

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil

Wilgersdorf

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 06.07.1994 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf, beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens sowie von Wohngebäuden in diesem die vorhandene Bebauung städtebaulich abrundenden Bereich zu schaffen.

2. Planungsgrundlagen

a) Gebietsentwicklungsplan

Der am 25.08.1989 genehmigte und am 10.10.1989 im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW bekanntgemachte Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe, stellt den Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilnsdorf stellt den ca. 1,81 ha großen Bereich als Wohnbaufläche - Bereich der geplanten Bebauung - und als landwirtschaftliche Fläche - Talaue des "Weißbaches" - dar.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wilgersdorf, Flur 4 und Flur 18, zwischen der "Martin-Luther-Straße" und der Straße "In der Gasse".

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 1,81 ha.

Das Gebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

1. Verkehrsflächen:	994 m ²
2. Überbaubare Grundstücksflächen:	4.748 m ²
3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (Hausgärten):	6.744 m ²

4. Grünflächen, öffentlich u. privat:	4.051 m ²
5. Baumgruppen/Einzelbäume:	865 m ²
6. Öffentliche Versickerungsmulde für Niederschlags-/Oberflächenwasser:	650 m ²
7. Verkehrsgrün (Pflanzbeete für heimische Einzelbäume:	48 m ²
Gesamtfläche:	18.100 m²
	=====

4. Inhalt der Planung

I. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit eingeschossiger Bauweise fest. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Dachneigung und Dachform wurden wie folgt festgesetzt:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,3

Dachneigungen: 15 - 48°

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Folgende Bebauung ist festgelegt:

16 Wohnhäuser mit 24 Wohnungen (ca. 70 Einwohner)

1 Kindergarten (einzügig, 25 Plätze)

Die Plangebietsfläche beträgt 1,81 ha, somit ergibt sich eine Wohndichte von 40 EW/ha.

Um eine zu starke städtebauliche Verdichtung in diesem aufgelockert bebauten Bereich zu vermeiden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 begrenzt.

Die überbaubare Grundstückfläche talseitig der Straße "Rubertshof" wird aus landschaftlichen Gründen - Freihaltung der Talaue - auf eine Tiefe von ca. 20 m, vom Fahrbahnrand gemessen, begrenzt.

Anschließend wird ein max. 8,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, auf dem genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 Abs. 1 Nr. 1, 28 und 29 BauO NW zulässig sind.

Die entlang des "Weißbaches" befindlichen Gehölze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gesichert.

Der überwiegende Bereich der Talaue wird bis auf die hinter dem Kindergarten geplante öffentliche Versickerungsmulde für Niederschlags-/Oberflächenwasser als private Grünfläche festgesetzt, auf der jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind.

II. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits im östlichen Planbereich ca. 4,0 m breit ausgebaute Straße "Rubertshof" - eine Verbreiterung kann hier aufgrund von vorhandenen Stützmauern nicht vorgenommen werden -, die ab dem Flurstück 355 in Richtung "Martin-Luther-Straße" als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit max. 5,0 m Breite festgesetzt wird.

Die gesamte Verkehrsfläche verläuft nahezu gerade und in einer Höhe. Zur Verkehrsberuhigung werden im Verkehrsraum 6 heimische Einzelbäume vorgesehen.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet wurde auf die Ausweisung großzügigerer Verkehrsanlagen verzichtet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Durch das Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz (IWG) vom 22.04.1993 ist das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht auf eine neue Grundlage gestellt worden.

Über Artikel 5 IWG sind die §§ 8 a - 8 c neu in das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügt worden.

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG 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, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen. Es ist anzustreben, den Ausgleich vorrangig im Plangebiet selbst vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind Ersatzflächen möglichst gebietsnah vorzusehen.

5.2 Ökologische Bilanzierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt, d. h., das Plangebiet wurde gemäß seiner ökologischen Beschaffenheit flächenmäßig erfaßt und nach einem vereinfachten Verfahren in Anlehnung an das Gutachten Adam, Nohl, Valentin, bewertet.

Im Vergleich hierzu wurde die zukünftige Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen bewertet und bilanziert.

Der Bebauungsplanbereich beinhaltet hauptsächlich ca. 23 % Wiesenflächen ohne schützenswerte Bestände (entlang Erschließungsstraße), ca. 27 % Wiesenflächen mit schützenswerten Beständen (Talaue), ca. 19 % Intensivrasenflächen, ca. 13 % überbaubare Grundstücksflächen und ca. 8 % wassergebundene Verkehrsflächen.

Im Plangebiet sind als ökologischer Ausgleich für die geringen Neuversiegelungen durch Verkehrsflächen und eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen Anpflanzungen für heimische Laubgehölze im Straßenraum sowie sowie eine Versickerungsmulde (Flutrasen) nördlich des Kindergartens vorgesehen.

Da das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen komplett zur Versickerung gebracht werden soll, wurde gemäß Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hierfür der Bewertungsfaktor 0,5 angewendet.

Die getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen durchgeführte ökologische Bilanzierung ergab bei den öffentlichen Flächen einen Überschuß von 2.150 Wertpunkten und bei den privaten Flächen ein Defizit von 3.184 Wertpunkten. Bei Anrechnung des Überschusses auf die privaten Grundstücksflächen ergibt sich hier ein ökologischer Ausgleich von 97,2 %.

Darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht durchführbar, da die einzigen hierfür in Frage kommenden Wiesenflächen nordöstlich der talseitigen Bebauung aus landschaftlichen Gründen im jetzigen Zustand erhalten bleiben sollen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Wilnsdorf getragen.

Die Anpflanzung der Straßenbäume hat in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die tabellarisch aufgelisteten ökologischen Bilanzierungen sowie die dazugehörigen Planunterlagen sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

6. **Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Kläranlage Niederdielfen.

Gemäß § 51 a (3) des Landeswassergesetzes (LWG) ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern.

Hierzu wurden fachtechnische Untersuchungen von einem Ingenieurbüro auf Grundlage der geologischen Bodenkarte, Maßstab 1 : 5.000, und durchgeführter Schürfunken im Plangebiet, vorgenommen.

Folgende Entwässerungssysteme wurden berechnet und im Bebauungsplan gem. § 51 a (3) LWG festgesetzt:

Im Hinterland des Kindergartengrundstückes wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 351 eine ca. 650 m² große öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Anlegung einer ca. 139 m³ großen Versickerungsmulde festgesetzt, in die die Niederschlags-/Oberflächenwässer der Baugrundstücke sowie der Erschließungsstraße - soweit es die topographischen Verhältnisse zulassen - über einen Regenwasserkanal eingeleitet und zur Versickerung gebracht werden sollen.

Soweit eine Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. die Versickerungsmulde nicht möglich ist, ist eine dezentrale Versickerung vorgesehen.

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser der hiervon betroffenen Flurstücke 119, 120 und 345 ist über private Muldenanlagen im jeweiligen Hinterland der Grundstücke zu versickern. Das Niederschlags-/Oberflächenwasser des westlichen Bereiches der öffentlichen Verkehrsfläche, Flur 4, Flurstück 315 (tlw.) sowie des Flurstückes 121 ist in den Mischwasserkanal abzuführen.

Die max. 50 cm tiefen Mulden werden mit einer ca. 30 cm starken Mutterbodenschicht profiliert und anschließend mit einer geeigneten Grassamenmischung eingesät. Die erforderlichen Herstellungs- und Unterhaltungsarbeiten der öffentlichen Versickerungsanlagen werden von der Gemeinde durchgeführt, die privaten Sickeranlagen sind von den jeweiligen Nutzungsberechtigten herzustellen und zu unterhalten.

Die Versickerung über die Oberfläche bietet den Vorteil, daß während des Transports durch die Oberbodenschicht (belebte Bodenzone) evtl. Verunreinigungen zurückgehalten werden und nicht ins Grundwasser gelangen. Ein Notüberlauf der öffentlichen Versickerungsmulde ist nicht erforderlich, da zum einen genügend Volumen zur Verfügung steht, zum anderen im extremen Überflutungsfall das Wasser in die Weiß abfließt.

Die Zustimmung gem. § 51 a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde vom Staatlichen Umweltamt Siegen am 25.11.1997 erteilt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der öffentlichen Fläche mit der Versickerungsmulde wird durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes westlich des Kindergartens gesichert.

Zur Minderung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken wird zudem festgesetzt (durch gesonderte Satzung gem. § 86 BauO NW), 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**

Anfallendes Aushubmaterial wird auf der zuständigen Inert-Deponie des Kreises Siegen-Wittgenstein abgelagert.

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 Westf. 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 u. 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. **Überschlägige Erschließungskosten**

a) Straßenbauarbeiten:	ca.	200.000,-- DM
b) Schmutzwasserbeseitigung:	ca.	30.000,-- DM
c) Regenwasserbeseitigung:	ca.	44.000,-- DM
d) Wasserversorgung:	ca.	15.000,-- DM
e) Straßenbeleuchtung:	ca.	10.000,-- DM
f) Verkehrsgrün:	ca.	<u>15.000,-- DM</u>

Gesamt:

314.000,-- DM

=====

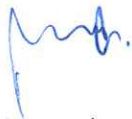
Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 "In der Gasse" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilgersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 11.12.1997

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

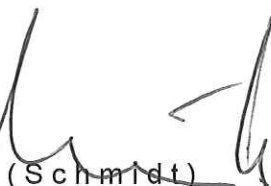


(Metz)

Die Begründung hat in der Zeit vom 16.04.1997 bis einschließlich 16.05.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wilnsdorf, den 06.03.1998




(Schmidt)
Bürgermeister

Die Begründung hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 05.02.1998 beschlossen.

Wilnsdorf, den 06.03.1998




Bürgermeister


Schriftführer