- Original -

B E G R Ü N D U N G

zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 für die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, 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 Bebauungsplanänderung soll die im Bereich des Feuerwehrgerätehauses festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis zur südlich gelegenen Parkplatzfläche des Geschäftszentrums „Großwiese" erweitert werden, da hier die neue Polizeiwache für den Einzugsbereich der Gemeinden Burbach, Neunkirchen und Wilnsdorf errichtet werden soll.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung 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

Grundlage der Planung ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 „Großwiese", der am 22.05.2002 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

3. Plangebiet

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die südliche Außenwand des Feuerwehrgerätehauses an und erfasst die Grundstücke der Gemarkung Wilnsdorf, Flur 10, Flurstücke 665, 668 (tlw.) und 692 – 694. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 675 m².

4. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, setzt die vorgenannten Grundstücke tlw. als überbaubare Grundstücksfläche (gemischte Baufläche), als Wirtschaftswegefläche sowie als Grünflächen - Verkehrsgrün und Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze - fest.

Auf dieser verkehrsgünstig gelegenen Fläche in unmittelbarer Nähe der B 54, der L 907 und des Autobahnzubringers L 722 – die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Wilnsdorf beträgt lediglich ca. 1 km - ist der Neubau der Polizeiwache für den Einzugsbereich der Gemeinden Burbach, Neunkirchen und Wilnsdorf vorgesehen.

Um Planungsrecht für die vorgenannte Maßnahme zu schaffen, ist es erforderlich, die überbaubare Grundstücksfläche bis zum südlich gelegenen Parkplatz des Geschäftszentrums „Großwiese" - Parzelle 704 - in einer Breite von ca. 16 m zu erweitern.
Die erforderlichen Stellplätze für die Polizeiwache werden auf dem Grundstück bereitgestellt.

Das im Änderungsbereich zurzeit noch verlaufende Wirtschaftswegeteilstück, Parzelle 693 (tlw.), kann entfallen, da der land- und forstwirtschaftliche Verkehr problemlos über die an die Straße „Am Haardtchen" angebundene Wirtschaftswegeparzelle 516 erfolgen kann.

Als Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird wie in der Ursprungsplanung gemischte Baufläche gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im südlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplan mit 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) aufgrund der max. zulässigen 2 Vollgeschosse mit 1,2 ausgewiesen.

Um einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung zu gewährleisten, soll der an der westlichen Planbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes angrenzende Eichenbestand durch einen naturnahen, ökologisch gleichwertigen Waldrand aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung ersetzt 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, die die infolge des Vollzuges eines Bebauungsplanes auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren sollen.

5.2 Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung/-bilanzierung

5.2.1 Allgemeines

Für den Änderungsbereich wurde eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt.
Hierzu wurde der Bereich entsprechend den seinerzeit im Ursprungsplan getroffenen

Festsetzungen 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 gemäß den im Änderungsentwurf getroffenen Festsetzungen bilanziert.

5.2.2 Notwendigkeit der Eingriffe in die Natur

Die geplante bauliche Erweiterung im Bereich des Feuerwehrgerätehauses stellt im Vergleich zu der bisherigen Nutzung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aber nicht erheblich ist.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffes ergibt sich aus städtebaulicher Sicht dadurch, dass für die Ansiedlung der neuen Polizeiwache im Ortsteil Wilnsdorf aus verkehrlicher Sicht - verkehrsgünstige Anbindung an das überörtliche Straßennetz - nur dieser Bereich in Frage kommt.

5.2.3 Ergebnis der Bestandsbewertung

Gemäß den seinerzeit im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen – gemischte Baufläche (GRZ = 0,4), Wirtschaftswegefläche einschl. Wegebegleitgrün – wurde die bebaubare Fläche mit dem Wertfaktor 0 sowie die Grünfläche – Verkehrsgrün – mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Die nicht überbaubaren Flächen wurden mit dem Wertfaktor 1, die Anpflanzungsflächen für heimische Laubgehölze im westlichen Planbereich mit dem Wertfaktor 5 bilanziert.

Schützenswerte Flächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

5.2.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Erweiterung der gemischten Baufläche und dadurch bedingt die Reduzierung der Anpflanzungsfläche im westlichen Planbereich führt zu einem Ausgleichsdefizit von 710 Wertpunkten.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes kann im Änderungsbereich selbst aufgrund des Flächenbedarfs für das geplante Gebäude nicht erfolgen.

Der ökologische Ausgleich soll daher durch die Anpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen auf gemeindlichen Flächen im Bereich des Spielplatzes Augraben im Ortsteil Niederdielfen, Flur 9, Flurstück 674 (tlw.), zukünftige Kronenfläche je Baum = 40 m², Aufwertung 5 Wertpunkte, geschaffen werden.

5.2.5 Ökologische Bilanzierung

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

6. **Entwässerung**

a) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung des Planbereiches erfolgt über den im Baugebiet "Großwiese" verlaufenden Hauptsammler zum Mischwasserkanal in der L 907, der zum Regenüberlaufbecken im Bereich des ehem. "Kirmesplatzes" im Gewerbegebiet "Lehnscheid I" entwässert.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Den Anforderungen des § 51 a LWG nach einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung wird Rechnung getragen, da das Oberflächenwasser in dem entlang des "Heckebaches" verlaufenden Pflanzstreifen zur Versickerung gebracht werden soll.

7. **Wasserversorgung**

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

7a. **Löschwasserversorgung**

In einem Umkreis von max. 300 m um jede bauliche Anlage (Löschbereich) ist mindestens eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen. Der Löschwasserbedarf je Löschbereich beläuft sich auf 96 m³/h für mindestens zwei Stunden (Voraussetzung: Feuerhemmende oder feuerbeständige Umfassung, harte Bedachung).
Aufgrund der geplanten baulichen Anlagen ist ein über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Brandschutz erforderlich. Vor der Planung der Löschwasserversorgung und des Objektes ist daher die Abstimmung zwischen dem Bauherrn/Investor, der für den Brandschutz zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Gemeinde erforderlich.

8. **Strom-/Gasversorgung/Telekommunikation**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Siegerland. Die im Änderungsbereich befindlichen Versorgungsleitungen der RWE-Net AG, der RWE-Gas AG und der Telekom werden nach erfolgter Abstimmung mit den Versorgungsträgern verlegt.

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 beigefügt:**

1. Darstellung des ökologischen Bestandes
2. Darstellung der Planung
3. Ökologische Bilanzierung
4. Lageplan “Spielplatz Augraben”, OT Niederdielfen

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. qual. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 “Großwiese" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 10.10.2003

Gemeinde Wilnsdorf
Der Bürgermeister
I. A.
(Klöckner)

Die Begründung zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.10.2003 bis einschl. 06.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Der Bürgermeister

Schmidt

Die Begründung zur 6. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf'm Lehnscheid I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.12.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

GEMEINDE WILNSDORF 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

Bürgermeister

Schriftführer

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.10.2003 bis einschl. 27.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 09.01.2004

Der Bürgermeister

LS

gez.
S c h m i d t

Die Begründung zur 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese I" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Wilnsdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 11.12.2003 beschlossen.

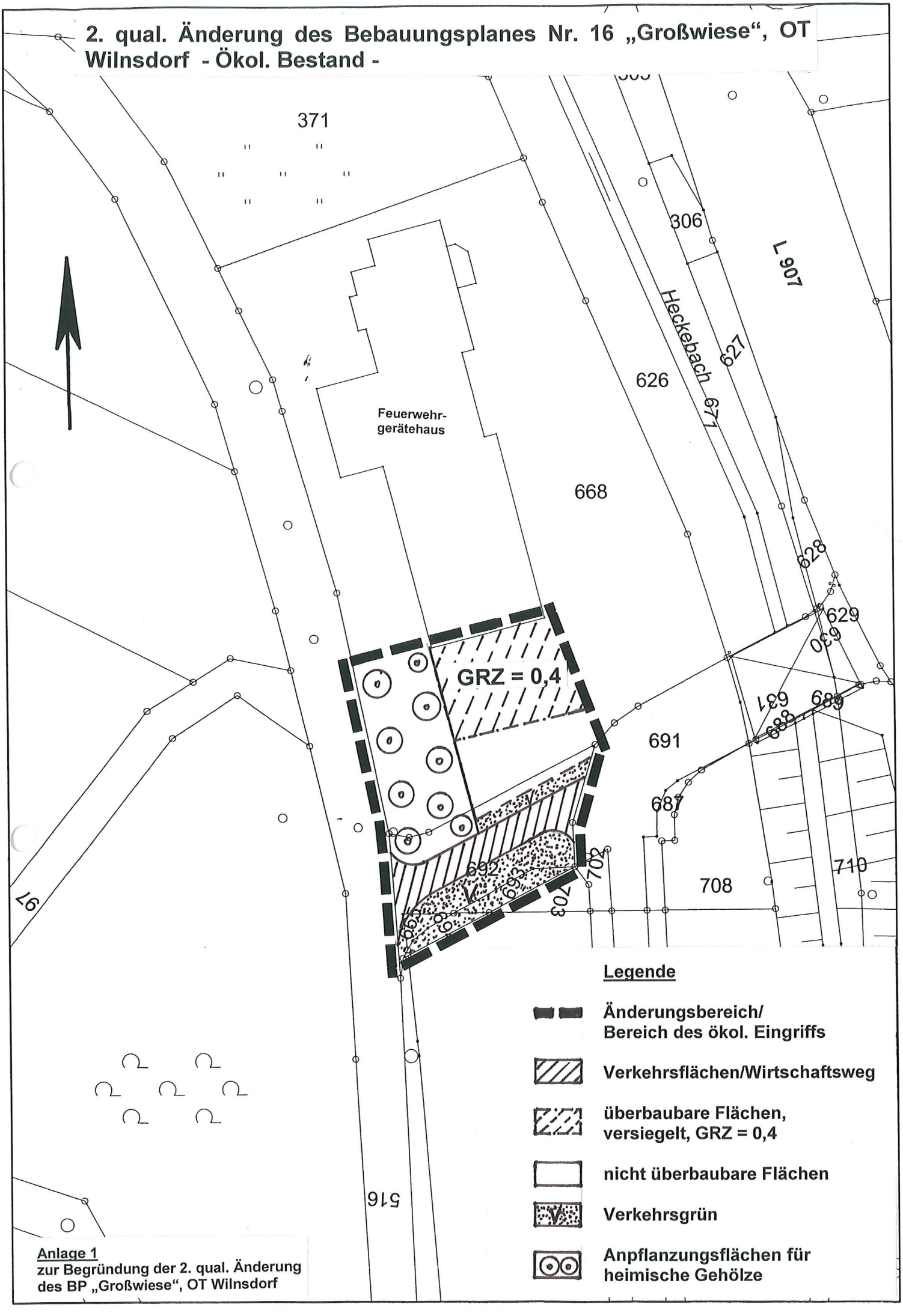
Wilnsdorf, den 09.01.2004

LS

gez. Schmidt
Bürgermeister

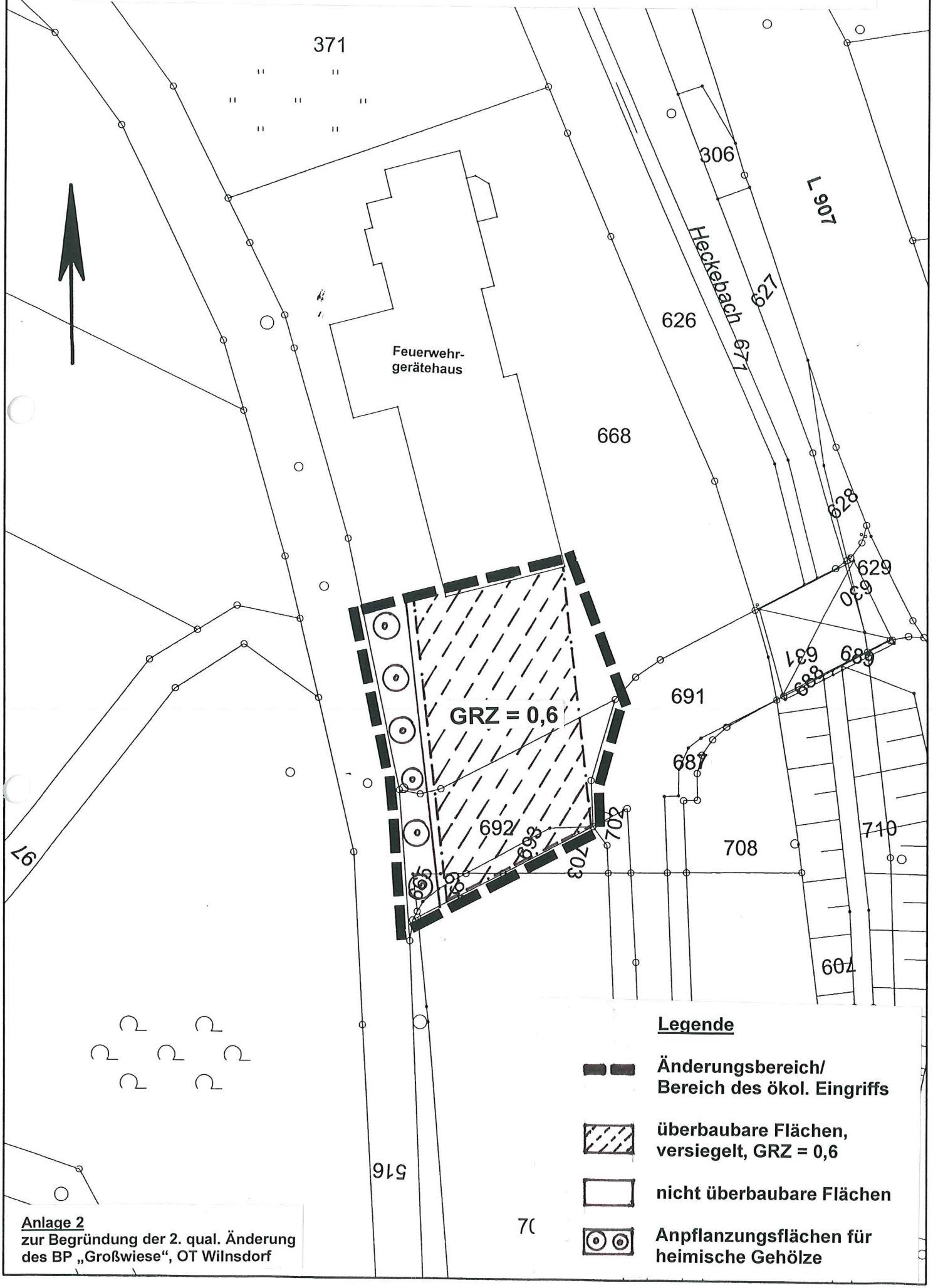
gez. Schneider
Schriftführer

2. qual. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Großwiese“, OT Wilnsdorf - Ökol. Bestand -



Anlage 1
zur Begründung der 2. qual. Änderung des BP „Großwiese“, OT Wilnsdorf

2. qual. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Großwiese“, OT Wilnsdorf - Planung -



Anlage 2
zur Begründung der 2. qual. Änderung des BP „Großwiese“, OT Wilnsdorf

Eingriffsbilanzierung zur 2. qual. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 16 "Großwiese", Ortsteil Wilnsdorf

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert**	**Gesamt-korrekturfaktor**	**Gesamtwert Sp. 4 x Sp. 5**	**Einzelflächen-wert Sp. 4 x Sp. 6**
1	Verkehrsflächen	95	0	1	0	0
2	überbaubare Flächen - MI-Gebiet -, GRZ = 0,4	130	0	1	0	0
3	nicht überbaubare Flächen - MI-Gebiet	100	1	1	1	100
4	Verkehrsgrün	140	2	1	2	280
5	Anpflanzungsfläche für heimische Gehölze	210	5	1	5	1050
	Fläche gesamt	**675**		**Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 6)**		**1430**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert**	**Gesamt-korrekturfaktor**	**Gesamtwert Sp. 4 x Sp. 5**	**Einzelflächen-wert Sp. 4 x Sp. 6**
1	überbaubare Flächen	405	0	1	0	0
2	nicht überbaubare Flächen	150	1	1	1	150
3	Anpflanzungsflächen für heimische Gehölze	120	5	1	5	600
4	Anpflanzungsflächen außerhalb des Plangebietes - Anpflanzung von 4 heimischen Laubbäumen im Bereich des Spielplatzes „Augraben", Gem. Niederdielfen, Flur 9, Flurstück 674 (tlw.), zuk. Kronenfläche je Baum = 40 m²	(160)	5	1	5	800
	Fläche gesamt	**675**		**Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 4)**		**1550**

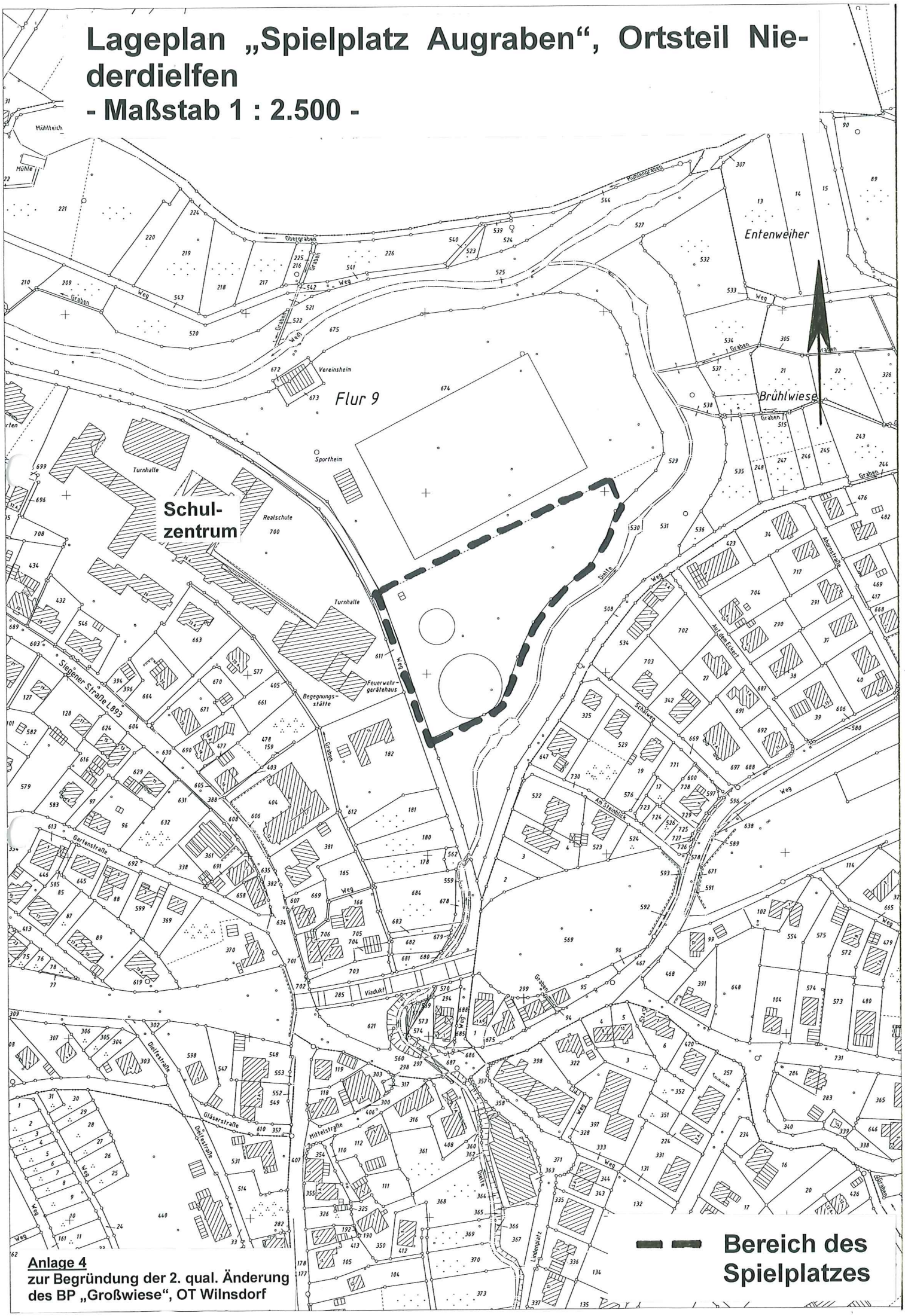
C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B (1550) – Gesamtflächenwert A (1.430) = **+ 120 Wertpunkte, d. h. Vollausgleich**

Anlage 3
zur Begründung der 2. qual. Änderung des
Bebauungsplanes „Großwiese I", OT Wilnsdorf

Lageplan „Spielplatz Augraben“, Ortsteil Niederdielfen

- Maßstab 1 : 2.500 -



Anlage 4
zur Begründung der 2. qual. Änderung des BP „Großwiese“, OT Wilnsdorf