

B E G R Ü N D U N G

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen II" (westl. Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 08.07.2004 für die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (westl. Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit der Bebauungsplanänderung soll auf dem im nordwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes gelegenen, 1.463 m² große Grundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstück 315, eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen werden.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan „In der Talen“ im gesamten Bereich als Waldfläche ausgewiesen, wobei der überwiegende Grundstücksteil aus Wiesenflächen besteht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da

- a) durch die Änderung des Bebauungsplanes (Schaffung von Planungsrecht für 1 Wohngebäude) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- b) das im Änderungsbereich geplante Bauvorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG sowie nach Landesrecht NRW unterliegt
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes – gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und auf einen Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB verzichtet werden.

2. Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Teil des Baugebietes „In der Talen“ und grenzt unmittelbar an die westliche Bebauung der „Gartenstraße“ und die talseitige Bebauung der „Klosterstraße“ an und erfasst das Grundstück der Gemarkung Niederdielfen, Flur 4, Flurstück 315. Die Plangebietsgröße beträgt 1.463 m².

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bereich für die angedachte Wohnbebauung mit einem Gebäude - max. zulässig sind 2 Wohnungen - wird als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 200 m² Größe nahe der gemeindlichen Parzelle 314 festgesetzt, wobei die Grund- u. Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) jeweils auf 0,3 sowie die Geschossigkeit analog der umgebenden Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt werden.

Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Zudem wird ebenfalls in Anpassung an die umliegende Bebauung die max. zulässige Firsthöhe – in Gebäudemitte (Gebäudeachse) über natürlichem Gelände gemessen – auf 8,0 m begrenzt.

Garagen und Stellplätze sollen nur im östlichen Grundstücksbereich in räumlicher Nähe zur verkehrlichen Anbindung zulässig sein. Hiermit wird die Wohnruhe für die hinterliegenden Grundstücksbereiche der umliegenden Bebauung so weit wie möglich gewährleistet.

Aufgrund des nördlich angrenzenden Laubwaldbestandes - die eigentliche Waldgrenze liegt ca. 10 m südlich der Grenze zum Flurstück 315 - wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den östlichen, in Wegenähe befindlichen Grundstücksteil begrenzt, so dass ein Abstand von i. M. ca. 25 m zwischen Laubwald und geplanter Bebauung eingehalten wird.

Von dem im äußersten nordöstlichen Planbereich verlaufenden, verrohrten „Limbach“ ist aus wasserrechtlichen Gründen ein Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche von $\geq 3,0$ m vorgesehen. In diesem Bereich ist die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen ausgeschlossen.

II. Verkehrsflächen

Verkehrlich ist das Grundstück über eine 3 m breite und ca. 27 m lange, bituminös befestigte gemeindliche Wegeparzelle erschlossen, die an die „Gartenstraße“ anbindet.

Die Wegeparzelle 314, im Bebauungsplan bisher als Gehweg festgesetzt, wird in den Änderungsbereich integriert und als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt, zumal auch die Garage des Hauses „Gartenstraße 85“ bereits über die Wegeparzelle angefahren wird.

Im östlichen Änderungsbereich soll zur Sicherstellung der Holzabfuhr ein Wegerecht zugunsten der Waldgenossenschaft Niederdielfen im Grundbuch eingetragen werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

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

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

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den Änderungsbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner aktuellen ökologischen Beschaffenheit erfasst und nach einem vereinfachten Verfahren gemäß der

Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die künftige Flächengestaltung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante Wohnbebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist aber nicht erheblich und kann im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Die Notwendigkeit des Eingriffes ergibt sich aus städtebaulicher Sicht durch den Wohnbedarf am Standort.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Schützenswerte Flächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um eine Wiesenfläche, die mit dem Wertfaktor 4 bilanziert wurde. Die auf der Wiesenfläche befindlichen kleineren Baumgruppen bzw. Einzelbäume wurden entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit mit 3 – 7 Wertpunkten/m² bilanziert.

Hiervon sollen zumindest die im südwestlichen bzw. westlichen Grundstücksteil im Bereich der festgesetzten Grünflächen befindlichen, aus Birken und Hasel bestehenden Gehölzgruppen erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Danach ergibt sich zunächst ein ökologisches Defizit in Höhe von 1.944 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich damit auf ca. 30 %.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zusätzlich bebaubare Grundstücksfläche ist zum einen im Änderungsbereich eine Anpflanzungsfläche für heimische Obstbäume und Strauchgehölze im westlichen Grundstücksteil - Flächengröße 265 m² - vorgesehen.

Auf der Fläche sind 4 Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m, sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher - ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch - der Straucharten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenrose (*Rosa pendulina*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pflanzfläche je Strauch = 5 m², untereinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf eine Durchmischung der verschiedenen Arten zu achten ist.

Durch die v. g. Pflanzmaßnahmen kann eine ökologische Aufwertung der Fläche um 3 Wertpunkte/m² erzielt werden.

Darüberhinaus ist im Bereich der Grundstücksgrenze zur südlich gelegenen Waldfläche in einer Breite von 5,0 m – Flächengröße ca. 305 m² - eine Saumzone zum angrenzenden Waldrand mit mindestens 5 verschiedenen Sträuchern - ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch - der Straucharten Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere

(*Rubus idaeus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Pflanzfläche je Strauch = 5 m², untereinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei ebenfalls auf eine Durchmischung der verschiedenen Arten zu achten ist.

Durch die v. g. Pflanzmaßnahmen kann ebenfalls eine ökologische Aufwertung der Fläche um 3 Wertpunkte/m² erzielt werden.

Außer dem üblichen „Auf-den-Stock-setzen“ im Abstand von 10 – 15 Jahren dürfen regelmäßige Form- und Rückschnitte bei Gehölzen und Hecken in der freien Landschaft nicht vorgenommen werden.

Zusätzliche Anpflanzungen von höherwüchsigen Bäumen sowie von Koniferen und nicht heimischen Ziergehölzen sind ebenso wie Abgrabungen, Aufschüttungen, jegliche baulichen Anlagen, Komposthaufen und sonstige Nebenanlagen auf den privaten Pflanzflächen nicht zulässig; zudem darf die Fläche zwischen den Sträuchern nicht als Zierrasen angelegt werden.

Eine Pflegemahd von max. 2x/Jahr ist gestattet.

Zudem sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich mindestens 2 heimische Laubbäume mittlerer Größe, z. B. Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus achras*), Vogelkirsche (*Cerasus avium*), Traubenkirsche (*Padus avium*) o. ä., Stammumfang ≥ 10 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzungen sind in der auf den Bezug des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Aufgrund der Grundstücksgröße von 1.463 m² - hiervon entfallen ca. 720 m² auf überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – und des daher zur Verfügung stehenden Freiraums im Änderungsbereich von ca. 745 m² bietet es sich an, den ökologischen Ausgleich in vorstehend beschriebenen Umfang im Änderungsbereich selbst durch kostengünstige und ökologisch sinnvolle Anpflanzungsmaßnahmen von heimischen Baum- und Strauchgehölzen sowie Obstbäumen an der Stelle des Eingriffs zu erbringen.

Die Pflanzkosten für die insgesamt 6 Hochstämme und ca. 90 Strauchgehölze belaufen sich voraussichtlich auf ca. 1.000 €. Kostengünstigere Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird Vollausgleich (100 %) im Änderungsbereich selbst erzielt.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

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

6. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Niederdielfen über eine am Rande des Änderungsbereiches in der „Gartenstraße“ vorhandene Abwasserleitung - DN 300 - zugeleitet.

Die Kosten des von der „Gartenstraße“ aus herzurichtenden Hausanschlusses werden über die geltende Beitrags- u. Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Wilnsdorf erhoben.

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

Eine Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Änderungsbereich – lehmiger Untergrund - nicht möglich. Das

Niederschlagswasser soll daher zunächst in einen zu errichtenden Regenwasserspeicherschacht von insgesamt 6 m³ Fassungsvermögen - davon ≥ 3 m³ Dauerstauvolumen - eingeleitet werden. Der Speicherschacht ist mit einem Überlauf zu versehen, der über eine nur für diesen Zweck anzulegende Verrohrung im nordöstlichen Grundstücksbereich an den „Limbach“ anzuschließen ist. Der Überlauf ist so zu dimensionieren, dass die abgegebene Wassermenge die des ursprünglichen natürlichen unbebauten Grundstückes nicht übersteigt. Hierdurch soll vermieden werden, dass es infolge der künftigen Grundstücksnutzung zu schnelleren Abflüssen in den „Limbach“ kommt. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die private Anlage zu bauen - die Anlage ist bei Baubeginn herzustellen - und dauerhaft zu erhalten.

Hydraulische Probleme im Hinblick auf die Dimensionierung der Bachverrohrung können aufgrund der Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.

Das Entwässerungssystem wird im Bebauungsplan gem. § 51 a (3) LWG festgesetzt.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich wurde bisher durch Hochwasser nicht tangiert, so dass insoweit keine Maßnahmen erforderlich sind.

7. Wasserversorgung

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

Die Kosten des von der „Gartenstraße“ herzurichtenden Wasserhausanschlusses werden über die geltende Beitrags- u. Gebührensatzung für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser erhoben.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

9. Abfallentsorgung/Winterdienst

Das Grundstück wird von Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren. Die Abfallentsorgung erfolgt vielmehr ausschließlich über die „Gartenstraße“. Das bedeutet, dass die Abfallgefäße zu den Sammelterminen an der „Gartenstraße“ zur Entleerung bereitzustellen sind.

Winterdienst und Straßenreinigung auf der Parzelle 314 sind vom Grundstückseigentümer der Parzelle 315 sicherzustellen.

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

Da aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Bergwerksfeld "Cons. Grimberg" widerrechtlich Bergbau durch Dritte oder "Uraltbergbau" nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Baubeginn des Wohngebäudes ein baukörperbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen.

12. Bodenordnungsmaßnahmen

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

13. 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).

13. Kostenübernahme

Sämtliche Kosten zur Baureifmachung/Erschließung des Grundstücks 315 sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

14. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

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

Diese Begründung ist Bestandteil der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "In der Talen" (westl. Teilbereich) der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Niederdielfen.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 29.09.2005

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
I. A.

(Klößner)