

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Begründung** zum

## **Bebauungsplan Nr. 25/2**

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

(Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB,  
Stand: Dezember 2025)

Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen  
„Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“  
im Siegburger Stadtteil Stallberg

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Einfacher Bebauungsplan
5. Beschleunigtes Verfahren
6. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
  - 6.1 Regionalplan
  - 6.2 Flächennutzungsplan
  - 6.3 Bebauungsplan
  - 6.4 Landschaftsplan
7. Derzeitige Nutzung
8. Planinhalt
  - 8.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 8.2 Bauweise
  - 8.3 Größe von Baugrundstücken
  - 8.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
  - 8.5 Staffelgeschoss
  - 8.6 Gartengestaltung
9. Erschließung
10. Ver- und Entsorgung
11. Umweltbelange
12. Lärmimmissionen
- [13. Artenschutz](#)
- [13- 14. Bodenordnung und Kosten](#)

### Anlagen:

[Artschutzrechtliche Prüfung, Stufe I](#)  
[Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn - 23.10.2025](#)

## 1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 30.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/2 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.11. bis einschließlich 20.12.2024 durchgeführt. Ort und Dauer wurden am 08.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden nur von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde die Planunterlagen weiterentwickelt. Es wurden neue Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und bereits vorhandene Hinweise geändert. Die geplanten Festsetzungen sind nicht verändert worden.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 06.02.2025 mit dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 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 21.02.2025. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

[Zum Entwurf des Bebauungsplanes sind nur von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben worden. Der Anregung der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises folgend, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung \(ASP I\) durchgeführt. Es wurden neue Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die geplanten Festsetzungen sind unverändert geblieben.](#)

[Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.](#)

[Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .....](#)

[Die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.](#)

[Zum geänderten Entwurf ..... wurden ..... Stellungnahmen vorgebracht. ....](#)

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

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

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25/2 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, innerhalb des Siegburger Ortsteils Stallberg und umfasst eine rund 2,8 Hektar große Fläche.

Das bereits baulich genutzte Plangebiet wird nördlich durch die Straßenverkehrsfläche „Am Tannenhof“, östlich durch eine Waldfläche, südlich durch die Straßenverkehrsfläche „Junkersbusch“ und westlich durch Wohnbebauung eingefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Strich-Linie umgeben.

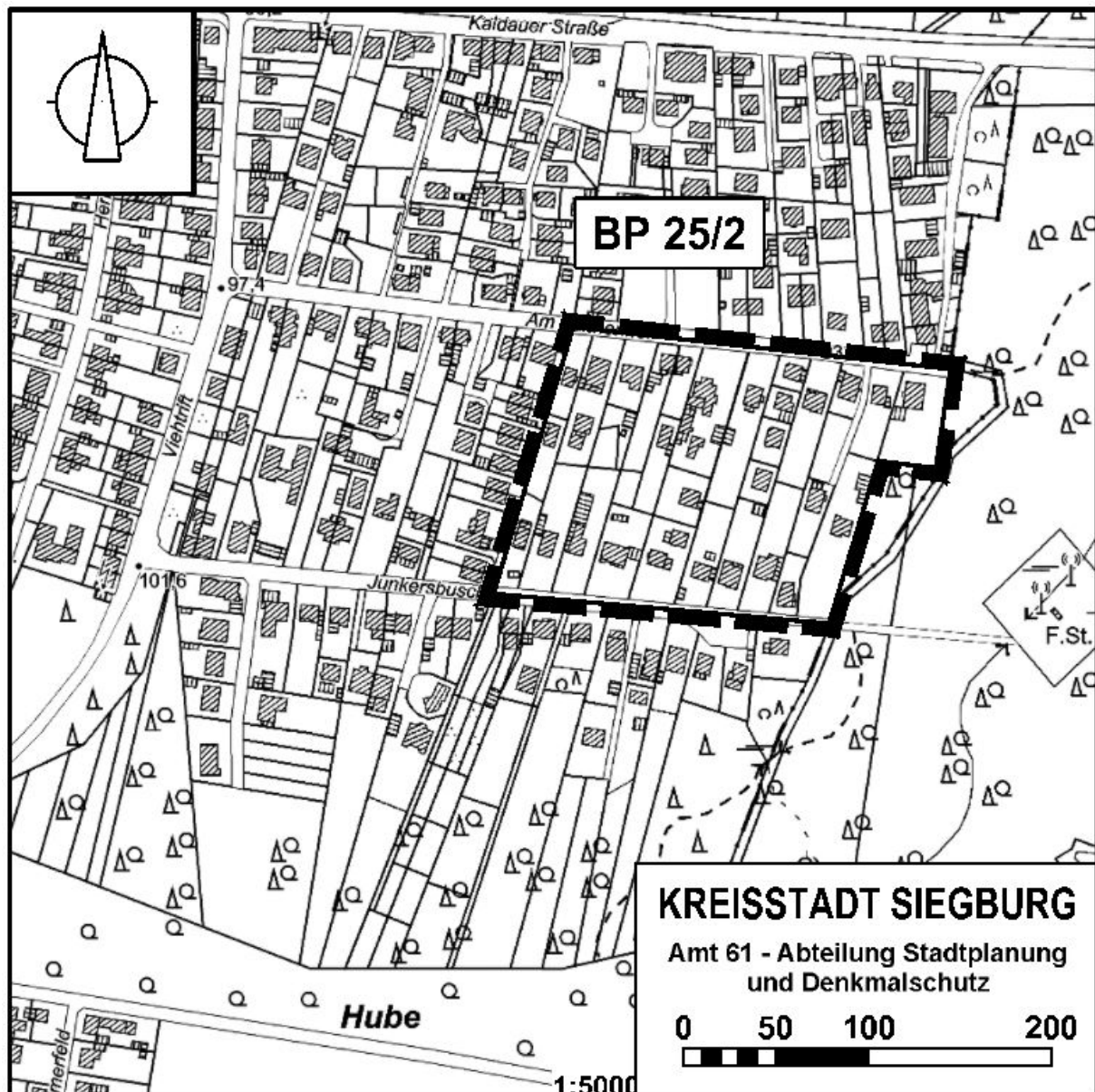


Abb. 1 - Übersichtsplan

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die aktuelle bauliche Entwicklung im Plangebiet, dass innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der im Übersichtsplan dargestellte Bereich ist im Laufe der vergangenen Jahre zunehmend enger bebaut worden. Im Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen „Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“ wurden zuletzt im Jahr 2023 Baugenehmigungen für die Errichtung von mehreren eng hintereinanderstehenden Wohnhäusern (ein Einfamilienhaus und zwei Gebäude mit je zwei Wohnungen) erteilt. Vorbild für die neue Bebauung war die seitlich angrenzende Nachbarbebauung, vier ebenfalls eng hintereinanderstehende Einfamilienhäuser. Die inzwischen fertiggestellte Wohnbebauung ist über einen Privatweg an die Straße Am Tannenhof angebunden.



Abb. 2 - Luftbild

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes weitere Grundstücke durch Teilung verkleinert, neue Gebäude realisiert, vorhandene Gebäude erweitert und die Anzahl der Wohnungen in Bestandsimmobilien erhöht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu befürchten. Städtebauliche Spannungen können nicht ausgeschlossen werden.

Planungen zur baulichen Nutzung von unbebauten und bebauten Grundstücken mit deutlich über dem Bestand liegender Ausnutzung bringen einen erheblichen Veränderungsdruck auf das Plangebiet mit sich. Die sich abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund einer hohen Anzahl von Wohneinheiten zu ungünstigen städtebaulichen Folgewirkungen führen.

Mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert sowie die bauliche Entwicklung in Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, maßvoll gesteuert werden.

Das Planungsziel soll insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Bauweise, einer Mindestgröße von Baugrundstücken und der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht werden. Damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt, werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt.

#### **4. Einfacher Bebauungsplan**

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen nicht vor. Es obliegt der Stadt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen.

Fehlen Festsetzungen entweder über Art und Maß der baulichen Nutzung oder über die überbaubaren Grundstücksflächen oder über die örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Einfache Bebauungspläne können insbesondere für die Planung im vorhandenen baulichen Bestand genügen.

Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend, sodass weiterhin die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Bauen im Außenbereich) heranzuziehen sind. Dies gilt insbesondere für die Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Die Sicherung der Erschließung muss für die Zulässigkeit eines Vorhabens auch im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gegeben sein.

Durch den einfachen Bebauungsplan werden die Beschränkungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht aufgehoben.

## **5. Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsfläche mit weniger als 20.000 Quadratmeter zulässiger Grundfläche. (Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl „GRZ 0,4“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der nach dem v.g. Satz errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rund 28.000 Quadratmeter.)

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

§ 13a BauGB findet Anwendung auch auf einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

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.

Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

## **6. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht**

### **6.1 Regionalplan**

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

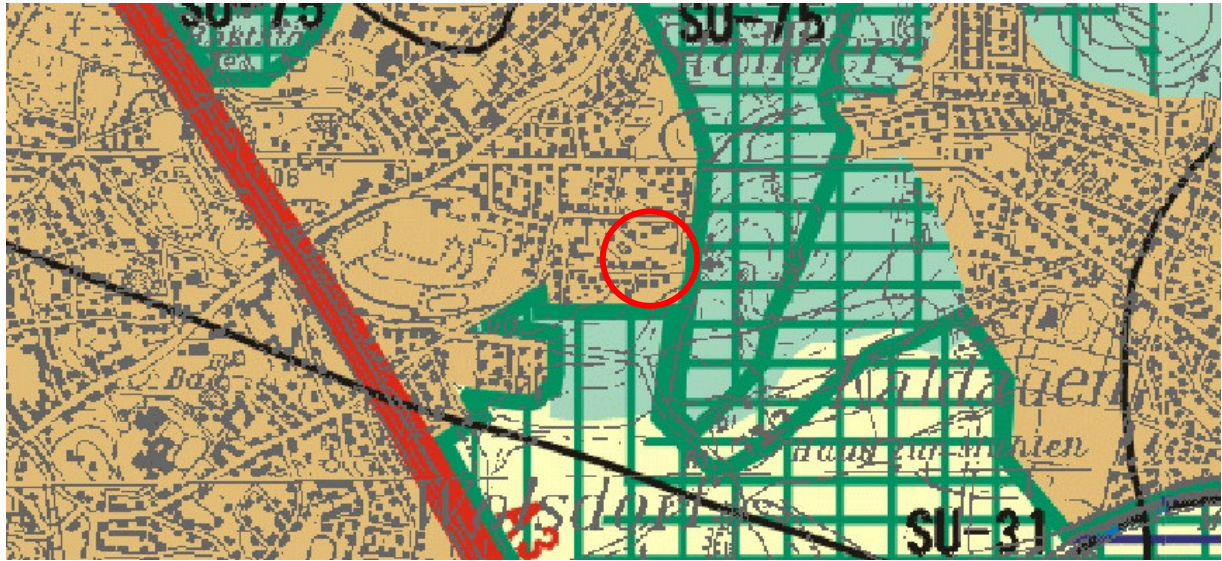


Abb. 3 - Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

## 6.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Auf der Ostseite der Wohnbaufläche grenzt „Fläche für Forstwirtschaft“ (Fläche für Wald) an.  
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb. 4 - Darstellung des Flächennutzungsplanes

### 6.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Das Plangebiet grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/1 an, der am 19.07.2024 in Kraft getreten ist. Im östlichen Randbereich des Plangebietes sind die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beachten.

### 6.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 – Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin des Rhein-Sieg-Kreises an.

Im aktuell gültigen Landschaftsplan Nr. 7 ist der Bereich östlich des Bebauungsplangebietes als Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) und Naturschutzgebiet (rote Fläche) festgesetzt. Die Immobilie „Am Tannenhof Nr. 40“ liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Der Landschaftsplan Nr. 7 befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes Nr. 7 ist der Bereich östlich des Bebauungsplangebietes vollflächig als „Naturschutzgebiet“ geplant. Die Immobilie „Am Tannenhof Nr. 40“ wurde im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes aus dem geschützten Bereich herausgenommen.

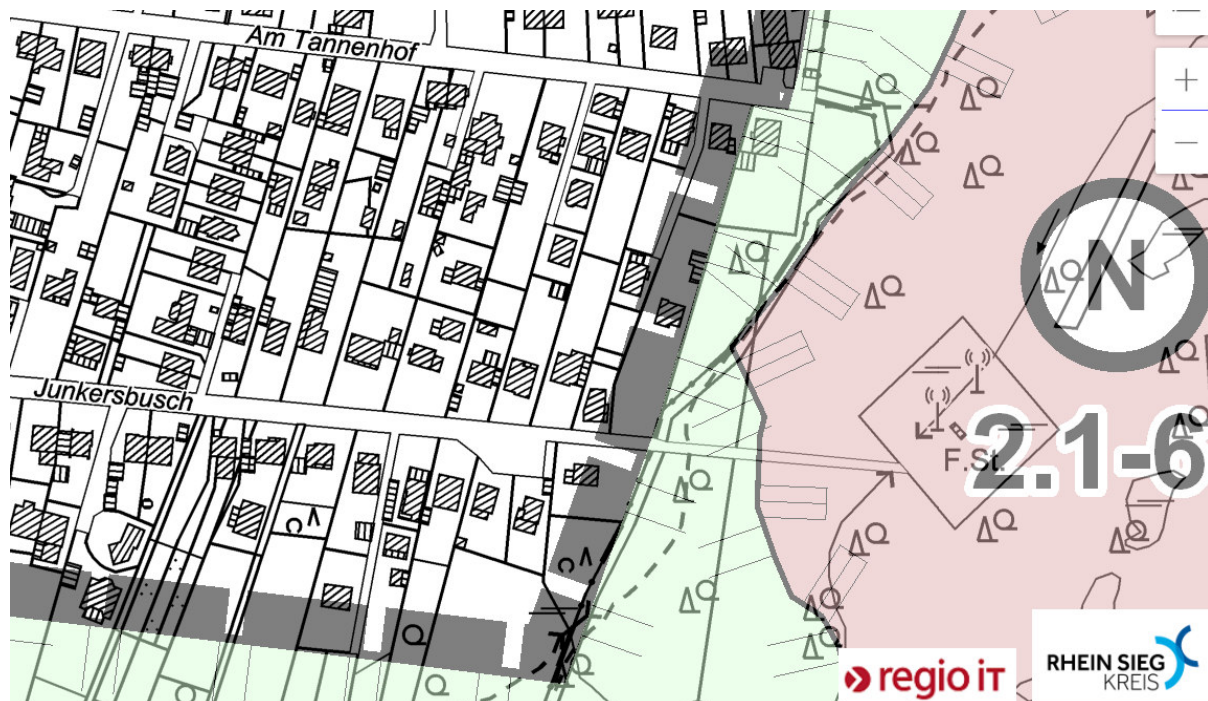


Abb. 5 - Aktueller Landschaftsplan Nr. 7 - Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin

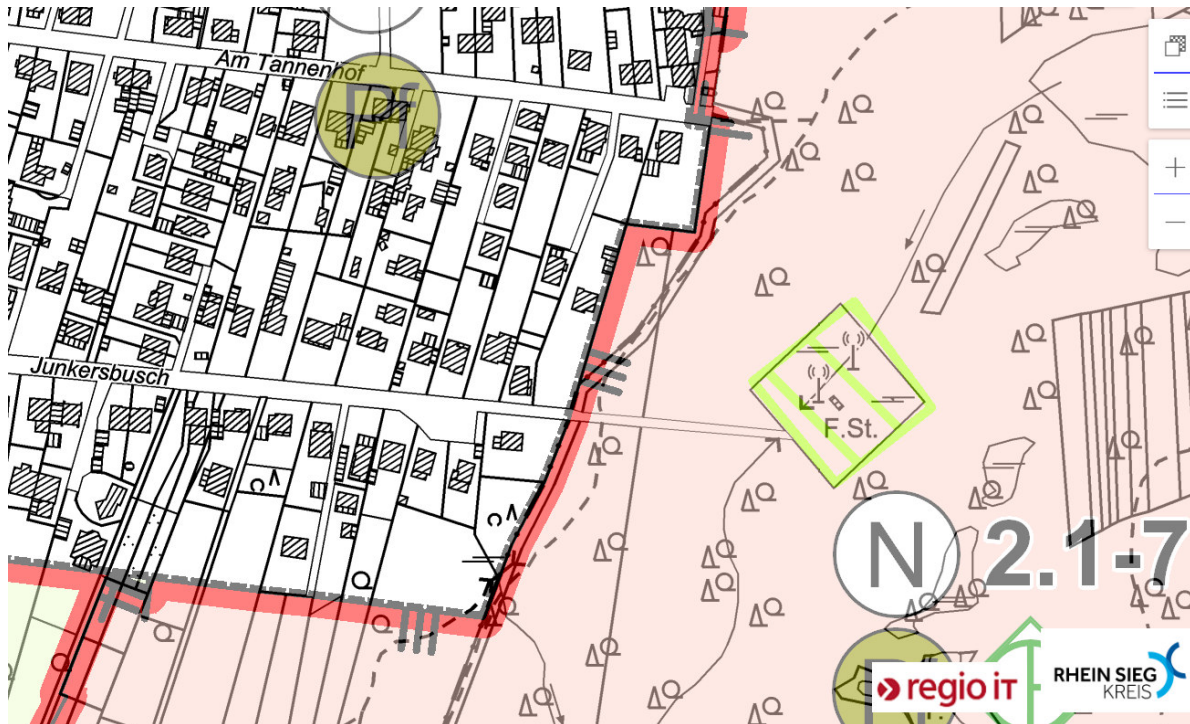


Abb. 6 - Neuaufstellung LP 7 - Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin (Vorentwurf)

## 7. Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines größeren Wohngebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend baulich genutzt. Die Bebauung setzt sich aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern, teils auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zusammen. Auf den Grundstücken sind Garagen, Carports und Nebenanlagen vorhanden.

Die Wohnbebauung wird von versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze sowie unterschiedlich großen, gärtnerisch genutzten Flächen, teils mit Baumbestand, umgeben.

Östlich grenzt Wald im Sinne der Forstgesetze an das Plangebiet an.



Abb.7 - Schrägluftbild, 2024 (unmaßstäblich)

## 8. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 25/2 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

### 8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist eine der hauptsächlichen Maßzahlen zur Bestimmung der baulichen Dichte.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 nimmt Bezug auf die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Verhältnisse zwischen Grundfläche und Grundstücksfläche und entspricht der Obergrenze für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

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 umweltschützenden Anforderungen zu entsprechen und den Versiegelungsgrad von Flächen möglichst gering zu halten.

### 8.2 Bauweise

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. In Hinblick auf die vorhandene Bebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen sind ausgeschlossen, da diese Gebäudeform im Plangebiet nicht vorhanden ist.

### **8.3 Größe von Baugrundstücken**

Die festgesetzten Mindestgrößen nehmen Bezug auf die im Plangebiet und in seiner Umgebung vorhandenen Grundstückgrößen. Durch die Vorgabe von Mindestgrößen für Baugrundstücke soll einer zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengewirkt und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erhalten werden.

### **8.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll dazu beitragen, dass sich die städtebauliche Dichte im teils schon eng bebauten Plangebiet nur wenig verändern kann und der Charakter des Plangebietes im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Wohnungen in Wohngebäuden.

### **8.5 Staffelgeschoss**

Im Plangebiet soll die Dachform auch zukünftig 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 den Rücksprung tritt das Staffelgeschosses weniger in Erscheinung und fügt sich städtebaulich harmonischer in die Umgebung ein.

### **8.6 Gartengestaltung**

Das Verbot von Schottergärten ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Begrünte Flächen können 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.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden, größtenteils bereits bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“ sowie die davon abgehenden vorhandenen Privatwege.

Das Plangebiet ist u.a. über die nahe gelegene Zeithstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich der Straßen „Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“ befinden sich öffentliche Schmutzwasserkanäle, die das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen können. Ein Regenwasser- oder Mischwasserkanal ist nicht vorhanden.

Vorrangig ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser schadlos und gemeinwohlverträglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Prüfung, ob eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemeinwohlverträglich möglich ist, muss für jedes Bauvorhaben im Einzelfall erfolgen, da ausreichende hydrogeologische Erkenntnisse zur Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht vorliegen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit dem Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR und der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Ggf. sind wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

### Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen/-anlagen sind im Plangebiet vorhanden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich ist.

Geplante Baumaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der das Plangebiet einfassenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“ entsorgt.

## 11. Umweltbelange

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

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25/2 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. 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 Monitoring-Maßnahmen entfallen.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

Da der einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend regelt, sind weiterhin die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB heranzuziehen.

Die durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 25/2 entstehenden umweltbezogenen Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf textliche Festsetzungen.

#### Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des § 1a BauGB (Bodenschutzklausel):

##### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist bereits im Bestand eine starke anthropogene Überprägung auf. Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Wohngebäude mit zugehörigen Garten- und Verkehrsflächen geprägt. Teile des Gebietes weisen einen Altbaumbestand auf. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Wald an.

Im Rahmen zukünftiger Bautätigkeiten ist mit dem Verlust von Grünflächen und der Fällung von Bäumen zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Bestimmungen der Siegburger Baumschutzsatzung zu beachten. Grundsätzlich sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Mindestgröße von Grundstücken wirken sich insofern positiv aus, da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten langfristig reduziert werden.

Durch die Vorgabe, das mindestens 40 % der Grundstücksflächen freizuhalten sind, können wertvolle Grün- und Gartenstrukturen als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten von geschützten Tierarten (Vögeln, Fledermäusen, Kleinsäugetern) erhalten werden.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt.

Bebauungspläne selbst können nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen, sondern erst die spätere Realisierung von Bauvorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB nachzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen VM 1 bis VM 5, die aus der ASP I in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurden, werden in Bezug auf die gelisteten Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Libellen, durch Eingriffe keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

##### Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet weist gegenwärtig eine hohe Versiegelung infolge diverser Nachverdichtungsmaßnahmen auf. Im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll

sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Aufgrund der vorhandenen Vorbildwirkung bestehender Gebäude besteht nach bisheriger planungsrechtlicher Situation die Gefahr, dass sich die Flächeninanspruchnahme weiter vollzieht.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken soll die künftige zusätzliche Inanspruchnahme des Bodens begrenzt werden. Mit der GRZ von 0,4 und der Beschränkung der möglichen Überschreitung der zulässigen GRZ von max. 50 % durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist insgesamt nur eine Überprägung der Grünstrukturen auf den Grundstücken bis maximal 60 % potenziell möglich. Im Vergleich zur rechtlichen Bestandssituation wirken sich die Festsetzungen positiv aus.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen oder anthropogenen Fließ- oder Stillgewässer.

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb eines Wasserschutzbereiches.

Die Abwasserentsorgung wird über vorhandene Schmutzwasserkanäle sichergestellt. Regenwasser- oder Mischwasserkanäle sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickern. Die Prüfung, ob eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung gemeinwohlverträglich möglich ist, muss für jedes Bauvorhaben im Einzelfall erfolgen.

Die Begrenzung der versiegelten Fläche trägt dazu bei, die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu ermöglichen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Siegburg (Burghardt und Partner, Ingenieure) ordnet das Plangebiet weitestgehend dem Klimatop Vorstadtklima zu. Die Planungshinweiskarte beschreibt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als klimatisch unbelastet.

U.a. um Starkregenereignissen zu begegnen, sollen durch die dargestellte Begrenzung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme weitere Versiegelungen im Plangebiet künftig eingeschränkt werden. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zur Gartengestaltung. Ein hoher Vegetationsanteil soll aufrechterhalten werden. Durch den Erhalt von Grün- und Gartenstrukturen werden Hitzeinseln vermieden / reduziert.

Die Festsetzungen sind aus mikroklimatischer Sicht positiv zu bewerten.

#### Schutzgut Landschaft

Aufgrund der vorherrschenden Situation mit einer überbauten Plangebietsfläche und einer homogenen Bebauung ist die Landschaft am Waldrand bereits stark überprägt. Da Bauvorhaben künftig weiterhin nach §§ 34 oder 35 BauGB zu bewerten sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die künftige Versiegelung kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt werden. Dies ist im Kontext des Klimawandels unter stadtklimatischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten. Die Erschließung von Flächen und die Errichtung neuer Wohngebäude können vorübergehende, baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Erschütterungen, usw.) verursachen. Im Kontext weiterer Bebauung ist ein geringfügiger Zuwachs der Verkehrsimmissionen möglich.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Betroffenheit des Schutzguts Kultur- und Sachgüter ist nicht bekannt.

### Wechselwirkungen

Neben den beschriebenen Wirkungen sind keine weiteren Wechselwirkungen erkennbar.

## **12. Lärmimmissionen**

### Straßenverkehrslärm

Lärmimmissionen ergeben sich u.a. durch Straßenverkehr im Bereich der das Plangebiet umgebenden vorhandenen Verkehrsflächen.

### 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 Haupt- Start- und Landebahn. Hierdurch ist im Planbereich mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen. Der zu erwartende Dauerschallpegel im Tages- wie auch im Nachtzeitraum beträgt 55-60 dB(A).

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  $R'_{wRes} = 40 \text{ dB(A)}$  vorzusehen.

Gem. § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 FluLärmG, wonach in einer Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden dürfen, ist im vorliegenden Fall nicht beachtlich, da dies gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6

FlulärmG für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dient, nicht gilt.

### 13. Artenschutz

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde im Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Bei Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen werden durch Eingriffe nach jetzigem Kenntnisstand in Bezug auf die gelisteten Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien und Libellen keine Verbotstatbestände nach Bundes-Naturschutzgesetz § 44 ausgelöst.

Die ASP I ist der Planbegründung als Anlage beigelegt.

#### Vermeidungsmaßnahme VM 1: Bauzeitenregelung – Rodung von Gehölzen, Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie Neubaumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeit von Vögeln, Haselmaus und Fledermäusen

Der Dachübergangsbereich der bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich bietet potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und ungefährdete gebäudebrütende Vogelarten. Die Gehölze in den Gartenbereichen bieten potenzielle Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten für geschützte Vogelarten, Fledermäuse sowie die Haselmaus.

Um die Zerstörung von potenziell genutzten Quartieren und Nistmöglichkeiten sowie die Tötung von Fledermäusen, Haselmaus und Vögeln zu vermeiden, sollten Neubau-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden und die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (1. März bis 30. November), also nur im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar durchgeführt werden.

Lokal vorkommende Fledermäuse befinden sich ungefähr von Anfang Dezember bis etwa März mit großer Wahrscheinlichkeit in ihren Winterquartieren. Da es im Eingriffsbereich für die gelisteten Arten wenig Winterquartier-Eignung gibt, ist für Rodungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet der Zeitraum 1. Dezember bis Ende Februar im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen vor Tötung im Tagesquartier am günstigsten. Im Bezug zur Haselmaus ist zusätzlich Vermeidungsmaßnahme VM 5 zu beachten.

#### Vermeidungsmaßnahme VM 2: Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) bei Flächeninanspruchnahmen, Rodungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen zwischen 1. März und 30. November

Sollten Rodungsarbeiten oder Baumaßnahmen zwingend in die Zeit vom 1. März bis 30. November fallen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen und die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises vor Beginn der Arbeiten zu kontaktieren. Es muss sichergestellt werden, dass weder Fledermäuse noch brütende Vögel durch die geplanten Arbeiten gefährdet werden. Das Tötungsverbot gilt nicht nur für die planungsrelevanten Arten, sondern auch für alle wildlebenden Vogelarten. Bei Feststellung relevanter Art-Vorkommen sind die Bautätigkeiten sofort einzustellen. Sie können erst nach dem Verlassen der Fortpflanzungsstätte (Quartiere, Nistplätze) durch die Art fortgeführt werden.

#### Vermeidungsmaßnahme VM 3: Minderung von Lichtemissionen im öffentlichen und privaten Raum

Beleuchtungsanlagen im öffentlichen und privaten Raum des Geltungsbereichs sowie an baulichen Anlagen sollen so geplant, installiert und betrieben werden, dass negative Auswirkungen auf wildlebende Tiere und Pflanzen möglichst vermieden werden. Insbesondere bei Neuplanungen ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt eine naturverträgliche Beleuchtung zu gewährleisten.

Alle Beleuchtungsmaßnahmen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, um störende Lichtemissionen – insbesondere zur Nachtzeit – zu minimieren. Ziel ist es nachtaktive Tierarten wie Insekten, nachtaktive Vogelarten und Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen. Baustellen- und Außenbeleuchtung darf nur bei zwingendem Bedarf eingesetzt werden. Dabei ist auf eine gezielte, bedarfsangepasste Lichtführung zu achten: Beleuchtung sollte stets von oben nach unten erfolgen, punktgenau ausgerichtet sein und möglichst wenig Streulicht verursachen. Ein Abstrahlen in den Himmel oder auf Gehölze (z. B. Baumkronen oder Baumstämme) ist zu vermeiden.

Empfohlen wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln, z. B. warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur unter 3000 K und einem Spektralbereich über 560 nm. Sofern eine nächtliche Bauüberwachung per Videokamera erforderlich ist, soll diese ohne sichtbares Licht (z. B. per Infrarot) erfolgen und nicht durch weiße oder grüne Beleuchtung. Weitere Hinweise geben LANUV (2018) und SCHROER, S., HUGGINS, B. BÖTTCHER, M. UND HÖLKER, F., (HRSG.) BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019). (s. Quellenverzeichnis der ASP I)

Entsprechende Empfehlungen sollen zur Orientierung an die privaten Haushalte weitergegeben werden.

Darüber hinaus wird auf § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen, der mit dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt eingeführt wurde und künftig verbindliche Vorgaben zum Einsatz künstlicher Beleuchtung enthält. Auch wenn die Regelung erst nach Erlass einer entsprechenden Verordnung in Kraft tritt, sollte sie bereits jetzt bei Planungen berücksichtigt werden.

#### Vermeidungsmaßnahme VM 4: Vermeidung von Vogelschlag bei Neubebauung

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Die Transparenz von Glasflächen kann dazu führen, dass Vögel die dahinter liegenden Bereiche als Lebensraum wahrnehmen und diese direkt ansteuern wollen. Die Maßnahme ist 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. Je großflächiger und je transparenter eine Glasfläche ist, desto höher ist das Risiko einer Kollision.

Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. Zur Einschätzung der Vogelschlaggefahr an Gebäuden und Glaselementen kann das Bewertungsverfahren der LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2023) für Neuplanungen angewendet werden.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ von der schweizerischen Vogelwarte Sempach (RÖSSLER ET AL. 2022, [link zur Broschüre siehe www.vogelglas.info](#)).

Lochfassaden mit üblichen Fenstergrößen, welche in der Fassade zurückversetzt sind, führen dagegen in der Regel nicht zu einem erhöhten Vogelschlagrisiko.

Vermeidungsmaßnahme VM 5: Durchführung einer Untersuchung auf Vorkommen von Haselmäusen bei Flächeninanspruchnahmen inklusive Rodung von Gehölzen ausschließlich auf den Grundstücken im östlichen Geltungsbereich (Flurstücke 2907, 2344, 2444, 2445, 1023 und 4086; Gemarkung Wolsdorf, Flur 2)

Haselmäuse überwintern am Boden unter der Laubschicht, zwischen Baumwurzeln oder in Erdhöhlen. Falls in den betroffenen Bereichen Haselmäuse vorkommen, würde das folgende Vorgehen ein Überleben im Winterquartier gewährleisten und zu einer Abwanderung betroffener Individuen aus dem (gerodeten) Eingriffsbereich nach der Winterruhe führen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in den Gehölzbereichen auf den Grundstücken im östlichen Geltungsbereich erfolgen, ist vorher eine Kartierung auf Vorkommen von Haselmäusen sowie bei Feststellung von Tieren der Art eine Umsiedlung durchzuführen.

Alternativ sind notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen nur oberflächlich zwischen 1. Dezember und 28. Februar (vgl. VM 1) umzusetzen und die Wurzelrodung erst ab dem 5. Mai durchzuführen.

Durch Rodungsmaßnahmen von Gehölzstrukturen im östlichen Teil des Plangebiets ist eine Gefährdung von Individuen der Haselmaus in ihren Winterverstecken nicht gänzlich auszuschließen. Dieses Risiko lässt sich weitgehend vermeiden, indem die Bäume und Sträucher im Winterhalbjahr "Auf den Stock gesetzt" werden. Die Arbeiten (Gehölzschnitt und Abtransport Schnittgut) sind händisch/motormanuell ohne Befahrung des Oberbodens im Bereich der Wurzelstubben im Zeitraum zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen. Der Abtransport soll verhindern, dass sich besonders geschützte Tierarten in abgelagertes Schnittgut einnisten (z.B. Vogelarten wie Rotkehlchen und Zaunkönig oder Säugetierarten wie Igel). Die Entfernung der Wurzelstöcke in den gerodeten Bereichen im

Plangebiet erfolgt zeitlich versetzt, nach Abschluss der Winterruhe (ab 5. Mai).

### **13- 14. Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Siegburg, .....

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz