

BEGRÜNDUNG

zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 22.07.2003 für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Bebauungsplanerweiterung soll für das westlich der „Martin-Luther-Str.“ gelegene, unmittelbar an den Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes „In der Gasse“ angrenzende Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 21, Flurstück 584, Planungsrecht zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden..

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanerweiterung kann auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der umgebenden Bebauung handelt es sich bei der Erweiterungsfläche um eine städtebauliche Abrundung des Bereiches, die daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

3. Plangebiet

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" an und erfasst das Grundstück der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 21, Flurstück 584 sowie für einen eventuell später erforderlichen Straßen-/Wegeausbau die Parzellen 583, 674 u. 675 (alle tlw.). Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2.265 m².

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	: 535 m ²
2. Verkehrsflächen	: 740 m ²
3. Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze	: 410 m ²
4. Grünflächen	: 580 m ²

Gesamtfläche : 2.225 m²

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „In der Gasse“ der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, wird wie der Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im südlichen Grundstücksbereich der Parzelle 584 eine durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksfläche für ein Wohngebäude vor. Der Abstand der Baufläche zum nördlich gelegenen „Weißbach“ beträgt ≥ 25 m. Die Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan die Grund-/Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Gebäude wird auf max. 2, die Geschossigkeit analog der umgebenden Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch soll eine zu massive Bebauung auf dem relativ großen Baugrundstück vermieden werden. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind wie im Ursprungsplan ebenfalls zulässig.

Als Dachform sind entsprechend der umliegenden Bebauung Sattel- u. Walmdächer mit einer Dachneigung von $15^\circ - 48^\circ$ vorgesehen.

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.

Bei der Dacheindeckung sind außer dunkel getönten Pfannen sowie Natur- und Kunstschieferindeckungen alternative Materialien, wie z. B. Glas-, Zink- und Gründächer sowie Sonnenkollektoren zulässig, ebenso Dachgauben und Dachaufbauten.

Zur Auflockerung des Straßenbildes sind entlang der „Martin-Luther-Str.“ in einem Abstand von ca. 15 m 4 heimische Laubbäume vorgesehen. Zudem werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Anpflanzungsflächen für heimische Obstbäume und Strauchgehölze zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft ausgewiesen.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt über die „Martin-Luther-Str.“, die zurzeit eine Fahrbahnbreite von ca. 4 m aufweist.

Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs wird zusätzlich ein 1,50 m breiter Gehweg entlang des westlichen Fahrbahnrandes festgesetzt.

Im südwestlichen Plangebiet sind die Wirtschaftswegeparzelle 674 sowie jeweils 0,50 m breite Teilflächen aus den angrenzenden Parzellen 583 und 584 als Verkehrsstrasse für eine ggf. später weiter westlich in Frage kommende Bebauung in einer Breite von 5,0 m vorgesehen.

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 Erweiterungsbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt. Dazu wurde der Bereich hinsichtlich seiner 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 sowie die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind aber nicht erheblich und können im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Die Notwendigkeit dieser Eingriffe ergibt sich aus städtebaulicher Sicht durch den Wohnbedarf am Standort.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Bei den im Eingriffsbereich befindlichen Grundstücken handelt es sich im wesentlichen um Fettwiesen, die mit den Wertfaktoren 4 und 5 bilanziert wurden. Der Wertfaktor 5 wurde für den bachnahen, geringfügig feuchteren Wiesenbereich angewendet.

Der im südwestlichen Plangebiet befindliche, mit wassergebundener Decke hergestellte Wirtschaftsweg wurde mit dem Wertfaktor 1 bilanziert.

Die hier befindlichen Laubbäume wurden mit dem Faktor 7 bewertet, wobei aufgrund der relativ kleinen Stammdurchmesser (< 20cm) der Korrekturfaktor 0,8 angewendet wurde. Schützenswerte Flächen sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet ist als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zusätzlich bebaubare Grundstücksfläche sowie die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen zum einen eine Anpflanzungsfläche für heimische Obstbäume und Strauchgehölze entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 8,0 m vorgesehen.

Hierdurch wird in Verbindung mit den städtebaulichen Festsetzungen eine harmonische Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft erzielt.

Auf der Fläche sind 5 Obstbäume, Stammumfang ≥ 10 cm, Abstand untereinander ≥ 10 m, sowie mindestens 5 verschiedene Sträucher - ohne Ballen, 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch - der Straucharten Schlehe, Hasel, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Purgier-Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Schwarze Johannisbeere, Alpen-Johannisbeere, Himbeere, Hundsrose, Heckenrose, Waldbeere oder Weißdorn in einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m untereinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei auf eine Durchmischung der verschiedenen Arten zu achten ist.

Darüberhinaus sind entlang der „Martin-Luther-Str. 4 heimische Einzelbäume 2. Ordnung, z. B. Esche, Ahorn oder Sommerlinde, Abstand untereinander ≥ 15 m, Stammumfang ≥ 10 cm, anzupflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Durch die im nördlichen Planbereich anzulegende Versickerungsmulde zur Einleitung des Niederschlagswassers von dem Baugrundstück ergibt sich zudem gegenüber dem Urzustand eine geringfügige ökologische Aufwertung, da hier die Entwicklung zu einem Feuchtbiotop zu erwarten ist.

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

Durch die vorgenannten Maßnahmen wird **nahezu Vollaussgleich (98,4 %)** im Plangebiet 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 bereits im Plangebiet vorhandene Abwasserleitung - DN 400 - zugeleitet.

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.

Aufgrund der relativ großen Fläche des Baugrundstückes mit Anschluss an den „Weißbach“ sowie der topographischen Gegebenheiten – geringes Grundstücksgefälle in Richtung Bachlauf – besteht wie im Ursprungsplan die Möglichkeit, das Niederschlagswasser mittels einer Muldenversickerung zu beseitigen. Die Mulde ist flach auszuführen ($t = 10 - 30 \text{ cm}$) und den Geländeverhältnissen anzupassen.

Das Entwässerungssystem wird wie folgt im Bebauungsplan gem. § 51 a (3) LWG festgesetzt: Je 100 m^2 versiegelbare Grundstücksfläche ist eine Muldenversickerung von 5 m^3 Fassungsvermögen auf dem Privatgrundstück anzulegen. Sollte allerdings durch ein Starkregenereignis die Aufnahmekapazität der Versickerungsmulde ggf. einmal nicht ausreichen, ist eine problemlose Ableitung in Richtung „Weißbach“ gewährleistet.

Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die private Sickeranlage zu bauen - die Anlage ist bei Baubeginn herzustellen - und zu unterhalten.

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

7. Wasserversorgung

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

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland.

9. 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.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

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

11. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

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

pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 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).

12. Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

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

Diese Begründung ist Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 04.11.2003

Gemeinde Wilnsdorf

Der Bürgermeister

v. A.

(Klößner)