Original

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 23 „Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf

1. Anlass der Planung/Planungsziel

Der im städtebaulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelegene und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte nördliche Bereich von Obersdorf-Rödgen ist überwiegend durch eine Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung mit ein- und zweigeschossiger Bauweise geprägt.

In letzter Zeit werden in diesem Bereich zur besseren Vermarktung vermehrt sehr große Grundstücke geteilt und Bauwünsche auf teils sehr massive, hanglagebedingt auch 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauungen vorgetragen.
Aufgrund der in dieser Gebietslage vorzufindenden, tlw. sehr großzügigen Gebäudevolumina kann diese städtebauliche Verdichtung nach § 34 BauGB nicht ohne weiteres versagt werden, zumal die Anzahl der Wohneinheiten kein nach der BauNVO relevantes städtebauliches Kriterium ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, den Charakter des Baugebietes - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung - zu erhalten und eine zu starke städtebauliche Verdichtung zu vermeiden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel erforderlich, entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um städtebauliche Missstände in diesem Bereich zu verhindern.

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat daher in seiner Sitzung am 11.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die nördliche Ortslage von Obersdorf beschlossen. Zudem hat der Rat in gleicher Sitzung beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die 1. Öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 durchgeführt.
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da sich die Planung nicht bzw. nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurden die Planunterlagen um planungs- und naturschutzrechtliche Aussagen/Festsetzungen wie folgt ergänzt:

- Wegfall der bisher getroffenen Gebietseinstufung „Reines Wohngebiet (WR)“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund des nordwestlich angrenzenden Sportplatzes und der östlich angrenzenden B 54
- Darstellung von Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung mit Angabe der max. zulässigen Wohnungen
- Übernahme der artenschutzrechtlichen Aussagen aus der Planbegründung in die Planzeichnung als Hinweis.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planergänzungen erfolgte eine erneute, angemessen verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Planungsziel ist es, mit dem Bebauungsplan eine offene Bauweise festzusetzen sowie die Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse und die zulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 3 je Gebäude zu begrenzen.

Ausnahmsweise kann ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Reihen- bzw. Doppelhäuser werden als ein Gebäude betrachtet. Bereits bestehende Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB kann aufgrund der Geringfügigkeit der Planung - es handelt sich hier lediglich um planungsrechtliche Regelungen für einen bisher im städtebaulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindlichen und bereits überwiegend bebauten Wohnbereich - verzichtet werden.

2. Planungsgrundlagen

Der Planbereich liegt bisher im städtebaulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Plangebiet

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Obersdorf zwischen dem „Höhenweg“ und der Waldfläche der Gemarkung Obersdorf, Flur 2, Flurstück 71, im Norden, der „Rödgener Straße“, dem „Höhenweg“ und dem Neubaugebiet „Am untersten Johannes“ im Osten, dem „Inselweg“ und der Straße „Am Weiher“ im Süden sowie der Wegeparzelle 725 der Flur 3 und dem Sportplatz im Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 34 ha.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich bei der Planung lediglich um planungsrechtliche Regelungen für einen bisher im städtebaulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindlichen und überwiegend bebauten Wohnbereich handelt.

Schützenswerte Flächen sind im Planbereich nicht vorhanden; planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten werden hier nicht vermutet.

Durch Baumaßnahmen selbst sowie auch die Vorbereitung derselben darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u. a. für alle europäischen geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Daher ist vor allen Baumaßnahmen zu prüfen, ob durch die Arbeiten Tiere der o. g. Arten betroffen sind. Eine Fortführung der Arbeiten ist erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die Bautätigkeiten keine zum Übernachten, zum Überwintern oder zur Brutpflege Schutz suchenden Vögel, Kleinsäuger oder Fledermäuse zu Schaden kommen.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Fachinformationssystem "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" - www.naturschutzfachinformations-systeme-nrw.de/artenschutz/de-Liste der geschützten Arten in NRW) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

5. Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Sollten jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Relikte des Bergbaus angetroffen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, unter Telefon 02931/82-0 unverzüglich zu unterrichten und deren Weisungen Folge zu leisten.

6. Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

7. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege 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 Wilnsdorf als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/93750, Telefax 02761/937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 „Obersdorf-Rödgen“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Obersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 24.07.2017

Gemeinde Wilnsdorf
Die Bürgermeisterin
I. A.

(Weber)