Jagdhabitat, angrenzende Quartiere), Star, Planungsrelevante und ubiquitäre Brutvögel der siedlungsnahen Gehölze



Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (ASP-V) sind im Rahmen zukünftiger Planumsetzungen durchzuführen, um das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) zu verhindern, bzw. Beeinträchtigungen zu verringern:

#### ASP-V1

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzeingriffen; bauzeitlicher Schutz angrenzender Gehölze.

Notwendige Fällung/Rodung der Bäume und Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen.

Beschränkung der Gehölzeingriffe auf die unbedingt notwendigen Arbeitsbereiche. Schutz der umliegenden teilweise gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg geschützten Bäume und Gehölze gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

#### ASP-V2

Durchführung von Rückbauarbeiten an Gebäuden nach vorheriger Kontrolle vor Abrissbeginn auf einen Besatz von Fledermäusen über eine Kontrollbegehung und Ein- bzw. Ausflugkontrollen oder Rückbau zwischen Mitte Dezember und 28./29. Februar innerhalb der Winterschlafperiode einheimischer Fledermausarten.

Diese Maßnahme gilt nicht für die Wohnhäuser Am Tannenhof Nr. 25 auf dem Flurstück 2958 sowie auf dem Flurstück 1422 nördlich des Waldgrundstücks, da für dort eine Quartiersnutzung durch die Kartierung ausgeschlossen wurde.

Durchführung von Kontrollbegehungen an zurückzubauenden Gebäuden und Aus- oder Einflugkontrollen höchstens 3 Tage vor Rückbaubeginn durch eine faunistisch versierte Fachkraft, um einen eventuellen Besatz durch Fledermäuse in Gebäudespalten festzustellen (Durchführung im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung – ÖBB).

Informationen zur Methodik sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt.

#### ASP-V3

Abnahme/ Verschluss der Nistkästen im Falle einer Betroffenheit der Bäume nach Kontrolle auf Besatz und möglichst Wiederanbringung der Nistkästen an Gehölzen außerhalb der Eingriffsbereiche zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.

Eventuell betroffene Nistkästen durch Baumfällungen oder direkt angrenzende Neubebauung sind außerhalb der Vogelbrutzeit nach Kontrolle auf Fledermausbesatz abzuhängen. Es ist zu empfehlen, diese in ungestörten Bereichen wiederanzubringen. Dadurch wird die Gefahr der Störung und damit eventuellen Aufgabe einer Brut minimiert. Im Falle eines Besatzes eines Kastens durch Fledermäuse oder andere Arten ist unter Begleitung einer ÖBB das Verlassen des Kastens abzuwarten

#### ASP-V4

Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) bei einer Flächeninanspruchnahme oder dem Rückbau zwischen 01. März und 30. September

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden (siehe ASP-V1), sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle ist von einer faunistisch geschulten Fachperson durchzuführen. Bei Feststellung einer Brut ist das Ende der Brut abzuwarten.

#### ASP-V5

Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen

Bauzeitliche und anlagenbezogene unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Dies ist auch für geplante Neubebauungen anzuwenden. Ist eine Baustellenbeleuchtung oder Außenbeleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und in dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur so viel wie nötig, so wenig wie möglich beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED-Leuchten mit warmem Licht mit < 3000 K, Spektralbereich >560 nm). Falls eine nächtliche Überwachung einer Baustelle gegen Vandalismus und Diebstahl durch Videokameras erfolgen soll, so hat diese nicht in Verbindung mit weißer oder grüner Beleuchtung zu erfolgen (stattdessen bspw. durch Infrarot-Überwachung). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen.

#### ASP-V6

Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten

Um Störungen von Vogel- und Fledermausarten in der Umgebung durch Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden, sollen moderne lärmgedämmte Baumaschinen und Geräte eingesetzt werden.

#### ASP-V7

Absicherung der Fassadenbereiche bei Neubebauung gegen Vogelschlag

Um zu vermeiden, dass es zu gehäuften Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben kommt, sollten folgende Empfehlungen beachtet werden: Der Reflexionsgrad sollte für alle Glasflächen max. 15% betragen. Die Planung großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen insbesondere zu den angrenzenden Grünflächen sollte, soweit möglich, vermieden werden (hiermit sind keine für eine Wohnbebauung üblichen Einzelfenster in einer Lochfassade gemeint).

Auf verglaste Gebäudeecken oder freistehende Glasflächen an Grundstückswegen sollte möglichst verzichtet werden. Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sind vogelschlagsichere Gläser (nicht spiegelnd, zusätzlich durch Markierung gegen Durchsicht geschützt) zu verwenden. Hierfür können geeignete Folien verwendet werden. Details sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt. Die Maßnahme ist in den Fällen von besonderer Relevanz, wenn Glasflächen freistehen (bspw. als Gestaltungselement am Grundstückseingang), eine Durchsicht durch den Gebäudeteil möglich ist (bspw. bei Windfängen oder Treppenhäusern), oder große Glasflächen z.B. über die Höhe eines oder mehrerer Stockwerke oder entlang ganzer Gebäudeseiten vorgesehen sind und großflächige spiegelnde Flächen entstehen. Lochfassaden mit üblichen Fenstergrößen, welche in der Fassade zurückversetzt sind, führen dagegen in der Regel nicht zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko.

#### CEF-A1

Installation von 3 Starenkästen bei der Fällung von Höhlenbäumen auf dem östlichen Waldgrundstück. Flurstück Nr. 1422 für eine Neubebauung

CEF-Maßnahmen ("Continuous ecological function"; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei vorhabenbezogenen Konflikten. Sie sind mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf zum Eingriff herzustellen und sollen dazu beitragen, dass Verbotstatbestände gemäß §§ 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten und entsprechend keine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

Die Nisthilfen sind primär an Bäumen (oder Hausgiebel, Fassaden) in mind. 4 m Höhe in ungestörten, wettergeschützten Bereichen aufzuhängen; Beispiele für geeignete Nisthilfen sind unter Pkt 7.2. der ASP II aufgeführt., die der Planbegründung als Anlage beigefügt ist. Die Kästen sind jeweils gemäß Herstellerangaben jährlich zu reinigen, weshalb baulich auf ihre Erreichbarkeit zu achten ist. Die Starenkästen sind an Bäumen und vereinzelt an Gebäuden anzubringen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ASP V1 – V7 sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF-A1 sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter oder planungsrelevanter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG durch geplante Vorhaben kann somit unter Berücksichtigung und Einhaltung der o.g. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

Einzelheiten können den Fachbeiträgen „Artenschutzprüfung, Stufe I und Stufe II“ entnommen werden, die der Planbegründung als Anlage beigefügt sind.

#### **12.4 Starkregenereignisse**

Um Starkregenereignissen zu begegnen, sollen Flächen möglichst wenig versiegelt werden. Bei Bebauung von Grundstücken ist Sorge zu tragen, dass ausreichend Versickerungs- oder Abflussmöglichkeiten bestehen. Darüber hinaus wird die max. mögliche Versiegelung der Grundstücksfläche über die max. zulässige Grundflächenzahl und die Gestaltung der Vorgartenflächen eingeschränkt. Zur weiteren Unterstützung der Versickerungsfähigkeit der Böden und sonstigen Grünflächen wird der Einsatz von Dachbegrünung befürwortet.

#### **12.5 Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei der Planung von Bauvorhaben sind deren Energieeffizienz zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 bis 4080 kWh/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m<sup>2</sup>/a. Damit ist das Gebiet geeignet, die Sonne als Energieträger einzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEWärmeG, ENEC) wird verwiesen.

#### **12.6 Bodendenkmal**

Hinweise auf Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes liegen nicht vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

#### **12.7 Versorgungsleitungen**

Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung sind im Plangebiet vorhanden.

#### **12.8. Satzung zum Schutz des Baumbestandes**

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Die Baumschutzsatzung kann im Serviceportal der Stadt Siegburg eingesehen werden: <https://serviceportal.siegburg.de>

Siegburg, 07.05.2024

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz