

## BEGRÜNDUNG

### zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden

#### 1. Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 09.12.1999 gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung und gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, beschlossen, um für das östlich des Einmündungsbereiches "Waldstraße"/"Freier Grunder Straße" gelegene, unmittelbar an den Planbereich des Bebauungsplanes "Vorm rauhen Wäldchen" angrenzende Grundstück der Gemarkung Wilden, Flur 1, Flurstück 9, Baurecht für ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen.

#### 2. Planungsgrundlagen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar.

#### 3. Plangebiet

##### a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanerweiterung betrifft das östlich des Einmündungsbereiches "Waldstraße"/"Freier Grunder Straße" gelegene, 536 m<sup>2</sup> große Grundstück der Gemarkung Wilden, Flur 1, Flurstück 9 sowie einen ca. 800 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der nördlich angrenzenden Waldfläche, Gemarkung Wilden, Flur 1, Flurstück 12. Letztgenanntes Grundstück wird als Ausgleichsfläche für den durch die geplante Baumaßnahme verursachten Eingriff in die Natur in Anspruch genommen.

#### **Der Erweiterungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:**

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (versiegelt): | 315 m <sup>2</sup> |
| 2. Private Grünfläche - vorhandene Grünanlage -:                      | 221 m <sup>2</sup> |
| 3. Waldfläche - vorh. heimischer Baum- und Strauchbestand -:          | 175 m <sup>2</sup> |
| 4. Waldfläche - natürlicher Waldrand, Saumzone-:                      | 625 m <sup>2</sup> |

**Gesamtfläche:**

**1.336 m<sup>2</sup>**

=====

#### 4. Inhalt der Planung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" wird analog der angrenzenden Wohnbebauung als "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt, so dass der Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Erweiterung wurde vorgenommen, um hier Baurecht für ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen, wobei die Wohnnutzung flächenmäßig überwiegen muss. Vorgesehen ist der Bau eines eingeschossigen Baukörpers mit Räumen für eine Bankzweigstelle sowie voraussichtlich zwei kleineren Wohnungen.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO können die Ziff. 1 - 3 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen - zugelassen werden, wenn sich die geplante Nutzung - hiervon ist bei der geplanten baulichen Anlage auszugehen - nur unwesentlich auf den umgebenden Bereich auswirkt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass als nicht störende Gewerbebetriebe nur Betriebe anzusehen sind, die keinen wesentlichen Kfz-Verkehr auslösen. Die Kriterien für Art und Ausmaß des nicht störenden Emissionspotentials einer Anlage nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind anhand der Zweckbestimmung des Baugebietes für (vorwiegend) Wohnzwecke zu beurteilen.

Die Ausnahmen nach Ziff. 4 und 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gebietes nicht zulässig.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung, Vollgeschosse und Dachform werden entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4

Dachneigung: 22 - 45°

Dachformen: Sattel- und Walmdach

Vollgeschosse: max. 1

Der nördlich an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzende Böschungsbereich mit Baum- und Strauchbewuchs wird als private Grünfläche - Grünanlage - festgesetzt, auf der jegliche Baulichkeiten und bauliche Nebenanlagen untersagt sind. Um krasse landschaftliche Gegensätze zur Ausgleichsfläche zu vermeiden, sind zusätzliche Anpflanzungen von Nadelgehölzen und exotischen Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Um den gesetzlich geforderten Waldabstand zwischen geplanter Bebauung und dem nördlich angrenzenden Nadelwald - Douglasienbestand - einzuhalten, ist vorgesehen, den Baumbestand auf einer ca. 625 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 12, Flur 1, abzuholzen und der natürlichen Entwicklung - Entstehung einer Saumzone zum Waldrand - zu überlassen.

Um unerwünschte Entwicklungen der Sukzession zu unterbinden, wird für die Zukunft angestrebt, selbstaugesamte Nadelgehölze und Neophyten im Bereich der natürlichen Waldrandfläche zu beseitigen.

Zwischen Bauherrn und Waldbesitzer wurde eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Abholzung und der späteren Nutzung/Pflege getroffen.

Die im nordöstlichen Änderungsbereich befindlichen heimischen Baum- und Strauchgruppen werden als erhaltenswerter Bestand festgesetzt.

## II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung für die gewerbliche Nutzung soll über die unmittelbar östlich angrenzende "Waldstraße" erfolgen, da sich vor dem Grundstück eine Haltestelle der VWS befindet. Hierdurch ist sichergestellt, dass der Verkehrsablauf auf der Landstraße nicht beeinträchtigt wird und somit auch keine gravierenden zusätzlichen Immissionsbelastungen entstehen.

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 5.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 1 a BauGB sind im Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Bereits in der Bauleitplanung soll über die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Eingriffe sind neben öffentlichen Baumaßnahmen (Erschließungsstraßen) auch private Bauvorhaben - in den jeweiligen Plangebietten abschließend entschieden werden.

In diesem Zusammenhang sind auch Festlegungen über etwaige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu treffen, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

Es ist anzustreben, den Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind Ersatzflächen möglichst gebietsnah vorzusehen.

### 5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Bereich des Eingriffes - Flurstück 9 (tlw., ca. 315 m<sup>2</sup>) und Flurstück 12 (tlw., ca. 625 m<sup>2</sup>) - wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., die Grundstücksflächen wurden gemäß ihrer ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen im Erweiterungsbereich stellt aufgrund der Bodenversiegelungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Eingriffsbereich befinden sich ein für den Abriss vorgesehenes Gebäude mit versiegelten bzw. geschotterten Zufahrten sowie Wiesenflächen ohne schützenswerte Bestände (Extensivrasen), die aufgrund der unmittelbaren Lage an HAUPTerschließungsstraßen mit dem Wertfaktor 3 bilanziert werden.

Der zur Abholzung vorgesehene Douglasienbestand (ohne Unterwuchs) wird mit dem Wertfaktor 2,5 bewertet.

### 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Erzielung des ökologischen Ausgleiches wird festgesetzt, den Bereich des abzuholenden Douglasienbestandes (ca. 625 m<sup>2</sup>) als Waldrand - Saumzone - festzusetzen.

Der Bereich soll sich natürlich entwickeln, Baumanpflanzungen sind hier nicht zulässig.

Durch die geplante Maßnahme kann der Bereich mit dem Wertfaktor 6 versehen werden, so dass **Vollausgleich** erzielt wird.

Die überschüssigen Wertpunkte (1.707) sollen dem Öko-Konto angerechnet werden. Die Durchführung der Maßnahme ist zwischen Bauherren und Waldbesitzer vertraglich geregelt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Abholzung des ökologisch minderwertigen Nadelholzbestandes in einer Größenordnung von ca. 625 m<sup>2</sup> im Vergleich zu der in unmittelbarer Nähe der Bebauung "Freier Grunder Straße"/"Vorn rauhen Wäldchen" beginnenden und bis nach Rinsdorf durchgehenden Waldfläche nicht ins Gewicht fällt. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Abstufung des Waldrandes eine Minderung der Schallreflektion zu erwarten ist.

## 6. Entwässerung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sowie der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung im Planbereich nicht durchführbar.

Die Erweiterungsfläche wird daher im Trennsystem entwässert, die Abwasseranlagen sind vorhanden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hellertal zugeführt.

## 7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Siegerland, dem die Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen ist, sichergestellt.

## 8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Energie AG.

## 9. Ablagerung von Aushubmaterial

Anfallendes Aushub-/Abbruchmaterial wird auf den zuständigen Deponien des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

10. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Zur Realisierung der Planung ist keine gesetzliche Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

11. **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

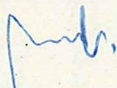
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761-1261, Fax 02761-2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Die überarbeitete Begründung ist Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden.

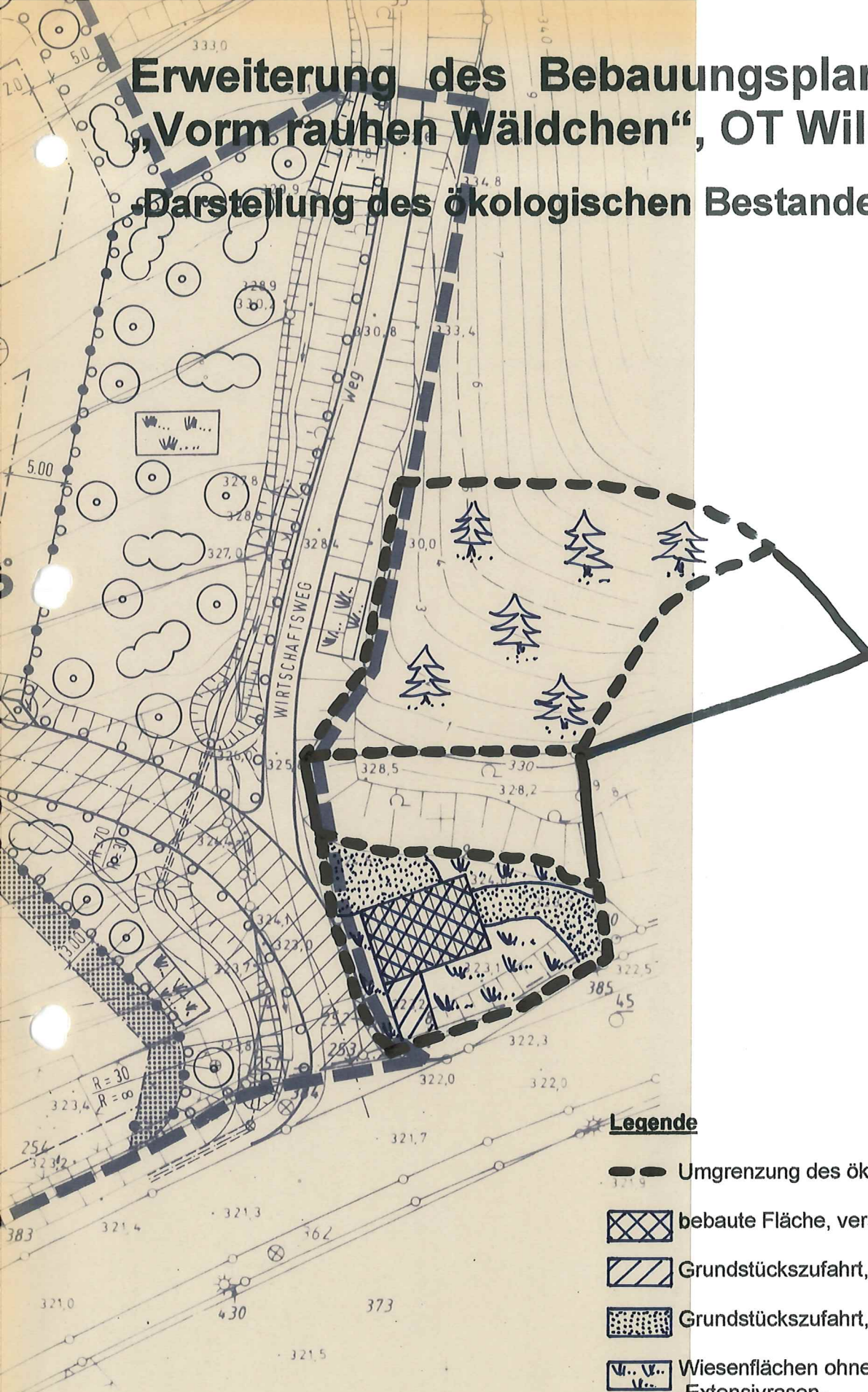
**Aufgestellt:**

57234 Wilnsdorf, 15.03.2000

**Gemeinde Wilnsdorf**  
**- Bauamt -**

  
(Metz)

# Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vorm rauhen Wäldchen“, OT Wilden Darstellung des ökologischen Bestandes-



## Legende

--- Umgrenzung des ökologischen Eingriffs

▣ bebaute Fläche, versiegelt

▨ Grundstückszufahrt, versiegelt

▤ Grundstückszufahrt, geschottert

W... W... Wiesenflächen ohne Bewuchs  
-Extensivrasen-

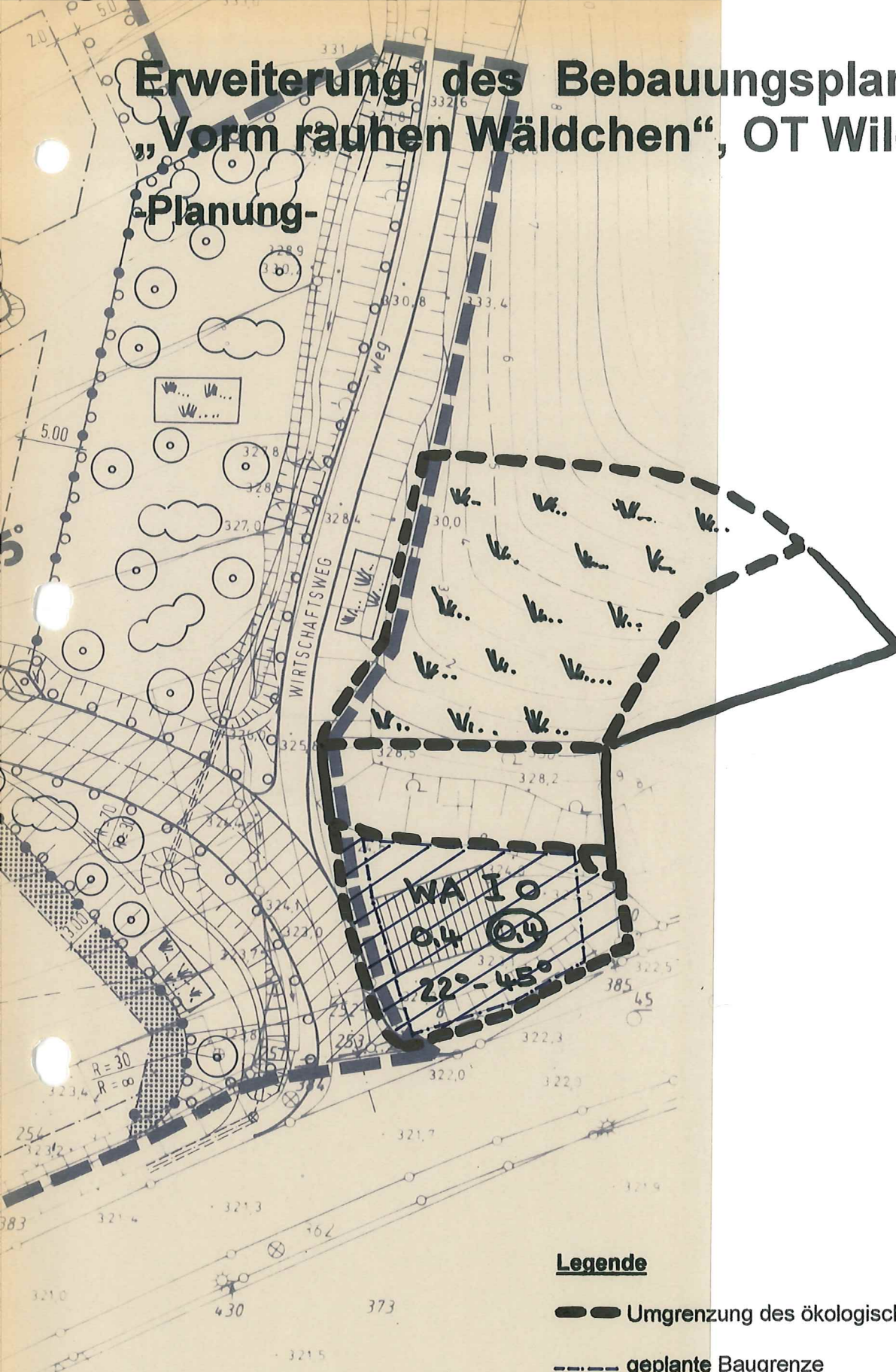
🌲 Nadelwaldbestand –Douglasien-  
ohne Unterwuchs

Anlage 1  
zur Erweiterung des BP Nr. 8  
„Vorm rauhen Wäldchen“, OT Wilden

Maßstab 1 : 500

# Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vorm rauhen Wäldchen“, OT Wilden

## Planung-



### Legende

— Umgrenzung des ökologischen Eingriffs

- - - geplante Baugrenze

 versiegelte Fläche

 Entfichtung Douglasienbestand  
-Entwicklung zu einem natürlichen Waldrand-  
Saumzone

**Anlage 2**  
zur Erweiterung des BP Nr. 8  
„Vorm rauhen Wäldchen“, OT Wilden

Maßstab 1 : 500

## Eingriffsbilanzierung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhem Wäldchen", Ortsteil Wilden

### A. Ausgangszustand

| Nr. | Biotop/Flächentyp                                  | Fläche (m²) | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl |
|-----|----------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| 1   | Bebaute Fläche, versiegelt                         | 72          | 0                | 0              |
| 2   | Grundstückszufahrt, versiegelt                     | 23          | 0                | 0              |
| 3   | Grundstückszufahrt, geschottert                    | 90          | 1                | 90             |
| 4   | Wiesenflächen ohne Bewuchs<br>- Extensivrasen -    | 130         | 3                | 390            |
| 5   | Nadelwaldbestand - Douglasien -<br>ohne Unterwuchs | <u>625</u>  | 2,5              | <u>1.563</u>   |
|     |                                                    | <u>940</u>  |                  | <u>2.043</u>   |

### B. Planungszustand

| Nr. | Biotop/Flächentyp                                                                        | Fläche (m²) | Bewertungsfaktor | Bewertungszahl |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|
| 1   | überbaubare und nicht über-<br>baubare Flächen, versiegelt                               | 315         | 0                | 0              |
| 2   | Entfichtung Douglasienbestand<br>Entwicklung zu einem natürlichen<br>Waldrand - Saumzone | <u>625</u>  | 6                | <u>3.750</u>   |
|     |                                                                                          | <u>940</u>  |                  | <u>3.750</u>   |

### C. Gesamtbilanz der privaten Grundstücksflächen

Gesamtflächenwert B 3.750 - Gesamtflächenwert A 2.043 = + 1.707

Ausgleich in % = 100 (Vollausgleich)

### Anmerkungen

zu A 4: Bew.-Faktor 3, da die Wiesenflächen als Extensivrasen einzustufen sind und sich unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen befinden.

### Anlage 3

zur Begründung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen", Ortsteil Wilden

Die Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2000 bis einschließlich 14.03.2000 bei der Gemeinde Wilnsdorf öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 26.04.2000



Der Bürgermeister

(Schmidt)

Die Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vorm rauhen Wäldchen" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilden, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 13.04.2000 beschlossen.

Wilnsdorf, den 26.04.2000



Bürgermeister

Schritfführer