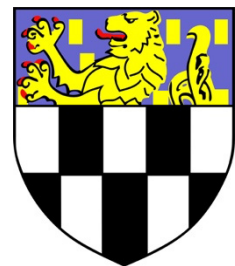


Begründung zur
26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
"Am Hundstück" der Gemeinde Wilnsdorf



Gemeinde Wilnsdorf

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Stand: 03. Juni 2025



Gemeinde Wilnsdorf

Rathaus

Marktplatz 1

57234 Wilnsdorf

Tel. 02739 - 802-0

info@wilnsdorf.de



Bearbeitet durch

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: info@loth-se.de

www.loth-stadtentwicklung.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2. Ausgangssituation	5
2.1. Räumliche Einbindung	5
2.2. Bebauung und Nutzung	5
2.3. Verkehrserschließung und -anbindung	6
2.4. Ver- und Entsorgung	6
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt	9
3. Planungsbindungen	10
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2. Landes- und Regionalplanung	11
3.3. Flächennutzungsplan	12
3.4. Landschaftsplanung	13
4. Städtebauliche Konzeption	13
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2. Erschließung	14
4.3. Ruhender Verkehr	14
5. Planinhalt und Festsetzungen	14
5.1. Art der baulichen Nutzung	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4. Leitungsrechte	18
5.5. Natur, Landschaft, Umwelt	19
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.1. Dächer und Dachaufbauten	20
6.2. Fassadengestaltung	20
6.3. Private Grünflächen	20
6.4. Einfriedungen	21
6.5. Anzahl der Stellplätze	21
7. Hinweise	21
7.1. Artenschutz	21
7.2. Altlasten	21
7.3. Bergbau	22
7.4. Bodendenkmäler	22

7.5. Kampfmittelrückstände	22
8. Planungs- und Standortalternativen	22
9. Auswirkungen der Planung	23
9.1. Auswirkungen auf Nutzungen	23
9.2. Verkehr	23
9.3. Natur, Landschaft, Umwelt	23
9.4. Klimaschutz und Klimaanpassung	24
9.5. Bodenordnende Maßnahmen	24
9.6. Kosten und Finanzierung	25
10. Flächenbilanz	25
11. Verfahren	26
12. Verfahrensvermerke	27
13. Rechtsgrundlagen	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeindegebiet mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets	5
Abbildung 4: Darstellung des Verlaufs der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen	8
Abbildung 5: Bestandsplan Wasser	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan.....	11
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan	12
Abbildung 8: FNP der Gemeinde Wilnsdorf 1989	12
Abbildung 9: Schemaschnitt Geländeverlauf	13
Abbildung 10: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf	17
Abbildung 11: Darstellung der zukünftigen Grundstücksteilung.....	25

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Gemeinde Wilnsdorf.

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ im Ortsteil Gernsdorf ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses im hinteren, bisher als Gartenland genutzten Bereich des Flurstücks 669, Flur 15, Gemarkung Gernsdorf (Marburger Str. 4), auf Antrag der Grundstückseigentümer / Bauinteressenten.

Mit der Planänderung kann eine gemäß § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich vorrangig anzustrebende Nachverdichtung im Innenbereich erzielt werden, zumal die Erschließungsanlagen vorhanden sind. Zwar gibt es noch diverse Baulücken im Ortsteil Gernsdorf, jedoch werden diese von den Eigentümern vorgehalten und stehen dem Bau-/Wohnungsmarkt derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in eine überbaubare Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Zwar handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe, aufgrund der verfügbaren Fläche, der Begrenzung der Bebauung auf ein nachbarschaftsverträgliches Maß und der Freihaltung rückwärtiger Bereiche von Verkehrsbewegungen fügt sich das Vorhaben jedoch städtebaulich in die Umgebung ein.

Über die bodenordnenden Maßnahmen (Grundstücksteilung von Flurstück 493) ist die Erreichbarkeit des künftigen Baugrundstücks von der Marburger Straße aus gesichert.

Das Planänderungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wilnsdorf und am westlichen Ortseingang von Gernsdorf. Das Zentrum Wilnsdorfs liegt südwestlich in ca. 5,5 km Entfernung. Topographisch liegt das Plangebiet an einem Hang südlich der Marburger Straße (Ortsdurchfahrt Gernsdorf) auf einer Höhe von 364 m ü. NHN. Das ca. 1.000 m² große Plangebiet umfasst in Flur 15 die Flurstücke 668 und 669, Gemarkung Gernsdorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Marburger Straße (L 722),
- im Osten, Süden und Westen durch angrenzende Wohnbebauung

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Hundstück" der Gemeinde Wilnsdorf

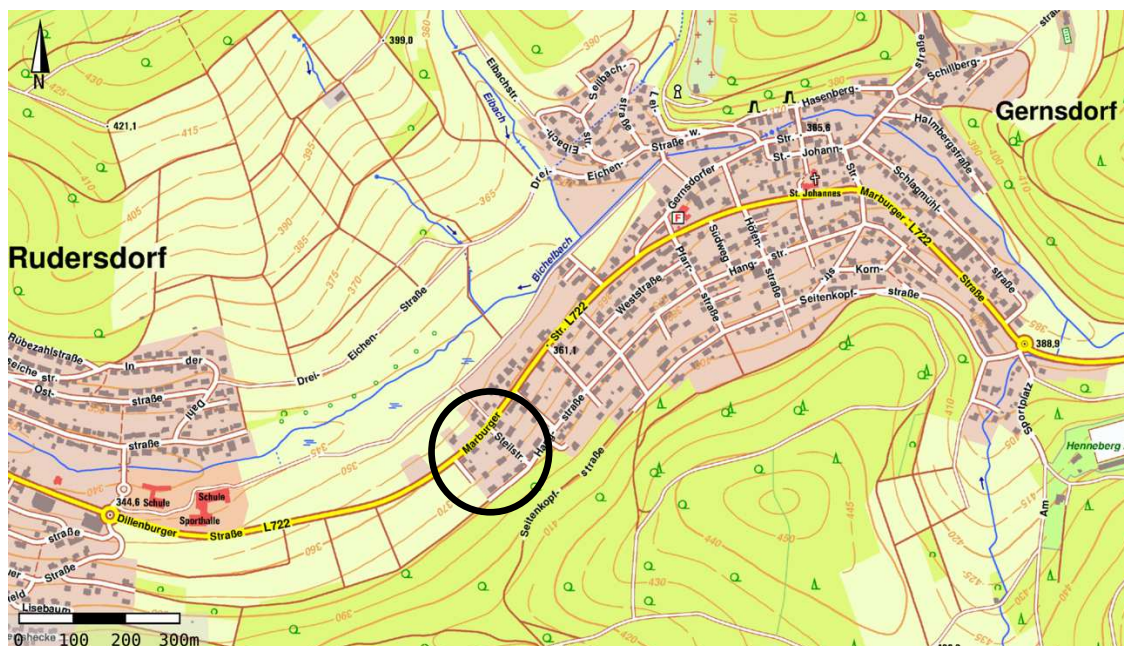


Abbildung 1: Gemeindegebiet von Wilnsdorf mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

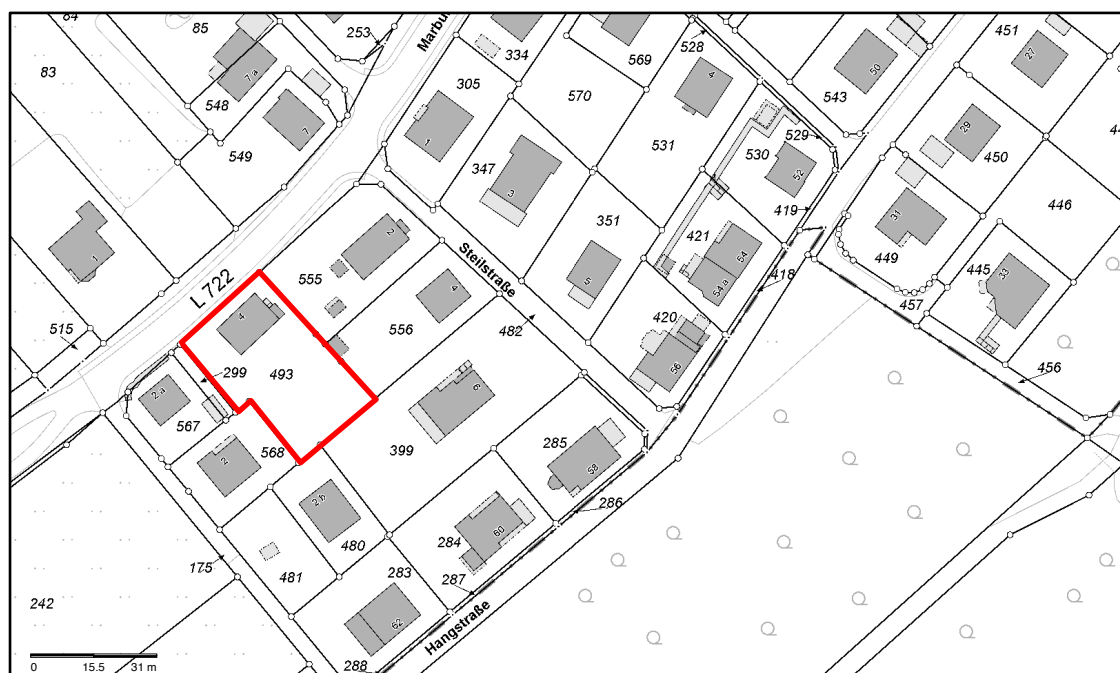


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: 13.09.2022)
(Quelle: ALKIS, Kreis Siegen-Wittgenstein)

2. Ausgangssituation

2.1. Räumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gernsdorf und liegt etwa 50 Meter östlich von dessen Siedlungsrand entfernt. Der Ortsteil Gernsdorf liegt peripher am nordöstlichen Rand des Wilnsdorfer Gemeindegebietes. Gernsdorf selbst ist von Bergen umgeben, die u.a. Höhen bis zu 500 Meter ü. NHN aufweisen. Der Ortsteil ist land- und forstwirtschaftlich geprägt und umfasst aktuell 1376 Einwohner (Stand 31.12.2021). Im gesamten Gemeindegebiet Wilnsdorf haben sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren auf einem etwa gleichbleibenden Niveau stabilisiert. Topographisch liegt das Plangebiet in Tallage an einem leichten Hang auf ungefähr 365 Meter ü. NHN. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen (Forstwirtschaft) geprägt. Im angrenzenden Nachbarort Rudersdorf befinden sich die wesentlichen Infrastrukturen zur Nahversorgung. Unter anderem zwei Supermärkte (Discounter und Vollsortimenter) im Abstand von ca. 800 Metern zum Plangebiet, zwei Kindertagesstätten im Abstand von ca. 800 Metern, eine Hauptschule und eine Grundschule im Abstand von ca. 500 Metern sowie eine weitere Grundschule im Abstand von ca. 1.000 Metern. In einem Umkreis von einem Kilometer befinden sich zwei Friseure und ein Schuhgeschäft, verschiedene Bäckereien und Restaurants sowie Imbisse.

2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, welches sich in zwei Bereiche aufteilt. Im vorderen Bereich zur Marburger Straße hin steht ein Wohnhaus, der rückwärtige Bereich wird aktuell als Gartenfläche genutzt.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

2.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsverbindung in Gernsdorf bildet die „Marburger Straße“ (L 722), welche den Ortsteil mit dem überörtlichen Straßennetz in Wilnsdorf verbindet. In ihrer Verlängerung führt die L722 Richtung Osten nach Irmgarteichen (Netphen) sowie in Richtung Südwesten ins Zentrum der Gemeinde Wilnsdorf. Das Plangebiet wird über die Marburger Straße erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV und SPNV) bedient den Ortsteil Gernsdorf mit zwei Buslinien (R13, R16 und zusätzlichen Schulbussen) in Richtung Wilnsdorf und Siegen, welche den Ort in einer stündlichen Taktung anfahren. Die späten Abendstunden werden durch dieses Angebot bis 00:00 Uhr abgedeckt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in 100 Metern Entfernung. Die nächste Bahnstation befindet sich im Nachbarort Rudersdorf in ca. 1,5 Kilometer Entfernung zum Plangebiet.

Fuß- und Radwegeverkehr

Die Marburger Straße ist durch beidseitige Gehwege fußgängerfreundlich ausgebaut. In ca. 80 Meter Entfernung befindet sich eine Querungshilfe auf dem Weg zur nächsten Bushaltestelle. Neben der Hauptstraße verläuft im Tal Richtung Rudersdorf eine Rad- und Fußwegeverbindung. In der Nähe des Plangebiets verlaufen lokale und überregionale Radrouten. Die überregionale „Oranieroute“ führt über insgesamt 2400 Kilometer von Amsterdam in den Niederlanden durch Mitteldeutschland, über Norddeutschland und wieder zurück nach Amsterdam. Auf der Strecke von Dillenburg nach Siegen, führt die Oranieroute durch Gernsdorf und verbindet unter anderem die lokalen Radrouten des Siegtal- und des Lahnradweges in Richtung Netphen und Bad Laasphe. Ebenfalls führt durch Wilnsdorf der überregionale Wanderweg „Rothaarsteig“. Gernsdorf ist durch Zuwege an diesen angeschlossen.

2.4. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallbeseitigung der Gemeinde Wilnsdorf angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt. Haus Nr. 4 ist bereits an das Wasserleitungsnetz angeschlossen (s. Abb. 4). Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht sichert die Anschlussmöglichkeiten für das hintere Baufenster, auch bei geplanter Grundstücksteilung. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit den Gemeindewerken Wilnsdorf durchzuführen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde Wilnsdorf mit einer Menge von max. 48m³/Stunde über zwei Stunden gewährleistet.

Stromversorgung

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Westnetz GmbH in einer oberirdisch/ unterirdisch verlaufenden Leitungstrasse.

Versorgung mit Gas

Ein Anschluss an das Gasnetz ist über die Marburger Straße möglich, Hausnummer 4 ist bereits darüber angeschlossen.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets, entlang der Marburger Straße, verlaufen Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Je nach vorhandener Leistungsfähigkeit kann ein Ausbau bestimmter Medien zur Sicherstellung der Versorgung notwendig werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem in „Marburger Straße“). Der Anschluss erfolgt über das Grundstücksleitungsnetz ggf. mit zusätzlichem Kontrollschacht. Der Standort des zusätzlichen Schachtes für die hintere Parzelle ist mit der Gemeinde abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden (siehe Abb. 4).

Das in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrecht sichert die Anschlussmöglichkeiten für die hintere Parzelle nach Grundstücksteilung. Der Anschluss an das Kanalsystem ist in Abstimmung mit den Gemeindewerken Wilnsdorf durchzuführen.

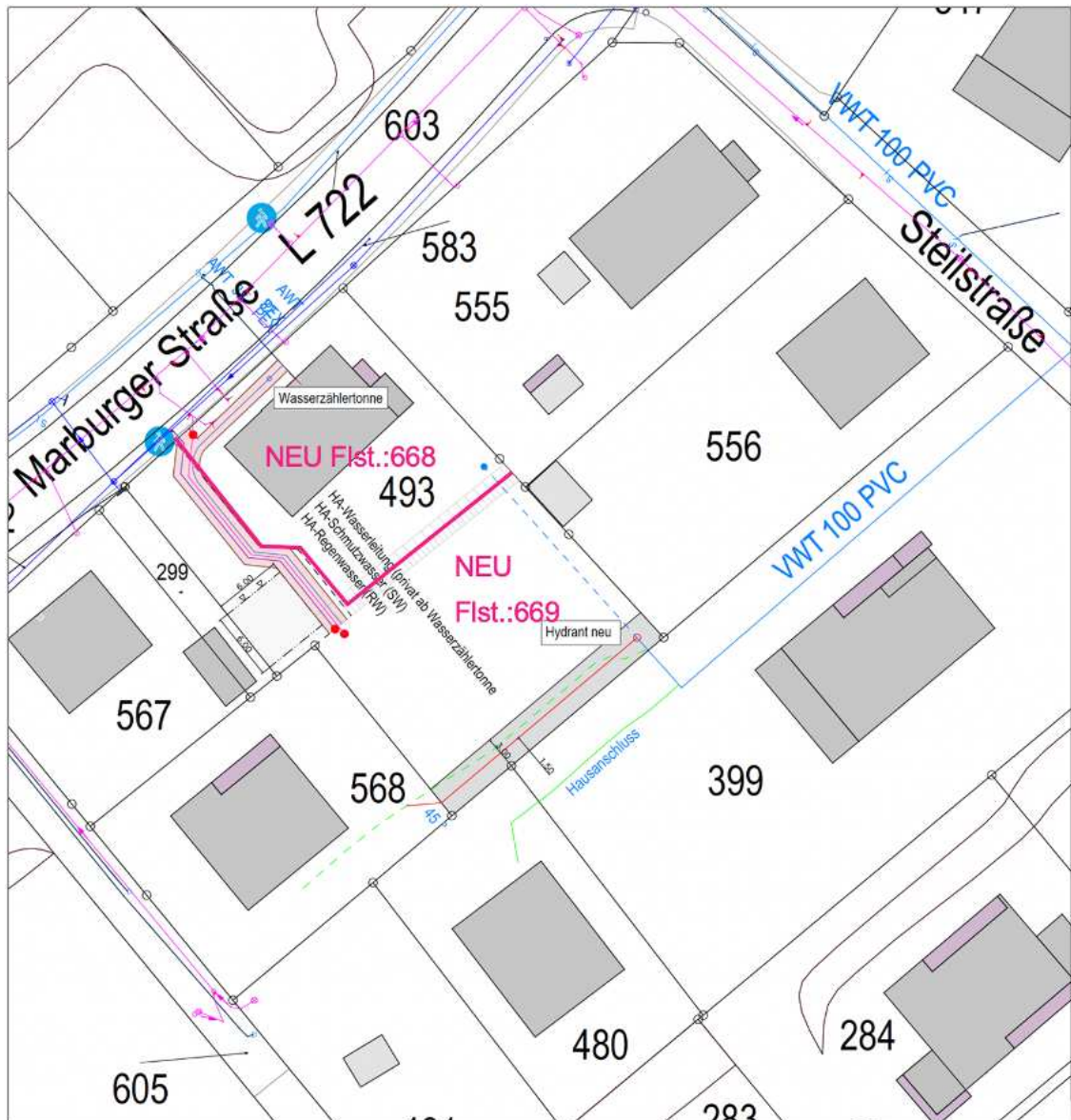


Abbildung 4: Darstellung des Verlaufs der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen

Weitere Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Trinkwasserleitungen, die u.a. der Trinkwasserversorgung des Flurstücks 568 dienen. Im Laufe des Verfahrens zur 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ wurde das Flurstück 493 in die Flurstücke 668 und 669 aufgeteilt. Die Versorgung des Flurstücks 568 mit Trinkwasser soll über das Flurstück 669 erfolgen, welches mit entsprechenden Leitungsrechten zu belasten ist.

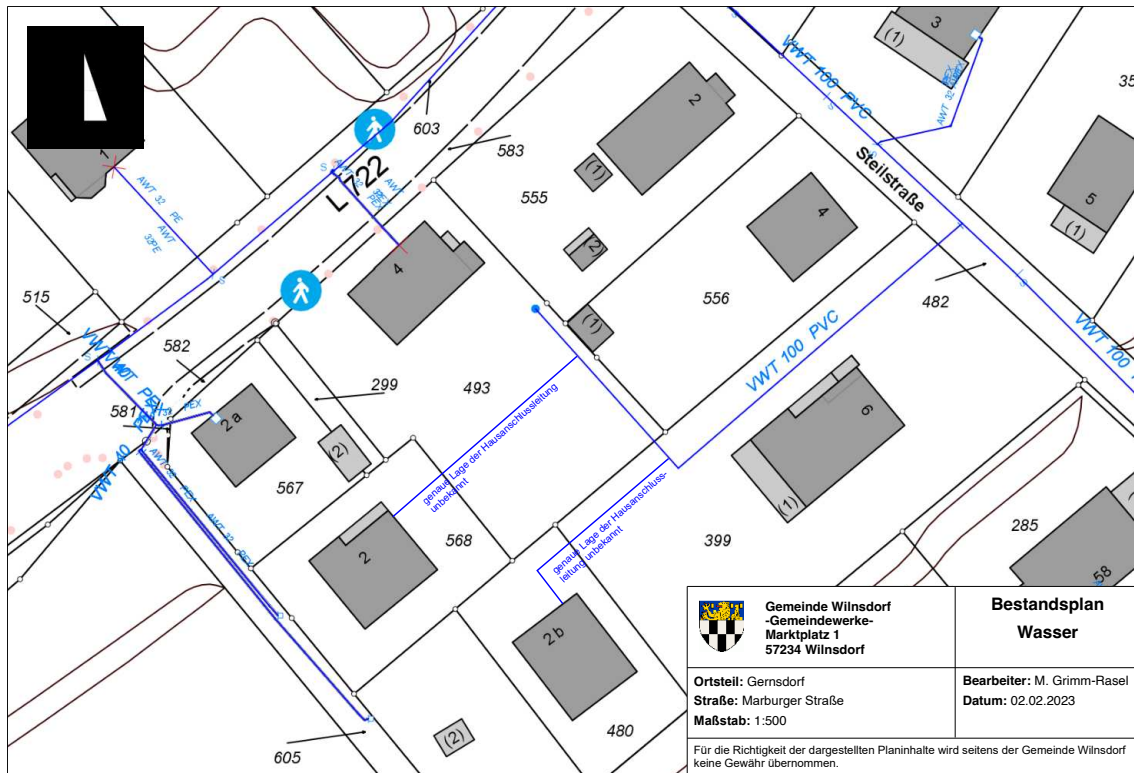


Abbildung 5: Bestandsplan Wasser. Quelle: Gemeinde Wilnsdorf

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Biotope

In 50 Meter Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Biotop gem. §30 BNatSchG. Das Biotop GB-5114-306, soll als Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, Nass- und Feuchtweide erhalten werden. Das Biotop wird nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

Böden

Schutzwürdigkeit und Bodentyp

Gemäß der Bodenkarte NRW ist im Bereich des Plangebietes Braunerde mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion im 2-Meter-Raum vorhanden (siehe Bodenkarte www.geoportal.nrw).

Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Nächstgelegenes Gewässer ist der Birlenbach, etwa 200 Meter nördlich des Plangebietes. Es sind keine grundwasserabhängigen Ökosysteme betroffen.

Klima

Das Plangebiet liegt am Rand eines Kaltlufteinwirkungsbereiches. Der Abfluss erfolgt nach Westen in die anschließenden Tallagen bzw. in die Ortslage von Rudersdorf. Da es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung – welche sich in das bestehende Wohngebiet einfügt – handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftbereiche zu erwarten (Quelle: klimaatlas.nrw.de). Die Klimawirkung Hitze hat auf das Plangebiet bei voranschreitendem Klimawandel voraussichtlich nur geringe Auswirkungen (Quelle: Klimawirkungsanalyse des Kreises Siegen-Wittgenstein). Gemäß den Informationen der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW besteht für das Plangebiet ein sehr geringes Risiko der Betroffenheit bei seltenen und extremen Starkregenereignissen. Insgesamt stehen die vorherrschenden Klimawirkungen im Plangebiet einer Nachverdichtung nicht entgegen.

Landschaftsbild

Die Landschaftsart lässt sich als Wald-Offenland-Mosaik beschreiben, der Charakter des Plangebiets, ist ländlich bzw. regionaltypisch.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

Bodendenkmäler

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern sind zu beachten.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit das formale Baurecht des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ mit 25 Änderungen. Im Plangebiet werden Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer I-geschossigen Bebauung ausgewiesen. Die Grundflächen- sowie die Geschossflächenzahl sind jeweils mit 0,4 festgesetzt. Wie in der Abbildung zu erkennen, fanden bis heute viele Abweichungen vom Ursprungsplan statt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan BP Nr. 1 "Am Hundstück" 1976 mit aktueller Katastergrundlage

3.2. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Wilnsdorf wird im Landesentwicklungsplan (LEP) 2017 NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum und als Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur deklariert.

Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen- Wittgenstein – wurde am 12.03.2025 vom Regionalrat Arnsberg festgestellt und ist gemäß § 10 Abs. 1 Halbsatz 2 ROG mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW vom 28.03.2025 wirksam. Für den Ortsteil Gernsdorf werden Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche festgesetzt.

Die vorliegende Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung als Allgemeine und Reine Wohngebiete innerhalb des Siedlungsbereiches von Gernsdorf entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Die Siedlungs- und Freiraumstrukturen werden durch die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hundstück“ nicht berührt.

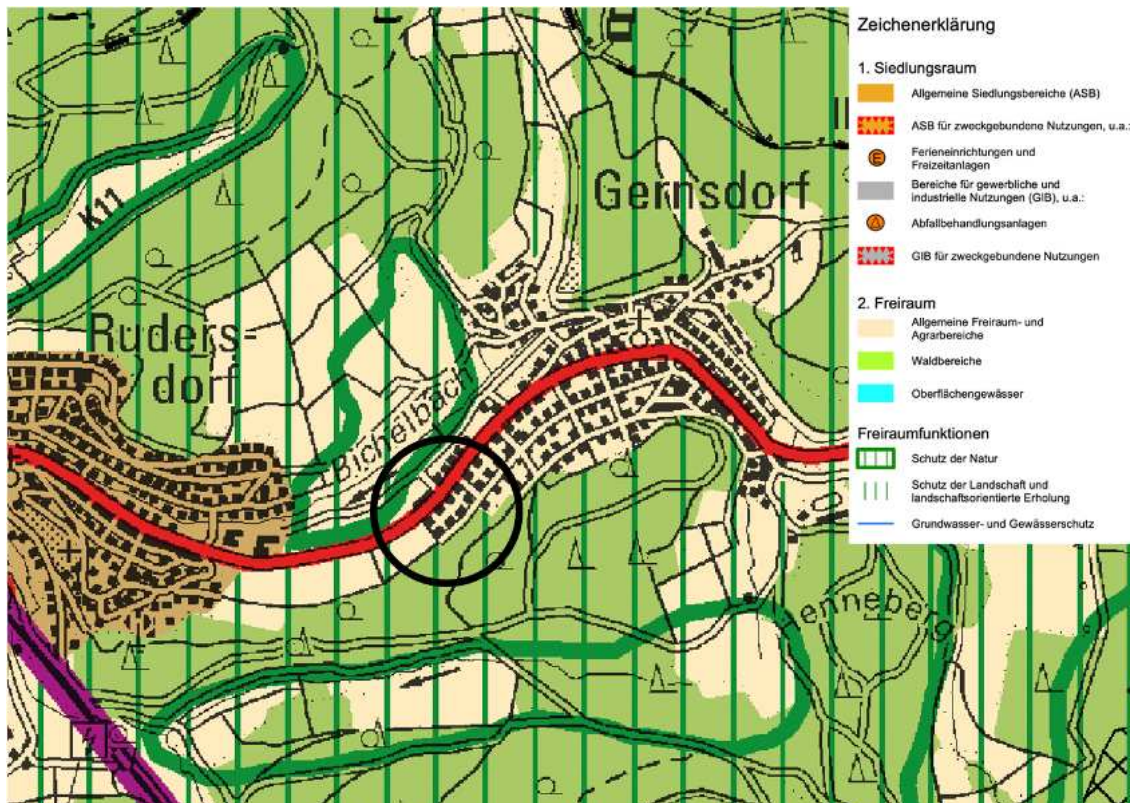


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan (2025)

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als „vorbereitender Bauleitplan“ die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Gemeinde Wilnsdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche deklariert. Die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen des FNP.



Abbildung 8: FNP der Gemeinde Wilnsdorf 1989

3.4. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an ein LSG an, jedoch ist der gesamte Ortsteil Gernsdorf von einem Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche E: Bichelbachtal) umgeben. Diese Fläche wird nicht durch eine bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als überbaubare Wohnbaufläche zwecks Nachverdichtung im Innenbereich des Ortsteils Gernsdorf. Auf diese Weise soll die Bebauung eines einzelnen Einfamilienhauses auf einer Fläche, die derzeit als Gartenfläche genutzt wird, ermöglicht werden.

Eine entsprechende Aufteilung des Grundstücks in zwei Parzellen (Altgrundstück und Neugrundstück) ist geplant. Im Bereich des Altgrundstücks mit Bestandsbebauung (Marburger Straße Hausnr. 4) sollen Art und Maß der baulichen Nutzung vom Bestandsplan übernommen werden. Im hinteren Grundstücksbereich (Neugrundstück) werden genaue Vorgaben, wie die Festsetzung von Reinen Wohngebieten sowie zum Maß der Nutzung und der Bauweise getroffen. Durch die Festsetzungen wird eine Bebauung ermöglicht, die aufgrund ihrer Größe, Höhe und Dachform dem Gebietscharakter entspricht und nachbarschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Der aktuelle Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Die Zufahrt zu den Garagen und/oder Stellplätzen erfolgt im nördlichen Bereich von der Marburger Straße aus auf dem Niveau des Flurstücks (Teilfläche 1). Die (Neu-)Bebauung im Teilbereich 2 ist auf dem ca. 2 m höher gelegenen Plateau vorgesehen.

Der Höhenversprung wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Böschung modelliert. Die Lage der Böschung ist der Planurkunde zu entnehmen.

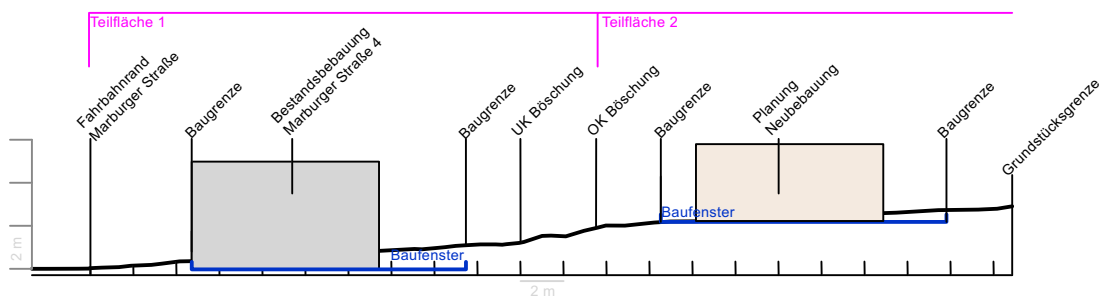


Abbildung 9: Schemaschnitt Geländeverlauf. Loth. (Quelle: www.timonline.nrw.de)

Die 26. Änderung knüpft an die vorigen Änderungen an und fügt sich hinsichtlich Festsetzungen und Gestaltung der zukünftigen Bebauung in die Ursprungsplanung sowie die unmittelbare Nachbarschaft ein.

4.2. Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Marburger Straße“ (L 722), welche das Plangebiet an die Ortsmitte von Gernsdorf anbindet. Zusätzliche Flächen für den Verkehr sind nicht vorgesehen. Im Zuge der Grundstücksteilung wird das hinterliegende Grundstück (Neugrundstück) über einen Stichweg direkt an die Marburger Straße angeschlossen, sodass die Erschließung gesichert ist (siehe Abbildung 11). Aufgrund der vorherrschenden Topografie ist die geplante hinterliegende Bebauung (Wohngebäude) nur fußläufig erreichbar, bzw. über eine Treppenanlage oder Rampe. Für die fußläufige Erreichbarkeit des Neugrundstücks ist parallel zu den Flächen für Garagen und Stellplätze (östlich angrenzend) ein ca. 2 m breiter Streifen als Zuwegung zu dem hinterliegenden Grundstück (Teilfläche 2), bzw. für die fußläufige Erschließung, bei der Grundstücksteilung vorzusehen. Entsprechend ist bei der Teilung des Flurstücks die Grenzziehung (Altgrundstück / Neugrundstück) vorzunehmen (siehe Abbildung 11).

4.3. Ruhender Verkehr

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anzahl der Stellplätze auf privaten Flächen zu regeln. Grundlage dafür ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf in der Fassung vom 29.10.2021. Demnach sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze sollen im vorderen Grundstücksbereich an der Marburger Straße organisiert werden, um angrenzende Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm zu schützen. Der Platz im vorderen Grundstücksbereich ist für zwei Stellplätze ausreichend.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

WR – Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Wohnen dienen. Die Festsetzung, Reines Wohngebiet (WR), für die hinterliegende Bebauung hat zum Ziel, nachbarschutzrechtliche Belange

zu berücksichtigen, da andere Nutzungen als Wohnnutzungen dort nicht zumutbar wären.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Ebenso soll zum Schutz der Nachbarschaft ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Ruhestörung vermieden werden.

WA – Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Festsetzung wird von dem Ursprungsplan übernommen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nach Ziffer 1, 3, 4 und 5 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden teilweise ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch

nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Festsetzungen der umgebenden Flächen. Für die Reinen Wohngebiete (WR) wird eine Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, um eine gestaffelte Dichte zu erreichen.

Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um weitere Möglichkeiten zur Versiegelung für Stellplätze und eventuell erforderlich werdende Nebenanlagen zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl

gemäß § 17 und § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Reinen Wohngebieten WA mit 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird das Ziel verfolgt, eine für das Gebiet typische Bebauung mit Einfamilienhäusern und eine maximal I-geschossige Bebauung sowohl für den hinterliegenden Bereich (Reine Wohngebiete) als auch für die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Marburger Straße zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Reinen Wohngebieten (WR) auf "I" festgesetzt, um ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Anzahl der Wohneinheiten

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus wird in Reinen Wohngebieten (WR) auf eine Wohneinheit begrenzt. Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten wird in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um dem Ziel der städtebaulichen Einbindung und Staffelung im Gebiet sowie einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung zu entsprechen.

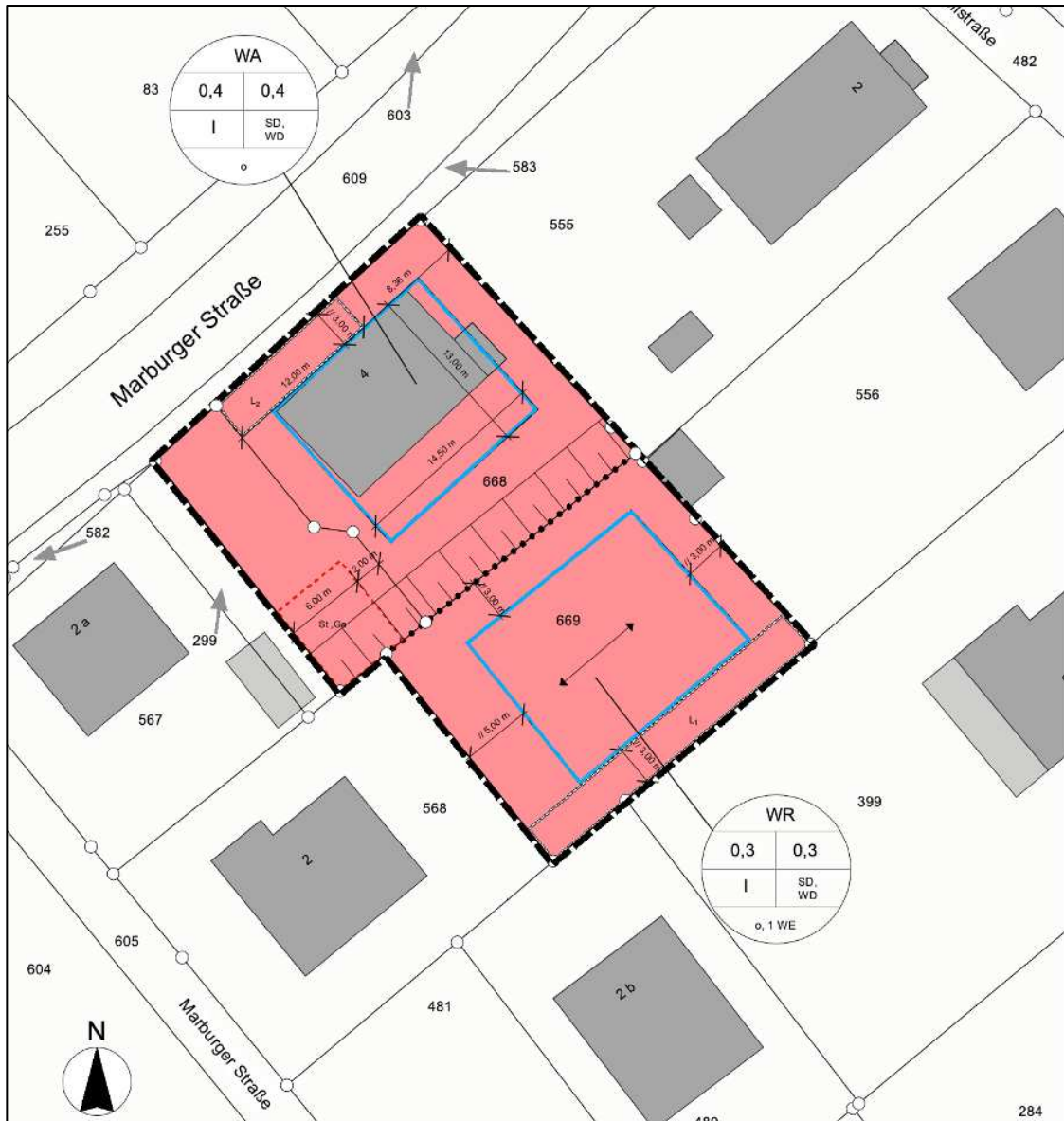


Abbildung 10: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf (Stand Mai 2025 Loth)

5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Bauweise

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Offene Bauweise

Das gesamte Plangebiet wird gemäß der umgebenden Bebauung und dem Gebietscharakter in offener Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Flächen

gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung zu steuern.

Firstrichtung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Einfügung in das Ortsbild wird die Firstrichtung parallel zur Marburger Straße festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen dürfen von der Firstrichtung abweichen.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes sollen Emissionen im hinteren Grundstücksbereich vermieden werden. Flächen für Stellplätze und Garagen werden daher im vorderen Grundstücksbereich festgesetzt. Die für Stellplätze und Garagen festgesetzten Bereiche bieten ausreichend Fläche, um den Bedarf von Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf zu erfüllen.

5.4. Leitungsrechte

Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen mit Leitungsrechten (L₁, L₂) belastet, die die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleisten.

Leitungsrecht L₁

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Wilnsdorf zur Versorgung des Flurstücks 568 (Flur 15) in einem 3-Meter-breiten Streifen festgesetzt, um den bestehenden Wasseranschluss der Nachbarn zu sichern (siehe auch Abb. 4 und Abb. 5).

Die Wasserhausanschlussleitung für das Flurstück 568 ist in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Flurstücksgrenze 399 bzw. 480 bis hinter die Grenze 568/669 (früher Flurstück 493) neu zu verlegen (siehe auch Abb. 4). Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dauerhaft zugänglich zu halten. Geländeabgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die Leitungsrechte L₁ sind zugunsten der Gemeindewerke Wilnsdorf für die Sicherstellung des Wasserleitungshausanschluss Flurstück 568 mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten zu belasten.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Geländeabgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Leitungsrecht L₂

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird ein zweites Leitungsrecht auf Flurstück 668 zugunsten des neu parzellierten Flurstücks 669 zur Ver- und Entsorgung des Flurstücks 669 belegt, um die vollwertige Erschließung des hinterliegenden Baugrundstückes zu sichern.

Die geografische Festlegung der Fläche, die mit Leitungsrechten L₂ belegt wird, erfolgt in Abstimmung mit den Gemeindewerken der Gemeinde Wilnsdorf, um an die in der

Marburger Straße vorhandene technische Infrastruktur anbinden zu können (siehe Abb. 4).

Die Leitungsrechte L₂ sind zugunsten des Flurstücks 669 für Wasserleitungshausanschluss, Schmutz- und Regenwasseranschlussleitung mit entsprechenden Grunddienst-barkeiten zu belasten.

5.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Wohngebiet und wird aktuell gärtnerisch genutzt. Es drängen sich keine Artenschutzverbotsbestände auf, dennoch wird auf folgendes hingewiesen:

gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zudem gilt das Verbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG gärtnerisch genutzte Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW 2018

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen wird in Bezug auf die Dachform und Neigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, da sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung der Umgebung einpassen sollen und Rücksicht auf die Fernwirkung der Dachlandschaft genommen wird. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ebenfalls im Sinne des Nutzungsziels einer ländlich-regionaltypischen Einpassung neuer Gebäude einzelner Bauvorhaben erfolgen. Die gestalterische Wirkung wird durch nachfolgende Punkte geregelt:

6.1. Dächer und Dachaufbauten

Dachform, Dachneigung

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft sind bei Hauptdächern ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 51° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig. Ortsuntypisch und daher unzulässig sind Tonnendächer, Sheddächer und Schmetterlingsdächer.

Dacheindeckung, Material, Farbe

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen (die dem Charakter der regionaltypischen Dachlandschaft entsprechen) zum Schutze des Landschaftsbildes zulässig. Aufgrund der Fernwirkung und zum Nachbarschaftsschutz sind reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen nicht zulässig.

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine dunkelfarbige Dacheindeckung in anthrazit/ grau, braun/grau (RAL-Farben: 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau, 8019 Graubraun) und äquivalenten Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft müssen Dachgauben in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. In der Dachfläche gemessen muss der Abstand der Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und vom Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in vertikaler Fortführung der Außenwand mit Unterbrechung der Trauflinie zulässig. Der First des Gegengiebels darf den Hauptfirst nicht überschreiten. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.

Dachgauben sind ab 30° Dachneigung der Hauptgebäude zulässig.

6.2. Fassadengestaltung

In Anlehnung an die ortstypische Fassadengestaltung werden untypische Fassadenarten ausgeschlossen. Demnach sind Klinkerfassaden, Metallfassaden und Fassaden in Rundholzbohlenbauweise nicht zulässig.

6.3. Private Grünflächen

Um den Versiegelungsgrad im Zuge der geplanten Nachverdichtung auf ein Minimum zu beschränken, sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauO NRW 2018).

6.4. Einfriedungen

Für ein nachbarschaftsverträgliches Einfügen in das Umfeld und zur Wahrung der Privatsphäre sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenzen zu den Nachbargrundstücken Einfriedungen zulässig. Es sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Hecken oder Holzzäunen (mit schlichter, senkrechter Gliederung), sowie Metall- bzw. Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken ohne oberirdischen Sockel bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Unzulässig sind schmiedeeiserne Einfriedungen (Ausnahme Tore), geschlossene, undurchsichtige Flechtzäune (Holz und Metall) und Gabionen sowie Gabionenwände.

6.5. Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der nachweislich zu erbringenden Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf in der Fassung vom 29.10.2021 geregelt. Demnach sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich.

7. Hinweise

7.1. Artenschutz

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Weiter ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Zudem gilt das Verbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG gärtnerisch genutzte Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7.2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die untere Bodenschutzbehörde Kreis Siegen-Wittgenstein (Tel. 0271 333 0 / Mail: umwelt@siegen-wittgenstein.de) umgehend zu informieren.

7.3. Beleuchtung

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a) wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

7.4. Bergbau

Im Bereich „Gernsdorf“ ist nicht von ehemaliger Bergbautätigkeit auszugehen. Die Fläche des Plangebietes ist von ehemaligen Bergbautätigkeiten nicht betroffen. (Quelle: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, www.gdu.nrw.de).

7.5. Bodendenkmäler

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 Wilnsdorf als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02739/802263) und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.6. Kampfmittelrückstände

Das Plangebiet liegt in einem bebauten Innenbereich außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wilnsdorf als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02739 802-115) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

8. Planungs- und Standortalternativen

Die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hundstück“ findet in Bezug auf das Vorhaben der Flächeneigentümer, die Errichtung eines einzelnen Einfamilienhauses statt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die nur im Zusammenspiel mit dem vorherrschenden unbebauten Grundstücksteilbereich und dem

Vorhaben der Eigentümer möglich ist. Eine Betrachtung von Alternativen kommt daher nicht zum Tragen. Insgesamt wird durch die Nachverdichtung an dieser Stelle dem steigenden Flächenverbrauch und der Inanspruchnahme neuer Siedlungsgebiete ein Stück weit entgegnet.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Mit den Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ und der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Bestand sowie der Nutzung als Reines Wohngebiet im Bereich des neuen Bauplatzes, werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude legen Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild der Wilnsdorfer Wohngebiete. Hinzu kommt die Festsetzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,3 wodurch der mögliche Versiegelungsgrad eingeschränkt wird. Die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und die Festlegung der Firstrichtung sorgen dafür, dass sich neu entstehende Gebäude in die bestehende Bebauung einfügen und eine störende Fernwirkung vermieden wird. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine Einfügung in die Dachlandschaft erreicht. Die Regelung der Stellplatzsituation im vorderen Grundstücksbereich beugt der Entstehung zusätzlicher Emissionen im rückwärtigen Grundstücksbereich vor und dient somit dem Schutz der privaten Gärten, die an das hinterliegende Teilgrundstück anschließen.

9.2. Verkehr

Mit den Festsetzungen in der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Hundstück“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet, so dass keine Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur notwendig wird. Die privaten Stellplätze sind in entsprechend der Anzahl der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilnsdorf auf privatem Grund nachzuweisen.

9.3. Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet. Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Es beinhaltet keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes. Im Bereich des Plangebiets findet eine Bodenversiegelung statt. Von zusätzlichen, über die bisherige Nutzung hinausgehenden Emissionen und durch die Planung möglicherweise entstehenden Konflikten, wird nicht ausgegangen. Temporäre Emissionen, im Zusammenhang mit notwendigen Tiefbauarbeiten und der Errichtung des Gebäudes, können nicht ausgeschlossen werden und sind möglichst zu vermeiden.

9.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Bauleitplanung Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. *„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Die Gemeinde Wilnsdorf berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch Festsetzungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden verfolgen und den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen. Darüber hinaus handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um ein Vorhaben der Innenentwicklung, welches dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht und an vorhandene Infrastrukturen anschließt. Gemäß der Klimawirkungsanalyse des Kreises Siegen-Wittgenstein liegt im Plangebiet aktuell eine geringe Betroffenheit der vorherrschenden Klimawirkungen Hitze und Starkregen vor. Die getroffenen Festsetzungen tragen zum Erhalt der guten Ausgangssituation bei.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 im WA und 0,3 im WR vorbereitet. Aufgrund der möglichen moderaten Flächenversiegelungen und der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss, kann davon ausgegangen werden, dass das Klein- und damit das Bioklima nicht wesentlich gestört und vorhandene Frischluftströme nicht unterbrochen werden. Im Zuge der Nachverdichtung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, wodurch die Versickerungsfähigkeit des Bodens verändert wird. Insbesondere zum Schutz vor Starkregenereignissen wird daher festgesetzt, dass die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zu, dass das zukünftige Wohngebäude im Plangebiet mindestens die energetischen Standards gemäß BauO NRW 2018 erfüllen wird. Der Energieverbrauch im Plangebiet wird sich um den üblichen Bedarf eines Einfamilienhauses mit max. einer Wohneinheit geringfügig erhöhen.

9.5. Bodenordnende Maßnahmen

Im weiteren Verfahrensgang und jedenfalls vor Satzungsbeschluss wurde das Grundstück Flur 15, Flurstück 493 Gemarkung Gernsdorf, gemäß der nachfolgenden Skizze in die Flurstücke 668 und 669 aufgeteilt.



Abbildung 11: Darstellung der Grundstücksteilung von Flurstück 493 Teilfläche 1 = Altgrundstück, Teilfläche 2 = Neugrundstück

9.6. Kosten und Finanzierung

Die Verfahrenskosten werden von privater Seite übernommen.

10. Flächenbilanz

Pos.	Nutzung	Fläche in m ²
1	Wohnbaufläche gesamt	1059
	WA 1	610
	WR 1	449
2	Flächen gesamt	1059

11. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat am 27.10.2022 die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im Bereich „Am Hundstück“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch die bebaubare Grundfläche ist mit ca. 1.000 m² kleiner als 20.000 m² und wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. eine Durchführung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht ist möglich (gemäß § 13a Abs. 1, § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Ferner gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Nr. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Landespflegerischen Fachbeitrags oder die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Die Vorprüfung ergab keine Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen.

Aufgestellt:

Wilnsdorf,

Gemeinde Wilnsdorf

Der Bürgermeister

Im Auftrag

L.S. gez. Klöckner

(Klöckner)

Dezernent

12. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung eingeleitet.

Wilnsdorf,
24.05.2025

L.S. gez. Gieseler

Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch einen Hinweis auf der Homepage der Gemeinde Wilnsdorf www.gemeinde-wilnsdorf.de sowie durch Aushang der Bekanntmachung an der Bekanntmachungstafel im Aushangkasten am Rathaus Wilnsdorf in der Zeit vom 19.12.2025 bis 07.02.2025 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, 24.05.2025

L.S. gez. Gieseler

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit - Offenlagebeschluss

(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Richtlinie der Gemeinde Wilnsdorf)

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 beschlossen, die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf, gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss des Rates vom 12.12.2024 sowie der Termin der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sind durch einen Hinweis auf der Homepage der Gemeinde Wilnsdorf www.gemeinde-wilnsdorf.de sowie durch Aushang der Bekanntmachung an der Bekanntmachungstafel im Aushangkasten am Rathaus Wilnsdorf in der Zeit vom 19.12.2025 bis 07.02.2025 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Wilnsdorf, 24.05.2025

L.S. gez. Gieseler

Bürgermeister

Offenlage / Veröffentlichung im Internet

Diese Begründung zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hundstück“, Ortsteil Gernsdorf, hat in der Zeit vom 06.01.2025 bis 07.02.2025 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, 24.05.2025

L.S. gez. Gieseler

Bürgermeister

Satzungsbeschluss / Schlussbekanntmachung

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 25.05.2025 gemäß § 10 BauGB den Satzungsbeschluss zur 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf, gefasst.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB durch einen Hinweis auf der Homepage der Gemeinde Wilnsdorf www.wilnsdorf.de am 26.06.2026 sowie durch Aushang der Bekanntmachung an der Bekanntmachungstafel im Aushangkasten am Rathaus Wilnsdorf in der Zeit vom 29.06.2026 bis 14.07.2026 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der rechtsverbindlich vollzogenen Bekanntmachung am 14.07.2026 hat die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Hundstück", Ortsteil Gernsdorf, Rechtskraft erlangt.

Wilnsdorf, 14.07.2026

L.S. gez. Gieseler

Bürgermeister

13. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt durch Gesetz vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist