

B E G R Ü N D U N G

zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 24.07.2003 unter Aufhebung des Beschlusses vom 10.12.1998 für die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB neu gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschließlich 29.08.2003 in der Form durchgeführt, dass der Planentwurf im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wurde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2006 bis einschließlich 23.03.2006.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.04.2006 beschlossen.

Ursprünglich belief sich die Größe des Plangebietes auf ca. 4,5 ha zur Schaffung von ca. 50 Bauplätzen.

Mit der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll nunmehr jedoch ein auf ca. 2,7 ha Gesamtgröße reduzierter Planbereich östlich bzw. südlich der vorhandenen Bebauung entlang der "Ostlandstraße" – einschließlich der ökologischen Ausgleichsflächen im südlichen Planbereich und der Flächen für die Abwasserbehandlung (natürliches Regenrückhaltebecken) im nördlichen Planbereich – als Wohngebiet für ca. 28 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Im Ortsteil Flammersbach sind z. Zt. keine weiteren, kurzfristig nutzbaren Wohnbauflächen verfügbar. Es sind zudem nur noch wenige Baulücken (ca. 15) im Ortsteil vorhanden. Diese stehen jedoch für den freien Markt kaum zur Verfügung.

Darüber hinaus ist die Einwohnerentwicklung des Ortsteiles Flammersbach gegenüber der Situation vor ca. 30 Jahren gesunken. 1977 belief sich die Einwohnerzahl noch auf 1.151 Personen, Ende 2005 wurden lediglich noch 1.119 Einwohner registriert.

Es ist städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Wilnsdorf, den Wohnstandort Flammersbach zu stärken und wieder Bauflächen vor allem für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

Die konkrete Beplanung und Erschließung des bereits seit vielen Jahren als städtebauliches Projekt in der Flächennutzungsplanung der Gemeinde verankerten Baugebietes "Auf dem Damm" soll diese Zielsetzung unterstützen.

2. Planungsgrundlage

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe – ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Bereich der geplanten Bebauung als Wohnbaufläche sowie der Bereich entlang der südlichen Planbereichsgrenze vorgesehenen ökologischen Ausgleichsfläche als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. **Plangebiet**

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an die südöstliche Plangebietsgrenze des aus dem Jahr 1967 stammenden Ursprungsbebauungsplanes "Auf dem Damm" an und befindet sich am Ortsausgang von Flammersbach beidseits der "Ostlandstraße". Das Plangebiet befindet sich in leicht geneigter Nordhanglage.

Die Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von den bebauten Grundstücken "Ostlandstraße 10 – 16" und "Stöckerstraße 26" sowie den Grundstücken der Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstücke 112 – 114 und 248 (tlw.)
- im Osten: von den Grundstücken der Gemarkung Anzhausen, Flur 13, Flurstücke 4 (Weg) und 144
- im Süden: von dem Grundstück der Gemarkung Anzhausen, Flur 13, Flurstück 118 (tlw.)
- im Westen: von den bebauten Grundstücken "Ostlandstraße 11 und 16" und von den Grundstücken der Gemarkung Flammersbach, Flur 5, Flurstücke 17 und 271 (tlw.)

Der Planbereich der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung erfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Anzhausen, Flur 13, Flurstücke: 1, 2 (Weg), 3, 9, 10, 11 (Weg), 12, 13 (Weg), 14 – 16, 72 (Straße, tlw.), 118 (tlw.), 119 (Weg, tlw.) und 143 (Weg)
- Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstücke: 248 (tlw.), 249 (Weg), 566, 567, 593 – 595, 600 – 602, 691 (Straße, tlw.), 693 (Straße, tlw.), 725 und 726

Der Planbereich der Naturausgleichsflächen erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wilgersdorf, Flur 12, Flurstück 90 (tlw.)

Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 173, 177, 178, 247 u. 368 - 370

Das Plangebiet umfasst einschließlich der ökologischen Ausgleichsflächen im südlichen und östlichen Planbereich eine Fläche von insgesamt 27.140 m².

Das Plangebiet ist in folgende Flächen gegliedert:

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| 1. | Überbaubare Grundstücksflächen: | 4.325 m ² |
| 2. | Nicht überbaubare Grundstücksflächen: | 10.090 m ² |
| 3. | Verkehrsflächen (Straßen, versiegelt): | 2.810 m ² |
| 4. | Fuß- u. Wirtschaftswege: | 1.215 m ² |
| 5. | Verkehrsgrün: | 85 m ² |

6.	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze:	460 m ²
7.	Baumgruppe m. heimischen Laubgehölzen - - erhaltenswerter Baum- und Heckenbestand:	355 m ²
8.	Waldfläche - natürlicher Waldrand, Saumzone -:	6.195 m ²
9.	Regenrückhaltebecken (Erdbecken)	1.605 m ²

Gesamtfläche: **27.140 m²**
=====

Die außerhalb des Plangebietes, jedoch ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Naturausgleichsfläche in Wilnsdorf - Flur 4, Flurstücke 173, 177, 178, 247 u. 368 – 370 - umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha. Die Naturausgleichsfläche in Wilgersdorf, Flur 12, Flurstück 90 (tlw.), erfasst eine Fläche von ca. 500 m².

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Planbereich der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Damm“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, wird als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO, Ziffer 1 „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Ziffer 2 „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ können zugelassen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht beidseits der in Richtung Anzhausen auf einer Länge von ca. 130 m auszubauenden „Ostlandstraße“ – Planstraße A - sowie beidseits der zwischen „Stöckerstraße“ und „Ostlandstraße“ geplanten neuen Anliegerstraße – Planstraße B - durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen für insgesamt ca. 28 Wohngebäude in grundsätzlich eingeschossiger Bauweise für ca. 42 Wohnungen bzw. ca. 120 Einwohner vor.

Die Plangebietsfläche beträgt einschließlich der Naturausgleichsflächen im südlichen und östlichen Planbereich ca. 2,7 ha; somit ergibt sich eine Wohndichte von ca. 44 EW/ha.

Der Abstand der Baufläche zum südöstlich bzw. südlich gelegenen Fichtenwaldbestand der Waldgenossenschaft Anzhausen beträgt ≥ 35 m.

Der bisher unmittelbar an der westlichen Planbereichsgrenze verlaufende Waldrand – Laubwaldbestand - der Waldgenossenschaft Flammersbach soll in Abstimmung mit der Eigentümerin soweit zurückgenommen werden, dass hier später ein Abstand ≥ 25 m zwischen Bebauung und neuer Waldgrenze gewährleistet ist. Im Bereich der Abholzung bietet sich die Anlegung einer Waldsaumzone – natürlicher Waldrand – an, so dass ein ökologisch gleichwertiger Ersatz für diesen Bereich erbracht würde.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) mit 0,3 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2, die Geschossigkeit analog der umgebenden Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Mit den planungsrechtlichen Vorgaben wird eine zu massive Bebauung auf den Baugrundstücken ausgeschlossen. Daher ist eine zusätzliche Beschattung der umliegenden Bestandsbebauung – der Abstand der vorhandenen zur geplanten Bebauung beträgt mindestens 15 – 20 m – nicht zu erwarten.

Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. In diesem Fall wird die GFZ auf 0,6 erhöht.

Als Dachformen sollen entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28° – 45° grundsätzlich zugelassen werden.

Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite < 50 % der Gesamthausbreite beträgt.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. v. m. § 86 BauO NRW Pultdächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke > 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschiefereindeckungen alternative Materialien wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig, um die Nutzung regenerativer Energien sowie eine moderne Baugestaltung zu ermöglichen. Ebenso sind Dachgauben und Dachaufbauten zulässig, um die Dachgeschosse effektiver ausnutzen zu können.

Metalldächer sind aus wasserrechtlichen Gründen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen über das Regenwasser in das weiterführende Gewässer) nicht zulässig.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzstreifen, bestehend aus heimischen Laubgehölzen – Baum- und Heckengehölz -. Dieser soll grundsätzlich erhalten bleiben und wird daher als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesen.

Der im südöstlichen Planbereich entlang des Wirtschaftsweges befindliche Laubholzriegel soll dagegen aufgrund seines schlechten Allgemeinzustandes – hier sind bereits mehrere Bäume abgestorben und daher stark umsturzgefährdet – abgeholzt und durch einen natürlichen Waldrand – Saumzone –, bestehend aus heimischen Strauchgruppen, ersetzt werden.

Die Saumzone wird zudem entlang der gesamten südlichen und östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von ca. 30 - 40 m angelegt. Baumanpflanzungen sind hier nicht zulässig.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind außerdem talseits der "Ostlandstraße" entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze Pflanzstreifen für heimische Laubgehölze in einer Breite von 3,0 m vorgesehen.

Um eine direkte fußläufige Verbindung vom Baugebiet in die freie Landschaft zu ermöglichen sowie die Holzabfuhr zu sichern, wird im westlichen Planbereich zwischen der Anliegerstraße B und dem parallel zum Baugebiet innerhalb der Saumzone verlaufenden Wirtschaftsweg eine wegemäßige Verbindung in gleicher Breite festgesetzt.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt zum einen über die "Ostlandstraße", die ab der bestehenden Bebauung in gleicher Ausbaubreite - Fahrbahnbreite 6,0 m, einseitigem, bergseitigen Gehweg von 1,50 m Breite und talseitigem Schrammbord von 0,50 m Breite – um ca. 130 m verlängert wird und in einer ÖPNV-gerechten Wende-

anlage mit 22 m Durchmesser ausläuft. Die Wendeanlage ermöglicht auch das Wenden von Gliederbussen.

Hierdurch wird ein problemloser Ablauf des Busverkehrs gewährleistet.

Dies bedeutet, dass die bisherige, aufgrund der tlw. beengten Kurvenradien problematische Führung des Busverkehrs über die "Stöckerstraße" durch die Neuplanung entscheidend verbessert wird.

Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Wendeanlage ist auch ein problemloses Wenden der Müllfahrzeuge sichergestellt.

Eine Verlegung der bisher im Einmündungsbereich "Stöckerstraße/Ostlandstraße" befindlichen Bushaltestelle "Flammersbach-Ort" an eine hierfür geeignete Stelle im Bereich der "Ostlandstraße" wird zu gegebener Zeit geprüft und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Ansonsten sind im Verlauf der "Ostlandstraße" Fahrbahnbreiten zwischen ca. 4,50 m und 6,0 m vorhanden. Diese Breiten sind grundsätzlich ausreichend, um den regelmäßig anfallenden Verkehr – auch den Begegnungsfall LKW/PKW – zu bewältigen. Sollten aufgrund besonderer Verkehrssituationen im Bereich der engsten Stellen einmal Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen, ist dies ohne weiteres zumutbar und kann auch einen verkehrsberuhigenden Effekt haben.

Die verfügbare Grundstücksfläche im Bereich der "Ostlandstraße" ermöglicht erforderlichenfalls auch eine Verbreiterung des Verkehrsraums in Teilbereichen.

Des weiteren ist zur verkehrlichen Erschließung des südlichen Planbereiches zwischen der "Stöckerstraße" im Bereich Haus Nr. 24 und der geplanten Verlängerung der "Ostlandstraße" eine Verbindungsstraße in Form einer gemischt genutzten Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6 m - Gehwegbreite 1,50 m und Fahrstreifenbreite 4,50 m - geplant.

Etwa auf halber Länge dieser Verkehrsfläche ist eine vergrößerte Wendeanlage gem. EAE 85/95, Bild 30, ebenfalls ausgelegt für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, vorgesehen.

Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass das Baugebiet in 2 Bauabschnitten erschlossen werden kann.

Die Rückenstützen der Randeinfassungen für die Straßen sollen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet - ca. 18 Bauplätze werden verkehrlich von der als gemischt genutzten Verkehrsfläche ohne Durchgangsverkehr festgesetzten Planstraße B erschlossen - wird auf die Ausweisung großzügig dimensionierter Verkehrsanlagen verzichtet.

Lediglich die "Ostlandstraße" wird in gleicher Breite wie im bereits endgültig ausgebauten Bereich der bestehenden Bebauung verlängert, da hierüber der Busverkehr abgewickelt werden soll.

Um auch optisch zu vermitteln, dass der ab der Wendeanlage in Richtung Anzhausen führende Wirtschaftsweg nicht als Durchgangsstraße benutzt werden darf, bietet es sich ggf. an, die Wendeanlage in diesem Bereich mit einem Flachbordstein bautechnisch hervorzuheben; dies wird im Zuge der Ausführungsplanung der Straßenbauarbeiten entsprechend überprüft.

Die Fahrstreifen der Erschließungsstraßen sollen in Asphaltbeton, die Gehwege in Betonpflaster angelegt werden.

Die Längsneigung der Anliegerstraße B beträgt im Einmündungsbereich zur „Ostlandstraße“ auf einer Länge von 5 m 1,2 %, anschließend auf einer Länge von ca. 30 m 12 %

und weiterführend in Richtung "Stöckerstraße" im Bereich der hier nahezu gerade verlaufenden Verkehrsfläche zwischen 0,2 und 3,2 %.

Der anschließende Kurvenbereich in Richtung "Stöckerstraße" wird auf einer Länge von ca. 43 m wiederum mit einer Längsneigung von ca. 12 % ausgeführt, wobei der unmittelbare Übergangsbereich zur "Stöckerstraße" mit ca. 9,5 % Längsneigung angelegt werden soll.

Die Längsneigung der ab Haus Nr. 11 – letztes talseitiges Wohngebäude im Ursprungsbebauungsplan - zu verlängernden und wie im Bereich der "Altbebauung" auszubauenden "Ostlandstraße" bis zur geplanten Wendeanlage im östlichen Planbereich beträgt ca. 3,6 %.

Die Querneigung des Fahrstreifens der Anliegerstraße B ist in Richtung der vor dem talseitigen Gehweg geplanten einzeiligen Rinne mit 2,5 %, die Querneigung des Gehweges ebenfalls mit 2,5 % vorgesehen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße B in die "Ostlandstraße" sind die erforderlichen Sichtdreiecke mit Ausschluss von Sichthindernissen > 80 cm Höhe festgesetzt.

Die hauptsächlich hangseits der am Ende der "Ostlandstraße" vorgesehenen Wendeanlage entstehenden Böschungsflächen werden mit einer Neigung von 1 : 1,5 angelegt und anschließend mit heimischen Strauchgehölzen bepflanzt.

Durch die Planung des Baugebietes werden vorhandene Wirtschaftswege zur verkehrlichen Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen nicht verändert.

Der im westlichen Planbereich an die "Ostlandstraße" angebundene, zur verkehrlichen Anbindung des Regenrückhaltebeckens dienende Wirtschaftsweg soll in 3,0 m Breite bis auf Höhe des Grundstückes des RRB bituminös befestigt werden.

Der im südlichen Planbereich innerhalb der Naturlandschaftsfläche festgesetzte, an die Planstraße B angebundene Fuß- u. Wirtschaftsweg bleibt größtenteils in seinem jetzigen baulichen Zustand – feste Grasnarbe – erhalten.

Durch den Weg wird eine direkte Verbindung vom Baugebiet in die freie Landschaft ermöglicht sowie eine ordnungsgemäße Holzabfuhr sichergestellt.

5. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB sind nicht erforderlich, da das Planverfahren vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde - maßgebend hierfür ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses - und somit gem. § 244 BauGB noch die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung angewendet werden können.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 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 (Erschlie-

Bungsstraßen) auch private Bauvorhaben - in den jeweiligen Plangebieten abschließend entschieden werden.

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

6.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

6.2.1 Allgemeines

Für den Planbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfasst und größtenteils nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

Die im südlichen Planbereich befindlichen Waldflächen – Fichtenanpflanzungen -, die zur Wahrung des erforderlichen Waldabstandes zur geplanten Bebauung abgeholzt und durch einen natürlichen Waldrand ersetzt werden sollen und damit die Funktion einer Naturausgleichsfläche wahrnehmen - wurden nach einem hierfür speziell entwickelten Waldbewertungsschema des Forstamtes Siegen bewertet.

Im Vergleich zum Ausgangszustand wurde die künftige Flächengestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nach dem vereinfachten Verfahren gemäß der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bilanziert.

6.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplanten Wohnbebauungen sowie die verkehrlichen Anlagen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind aber nicht erheblich und können größtenteils im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Die Notwendigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus städtebaulicher Sicht durch den Wohnbedarf am Standort (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 1).

In landschaftlicher Hinsicht sind die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe nicht als gravierend anzusehen. Bei der Planung wurde auf eine harmonische Einbindung der Bebauung in die Umgebung geachtet.

6.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Bei den im Planbereich befindlichen Grundstücken handelt es sich überwiegend um intensiv beweidete Pferdewiesen südlich der Bebauung der "Ostlandstraße" - ca. 27 % der Gesamtfläche - sowie um nährstoffreiche, unbeweidete Fettwiesen im östlichen Planbereich - ca. 45 % der Gesamtfläche -, jeweils ohne Bewuchs.

Die Pferdeweiden werden mit dem Grundwertfaktor 4 bilanziert, der jedoch aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der dadurch bedingten starken Beeinträchtigung der Vegetation mit einem Korrekturfaktor von 0,75 auf einen Endwert von 3 Wertpunkten abgemindert wird. Die unbeweideten, einer regelmäßigen Mahd unterzogenen Fettwiesen werden dagegen aufgrund der höheren ökologischen Qualität mit 4 Wertpunkten bilanziert.

Aufgrund der Inanspruchnahme des zum Flammersbachtal hin freien Landschaftsbereiches talseits der "Ostlandstraße" für die Wohnbebauung wird der ökologische Grundwert dieser Fläche von 4 Wertpunkten/m² mit einem Korrekturfaktor von 1,2

gem. der Arbeitshilfe NRW aufgewertet. Hiermit wird dem Eingriff in das Landschaftsbild Rechnung getragen.

Ansonsten befinden sich im Bereich der geplanten Wohnbebauung lediglich eine kleine Brachfläche, die mit dem Wertfaktor 5 bilanziert wurde, sowie ein ca. 110 m langer und i. M. ca. 15 m breiter Gehölzstreifen, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, der mit einem Grundwert von 7 Wertpunkten und aufgrund seines tlw. sehr schlechten Allgemeinzustandes – mehrere vollständig abgestorbene und daher stark umsturzgefährdete Bäume - mit einem Abminderungsfaktor von 0,9 versehen wurde. Aus v. g. Gründen soll der Gehölzstreifen nicht erhalten werden.

Die im südlichen Planbereich befindliche Waldfläche soll zur Wahrung des erforderlichen Waldabstandes zur geplanten Bebauung abgeholzt und durch einen natürlichen Waldrand ersetzt werden. Damit nimmt sie gleichzeitig die Funktion einer Naturausgleichsfläche wahr. Bei der Fläche im Ausgangszustand handelt es sich ausschließlich um Fichtenanpflanzungen mit Strauchdurchsatz, die einheitlich mit dem Wertfaktor 4 des Waldbewertungsschemas des Forstamtes bilanziert wurde.

Nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Flächen sind im Plangebiet nach der Biotopkartierung der Landesanstalt für Ökologie nicht vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an den nördlichen Planbereich im Anschluss an das geplante Regenrückhaltebecken befindet sich eine biotopgeschützte Nasswiesenfläche. Die Entwässerungsanlage für das Neubaugebiet wird technisch so ausgeführt, dass weder eine zusätzliche Vernässung des Grundstückes erfolgt noch die Nutzung des Grundstückes beeinträchtigt wird.

6.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

a) Bereich der privaten Bauflächen

Auf den Freiflächen der Baugrundstücke ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum mittlerer Größe, z. B. Spitzahorn (*acer platanoides*), Eberesche (*sorbus aucuparia*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Traubeneiche (*quercus pedunculata*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Wildapfel (*malus sylvestris*), Wildbirne (*pyrus pyraster*) o. ä. oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² Fläche erstreckt.

Im Bereich der Grundstücke ohne festgesetzte Randbegrünung ist zudem je angefangene 25 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Strauch, z. B. gemeiner Schneeball (*viburnum lantana*), Himbeere (*rubus idaeus*), Brombeere (*rubus fruticosus*), rote Johannisbeere (*ribes alpinum*), Hundsrose (*rosa canina*) o. ä. zu pflanzen und zu erhalten.

Bei den Grundstücken mit festgesetzter Randbegrünung ist die vorgenannte Strauchbepflanzung innerhalb des Pflanzstreifens vorzunehmen.

Aufgrund der vorgenannten umfangreichen Pflanzvorschriften werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke ohne Randbegrünung gegenüber den Grundstücken mit festgesetzter Randbegrünung mit einem Korrekturfaktor von 1,3 versehen.

Die Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes werden mit dem Wertfaktor 4 bilanziert.

Darüber hinaus ist im südlichen Planbereich angrenzend an die Waldfläche der Waldgenossenschaft Anzhausen eine ca. 6.200 m² große Saumzone – natürlicher Waldrand – festgesetzt. Bei dem südlichen Teil dieser Fläche – ca. 2.500 m² - handelt es sich um eine Fichtenschonung mit Strauchdurchsatz, die zur Wahrung des erforderlichen Waldabstandes zur Wohnbebauung beseitigt werden muss.

Zur Vermeidung von Fichtensämlingen durch die unmittelbar benachbarten Fichtenbestände wird festgesetzt, dass diese Fläche mit standortgerechten heimischen Strauchgruppen der Arten Hasel (*corylus avellana*), Weißdorn (*crataegus monogyna*), Schlehe (*prunus spynosa*), Heckenrose (*rosa pendulina*), Schwarze Johannisbeere (*ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*), Brombeere (*rubus fruticosus*), Himbeere (*rubus idaeus*) o. ä., – mindestens 12 Sträucher je Gruppe – mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² anzupflanzen ist.

Durch die v. g. Festsetzung wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um 3 Wertpunkte/m² erzielt.

Aufgrund der qualitativ hochwertigen und flächenintensiven Ausgleichsflächen wird bereits im Plangebiet selbst ein Ausgleichsgrad der privaten Bauflächen von nahezu 97 % erzielt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf der privaten Flächen wird unter Inanspruchnahme des Öko-Kontos der Gemeinde Wilnsdorf gedeckt, so dass insgesamt ein ökologischer Ausgleich von nahezu 100 % erzielt wird.

Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf Zuordnungsflächen gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB festgesetzt:

- Entfernen von Fehlbestockungen (Lärchen) auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 173 und Anpflanzung von zusätzlichen 2 Obstbäumen entlang der Wegeparzelle 79 (Heckebachtal).
- Öffnung des in der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 12, Flurstück 90 (tlw.) befindlichen Stollens (Briedoffelsloch) und Herrichtung als Fledermausstollen.

Die Abholzungsmaßnahmen in Wilnsdorf und die Herrichtung des Fledermausstollens in Wilgersdorf sind bereits durchgeführt.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Erschließung des Gebietes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

b) Bereich der öffentlichen Flächen

Der ökologische Eingriff durch öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Rückhaltebecken) kann im Plangebiet selbst nicht vollständig erbracht werden. Durch punktuelle Bepflanzungen des Regenrückhaltebeckens und der angrenzenden öffentlichen Flächen mit heimischen Baum- und Strauchgehölzen kann der Bereich mit 4 Wertpunkten/m² bilanziert werden; dadurch wird ein Ausgleichsgrad von ca. 55 % erzielt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf der öffentlichen Flächen in Höhe von 7.260 Wertpunkten wird ebenfalls unter Inanspruchnahme des Öko-Kontos der Gemeinde Wilnsdorf gedeckt, so dass auch bei den öffentlichen Flächen ein ökologischer Ausgleich von 100% erzielt wird.

Dazu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf Zuordnungsflächen gem. § 1 a (3) und § 9 (1 a) BauGB festgesetzt:

- Entfernen von Fehlbestockungen (Lärchen) auf den gemeindeeigenen Grundstücken der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 177, 178, 247 u. 368 – 370 und Anpflanzung von zusätzlichen 13 Obstbäumen entlang der Wegeparzelle 79 (Heckeabachtal).

Die Ausführungen unter a) - letzter Satz - gelten entsprechend.

6.2.5 Ökologische Bilanzierung

Die tabellarisch aufgelistete ökologische Bilanzierung sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

7. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Niederdielfen über einen bereits im Bereich der vorhandenen Bebauung in der "Ostlandstraße" verlaufenden Mischwasserkanal - DN 300 mm - zugeleitet.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NRW (LWG) ist Niederschlagswasser bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Einleitung des überwiegenden Anteils des Niederschlagswassers in ein im nördlichen Planbereich vorgesehenes Regenrückhaltebecken - ausgestattet mit Überlaufmulde und Weiterführung über einen geplanten offenen Graben in den nördlich verlaufenden Flammersbach - vorgesehen.

Allerdings ist es erforderlich, das Regenwasser von ca. 7 – 8 im südwestlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücken in den o. g. vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten, da diese Grundstücke aus topographischen Gründen (nach Westen abfallendes Gelände) nicht an das Becken angeschlossen werden können.

Dieser Bereich ist jedoch im genehmigten Zentralentwässerungsplan für den Ortsteil Flammersbach erfasst und wurde dementsprechend bei der Mischwasserkanalplanung berücksichtigt.

Gemäß § 51 a (4) LWG kann von der grundsätzlichen Verpflichtung nach § 51 Abs. 1 LWG, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, abgesehen werden, wenn Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll sowie der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine getrennte Beseitigung unverhältnismäßig ist.

Die getrennte ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung für den v. g. Teilbereich über das geplante Regenrückhaltebecken ist aufgrund der Topographie technisch nicht machbar. Um dennoch eine getrennte Regenwasserbeseitigung zu realisieren, müsste für diese 7 – 8 Baugrundstücke im westlichen Planbereich oberhalb der vorhandenen

Bebauung der "Ostlandstraße" ein zusätzliches Regenrückhaltebecken errichtet werden, dessen Ableitung/Überlauf in einen in der "Stöckerstraße" und der "Ostlandstraße" sowie durch privates Grünland auf einer Länge von insgesamt ca. 150 m mit Anschluss an den "Flammersbach" neu zu verlegenden Regenwasserkanal zu führen wäre.

Für diese zusätzlichen wassertechnischen Anlagen wären weitere Kosten in Höhe von rd. 40.000 € aufzuwenden.

Dieser zusätzliche Aufwand steht außer Verhältnis zu der technisch ohne weiteres möglichen, ohne zusätzliche Kosten umzusetzenden und in der Kanalnetzplanung für den Ortsteil Flammersbach bereits berücksichtigten Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die entsprechenden Abwasseranlagen sind in der "Ostlandstraße" vorhanden.

Das Regenrückhaltebecken - Fassungsvermögen 150 m³ - ist als flaches Erdbecken mit einer Einstautiefe von 0,6 – 0,7 m und Böschungsneigungen von 1 : 2 geplant und soll in den Randbereichen bepflanzt werden. Aufgrund der unterhalb des RRB liegenden biotopgeschützten Nasswiesenfläche werden die Beckensohle sowie die Beckenwände mit einer wasserundurchlässigen Lehmschicht versehen, um eine zusätzliche Vernässung der geschützten Bereiche zu verhindern. Zudem wird durch Anlegung eines Notüberlaufes und Ableitungsmöglichkeit in einen offenen Graben auch bei einem evtl. Überlaufen des Beckens eine Überflutung der Nasswiesenfläche auszuschließen sein. Durch die gewählte Lage und die v. g. Ausführung wird die Tallage des Flammersbaches nicht beeinträchtigt und eine landschaftsverträgliche Einbindung erzielt. Zudem wird der Grundwasserstand durch den Bau des sehr flachen Beckens nicht beeinträchtigt.

Das z. Zt. in einem bergseits des Verbindungsweges nach Anzhausen - Verlängerung der "Ostlandstraße" - befindlichen Wegeseitengraben geführte und in den Mischwasserkanal in der "Ostlandstraße" eingeleitete Oberflächenwasser aus den bergseitigen Plangebietsflächen sowie den hier angrenzenden Freiflächen wird an den geplanten Regenwasserkanal in der "Ostlandstraße" angeschlossen und somit auch dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Wassermenge ist jedoch nicht gravierend, da der Graben nur bei längeren Regenphasen Wasser führt.

Durch die zeitlich versetzte Einleitung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen des Plangebietes und dem v. g., oberhalb des Planbereiches liegenden natürlichen Einzugsgebiet des Wegeseitengrabens wird auch das Regenrückhaltebecken eine zeitlich versetzte Belastung erfahren.

Eine Überlastung des Beckens kann daher aufgrund der zeitlich unterschiedlich ankommenden Wassermengen ausgeschlossen werden.

Das Becken ist für die v. g. Einleitungen ausreichend dimensioniert.

Ein Dauerstaubetrieb erfolgt nicht.

Aufgrund der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens und der regulierten Wasserabgabe - diese entspricht max. der Menge des vom ursprünglichen, natürlichen Gelände abfließenden Regenwassers - kann eine Abflussverschärfung des Vorfluters ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gem. § 58 Abs. 1 LWG und § 7 WHG wurden beantragt.

Zur Minderung des Oberflächenwasseranfalls auf den privaten Baugrundstücken wird durch gesonderte Satzung gem. § 86 BauO NRW zudem festgesetzt, dass Stellplatzflächen und Zufahrten nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

8. Wasserversorgung

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

9. Stromversorgung/Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Auf die vorhandenen baulichen Anlagen des RWE wird Rücksicht genommen.

Im Bereich der Verkehrsfläche der "Ostlandstraße" liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Eine Verlegung kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht erfolgen, da die vorhandene Linienführung der "Ostlandstraße" aufgenommen und weitergeführt wird. Die Baumaßnahme wird rechtzeitig vor Baubeginn mit der Telekom abgestimmt.

10. Ablagerung von Aushubmaterial

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

11. Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen.

12. Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Hinsichtlich der Vermutung von Kriegsaltlasten wird rechtzeitig vor Baubeginn der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg über die beabsichtigte Bebauung in Kenntnis gesetzt.

13. Bodenordnungsmaßnahmen

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

14. 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 West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

15. **Überschlägige Erschließungskosten**

a) Straßenbauarbeiten inkl. Beleuchtung:	225.000 €
b) Entwässerung, Trennsystem einschl. RRB:	235.000 €
c) Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse:	50.000 €
d) Naturausgleichsmaßnahmen:	<u>10.000 €</u>
	520.000 €
	=====

16. **Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:**

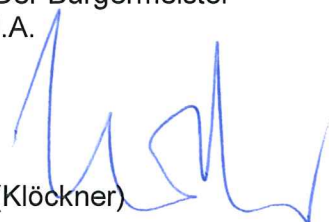
1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung

Diese Begründung ist Bestandteil der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 07.04.2006

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
I.A.



(Klößner)

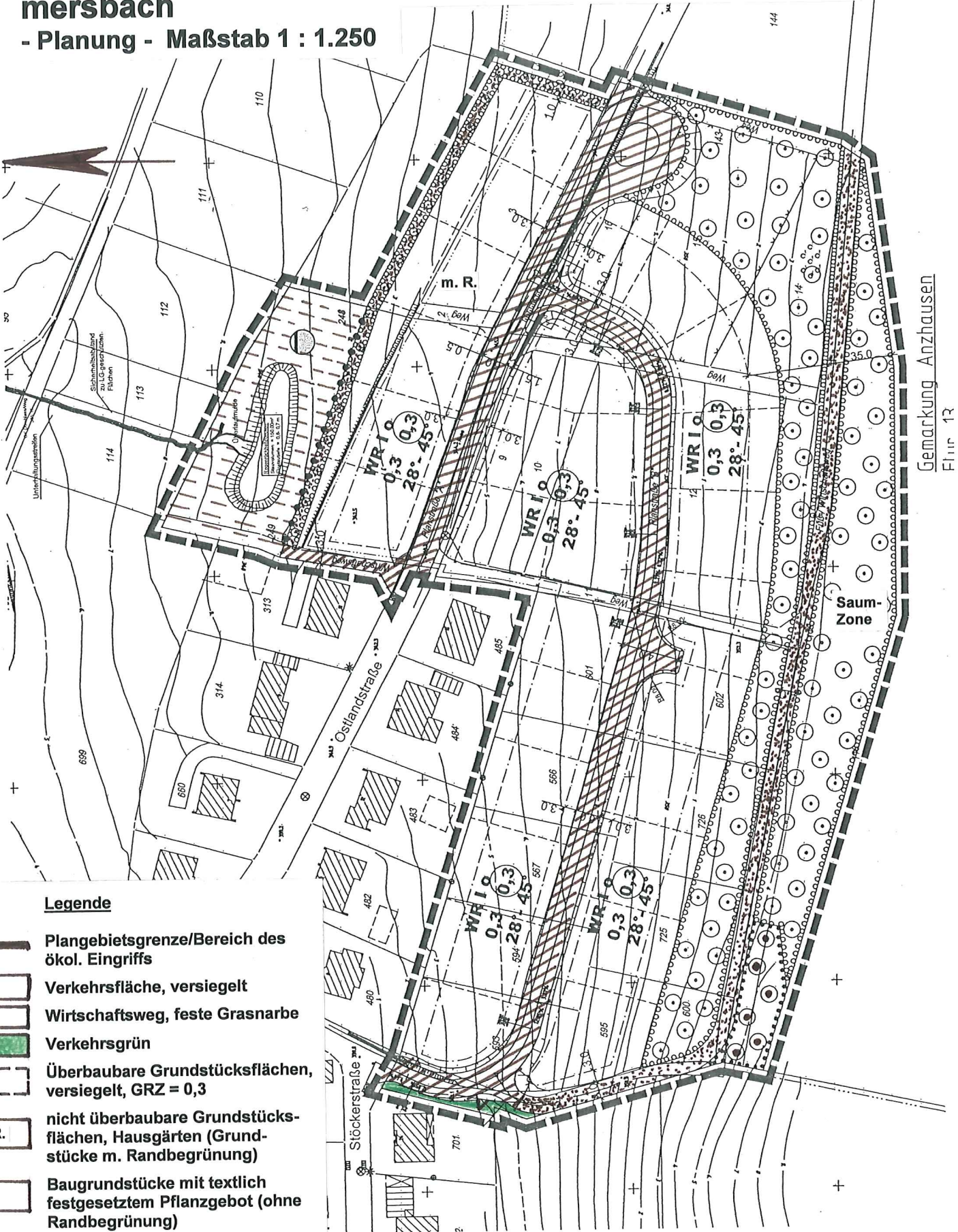
Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Damm“, OT Flammersbach

- Ökol. Bestand - Maßstab 1 : 1.250

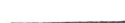


Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Damm“, OT Flammersbach

- Planung - Maßstab 1 : 1.250



Legende

-  Plangebietsgrenze/Bereich des ökol. Eingriffs
-  Verkehrsfläche, versiegelt
-  Wirtschaftsweg, feste Grasnarbe
-  Verkehrsr Grün
-  Überbaubare Grundstücksflächen, versiegelt, GRZ = 0,3
-  nicht überbaubare Grundstücksflächen, Hausgärten (Grundstücke m. Randbegrünung)
-  Baugrundstücke mit textlich festgesetztem Pflanzgebot (ohne Randbegrünung)
-  Regenrückhaltebecken m. Randbepflanzung
-  Anpflanzung für heimische Gehölze, Randbepflanzung
-  Laubholzgruppe/Feldgehölz
-  Saumzone, natürlicher Waldrand

Gemarkung Anzhausen
Flur 13

Anlage 2

zur Begründung des Teilb. Neuf. u.. Erw. des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm", OT Flammersbach

Eingriffsbilanzierung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm", OT Flammersbach – öffentliche Flächen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr.	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Verkehrsfläche, versiegelt	770	0	1	0	0
2	Verkehrsfläche Wirtschaftsweg, wassergebunden	75	1	1	1	75
3	Verkehrsfläche Wirtschaftsweg, feste Grasnarbe	1.290	2	1	2	2.580
4	Wegeseitengraben	85	3	1	3	255
5	Intensivgrünland - Fettwiesen -, landwirtschaftliche Nutzung, mehrmalige Mahd/Jahr	2.575	4	1	4	10.300
6	Weideflächen, intensive Pferdehaltung	895	4	0,75	3	2.685
7	Feldgehölz, Hecke	25	7	1	7	175
	Fläche gesamt	5.715		Gesamtflächenwert A		16.070

B. Planungszustand

Nr.	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Verkehrsflächen, versiegelt	2.810	0	1	0	0
2	Verkehrsfläche, Wirtschaftsweg, versiegelt	105	0	1	0	0
2	Verkehrsfläche Wirtschaftsweg, feste Grasnarbe	1.210	2	1	2	2.420
3	Natürliches Regenrückhaltebecken mit Randbepflanzungen, bestehend aus heimischen Laubgehölzen	1.605	4	1	4	6.420
4	Verkehrsgrün	85	2	1	2	170
5	Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes - Entfernung von Fehlbestockungen (Lärchen) auf den gemeindlichen Grundstücken der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 177, 178, 247 u. 368 - 370 und Anpflanzung von zus. 13 Obstbäumen entlang der Wegeparzelle 79 (Heckebacktal)					7.260
	Fläche gesamt	5.715		Gesamtflächenwert B		16.070

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B 16.070 – Gesamtflächenwert A 16.070 = ± 0 Wertpunkte,

d. h. Ausgleichsgrad = **100 % = Vollaussgleich**

Anmerkungen:

Zu A 6: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – Pferdeweide – und der dadurch bedingten starken Beeinträchtigung der Vegetation wird hier ein Abminderungsfaktor von 0,75 angewendet.

Anlage 3

zur Begründung der Teilbereichs-Neuf. u. Erw. des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm", OT Flammersbach

Eingriffsbilanzierung zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm", OT Flammersbach – private Flächen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr.	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Verkehrsflächen Wirtschaftsweg, wassergebunden	65	1	1	1	65
2	Verkehrsflächen Wirtschaftsweg, feste Grasnarbe	85	2	1	2	170
3	Intensivgrünland, Fettwiesen, landwirtschaftliche Nutzung, mehrmalige Mahd/Jahr, oberhalb Ostlandstraße	6.420	4	1	4	25.680
4	Intensivgrünland, Fettwiesen, landwirtschaftliche Nutzung, mehrmalige Mahd/Jahr, unterhalb Ostlandstraße	3.215	4	1,2	4,8	15.432
5	Weideflächen, intensive Pferdehaltung	6.530	4	0,75	3	19.590
6	Brache, > 5 – 15 Jahre	170	5	1	5	850
7	Gehölzstreifen, Laubholz, tlw. abgestorben	2.025	7	0,9	6,3	12.758
8	Laubholzgruppe (Eichen) u. Feldgehölz (Hecke)	355	7	1	7	2.485
9	Einzelbaum (Eiche)	30	6	1	6	180
10	Fichtenaufforstung m. Unterwuchs	2.530	4	1	4	10.120
	Fläche gesamt	21.425		Gesamtflächenwert A		87.330

B. Planungszustand

Nr.	Biotop	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,3)	4.325	0	1	0	0
2	nicht überbaubare Grundstücksflächen mit eingeschränkten Pflanzvorschriften für heimische Gehölze, da Grundstücke mit Randbegrünung versehen werden	2.250	3	1	3	6.750
3	nicht überbaubare Grundstücksflächen mit umfangreichen Pflanzvorschriften für heimische Gehölze - Grundstücke ohne Randbegrünung -	7.840	3	1,3	3,9	30.576
4	Laubholzgruppe (Eichen) u. Feldgehölz (Hecke)	355	6	1	6	2.130
5	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze, Randbepflanzung	460	4	1	4	1.840
6	Saumzone, natürlicher Waldrand, mit Pflanzgebot für umfangreiche Strauchgehölze – Zuordnungsfläche -	6.195	7	1	7	43.365
7	Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes - Entfernung von Fehlbestockungen (Lärchen) auf dem gemeindlichen Grundstück der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 4, Flurstücke 173 und Anpflanzung von 2 Obstbäumen entlang der Wegeparzelle 79 (Heckebacktal) - Öffnung Fledermausstollen in der Gem. Wilgersdorf, Flur 12, Flurstück 90 (tlw.) - Briedoffelsloch –					1.060 1.500
	Fläche gesamt	21.425		Gesamtflächenwert B		87.221

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B 87.221 - Gesamtflächenwert A 87.330 = - 109 Wertpunkte,

d. h. Ausgleichsgrad = 99,88 % = Vollausgleich

Anmerkungen:

- zu A 4: Korrekturfaktor 1,2, da die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für den unterhalb der Ostlandstraße zu bebauenden Bereich berücksichtigt wurde
- zu B 3: Korrekturfaktor 1,3, da zusätzliche Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen im Grundstücksbereich festgesetzt
- Zu A 4: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – Pferdeweide – und der dadurch bedingten starken Beeinträchtigung der Vegetation wird hier ein Abminderungsfaktor von 0,75 angewendet
- Zu A 6: Aufgrund des tlw. sehr schlechten Allgemeinzustandes – mehrere vollständig abgestorbene und daher stark umsturzgefährdete Bäume – wird ein Abminderungsfaktor von 0,9 angewendet

Anlage 4

zur Begründung der Teilbereichs-Neuf. u. Erw. des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm", OT Flammersbach

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.04.2006 bis einschl. 19.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 16.08.2006

L.S.

Der Bürgermeister

(Büdenbender)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 22.06.2006 beschlossen.

Wilnsdorf, 16.08.2006

L.S.

Bürgermeister

Schriftführer

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.04.2006 bis einschl. 19.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 16.08.2006



Der Bürgermeister


(Büdenbender)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 22.06.2006 beschlossen.

Wilnsdorf, 16.08.2006




Bürgermeister


Schriftführer

SATZUNG

der Gemeinde Wilnsdorf vom 29.06.2006

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023) in der zurzeit geltenden Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 22.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

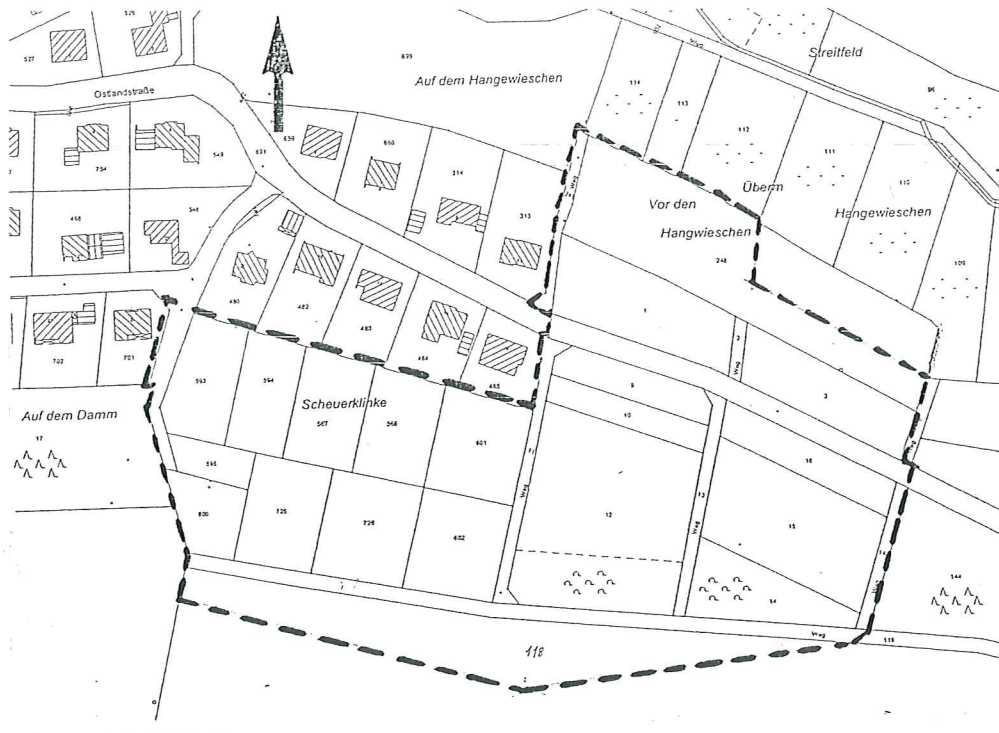
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet den gesamten Planbereich der Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Anzhausen, Flur 13, Flurstücke:	1, 2 (Weg), 3, 9, 10, 11 (Weg), 12, 13 (Weg), 4 – 16, 72 (Straße, tlw.), 118 (tlw.), 119 (Weg, tlw.) und 143 (Weg)
---	--

Gemarkung Flammersbach, Flur 4, Flurstücke:	248 (tlw.), 249 (Weg), 566, 567, 593 – 595, 600 – 602, 691 (Straße, tlw.), 693 (Straße, tlw.), 725 und 726
---	--

In der nachstehenden Planskizze, Maßstab 1 : 2.500, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer gestrichelten Linie umgrenzt dargestellt:

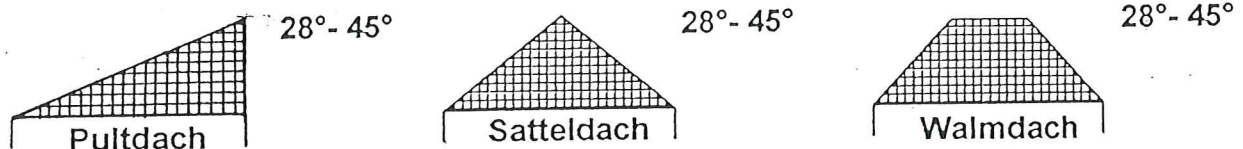


§ 2

Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung beträgt $28^\circ - 45^\circ$.

Die festgesetzte Dachneigung darf für max. $1/3$ der Dachfläche der Hauptgebäude sowie für Garagen und Nebenanlagen gesamtabweichend als Flachdach ausgeführt werden. Folgende Dachformen sind nur zulässig:



Aufmauerungen über der Erdgeschossdecke sind bei Gebäuden ab 35° Dachneigung bis zu 50 cm, bei Gebäuden ab 40° Dachneigung bis zu 75 cm Höhe zulässig. Quergiebel sind ohne Begrenzung der Aufmauerung bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m vor der Hausaußenwand zulässig, wenn deren Breite weniger als 50 % der Gesamthausbreite beträgt. Bei der Dach-eindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferedeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, liegende Dachfenster sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 73 BauO NRW i. V. m. § 86 BauO NRW Pulldächer ab 20° Dachneigung mit Aufmauerungen über der letzten Geschossdecke von mehr als 75 cm Höhe zugelassen werden, wenn sich die Bebauung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

§ 3

Gestaltung von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Die Stellplatzflächen sowie Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasser-durchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit einer Fugenbreite ≥ 1 cm oder ähnlichen Materialien, die gleichwertige Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten, herzustellen.

§ 4**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zur Teilbereichs-Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Auf dem Damm" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Flammersbach, wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Wilnsdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wilnsdorf, 29.06.2006


Büdenbender
Bürgermeister

