



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 12

„Hünsborn – Nord“

10. Änderung und Ergänzung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 12

"Hünsborn - Nord"

10. Änderung und Ergänzung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß
4. Inhalt der Planänderung
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. m § 8a BNatSchG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Hünsborn,
Flur 32, Flurstücke 909 (tlw.), 910, 911, 912, 913, 914, 916, 917, 919 (tlw.), 920, 922 (tlw.),
923 (tlw.), 924, 1048 und 1042;
Flur 29, Flurstück 416 (tlw.).

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ rechtskräftig seit: 15.07.1986

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| 2. Änderung | rechtskräftig seit: 24.04.1990 |
| 3. Änderung | rechtskräftig seit: 20.10.1989 |
| 4. Änderung | rechtskräftig seit: 23.01.1992 |
| 5. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: 02.04.1992 |
| 6. Änderung | rechtskräftig seit: 22.08.1996 |
| 7. Änderung | rechtskräftig seit: 05.02.1997 |
| 8. Änderung | rechtskräftig seit: 22.08.1996 |
| 9. Änderung | rechtskräftig seit: 05.02.1997 |
| 11. Änderung | rechtskräftig seit: 04.11.1998 |
| 12. vereinfachte Änderung | rechtskräftig seit: 08.02.1999 |

3. Planungsanlaß

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ wird der „Siedlungsrand“ begradigt. Die hiervon betroffenen Flächen befinden sich zwischen den im Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde“ entlang der Wallfahrtsstraße und den im Bebauungsplan Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ entlang der Regina-Quast-Straße festgesetzten Wohnbauflächen.

Zusätzlich werden die bereits bebauten Grundstücke östlich der Wallfahrtsstraße, die derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, durch diese Änderung und Ergänzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ einbezogen.

4. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen für den südlichen Teilbereich dieser Änderung und Ergänzung werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen und der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ für die unmittelbar angrenzenden Flächen getroffen. Die im Zentrum dieses Teilbereichs befindliche Grünlandnutzung (derzeit ein Freilauf für Hühner) wird weitestgehend im Bestand gesichert.

Für den bisher unbebauten Bereich im nördlichen Teil dieser Änderung und Ergänzung ist die Neuausweisung von Bauflächen zwischen der Wallfahrtsstraße sowie der Wegeparzelle 924 vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung ist analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde“ festgesetzt, damit die neuen Baugrundstücke nicht mit übermäßig großen Gebäuden bebaut werden können, die an die vorhandene Bebauung nicht angepaßt sind.

Entlang der Wallfahrtsstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, damit dort Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können, ohne daß hierfür der neu erstellte Gehweg in Anspruch genommen werden muß. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist so festgesetzt, daß es auch für eine mögliche Wohnbauflächenerweiterung entlang der Wallfahrtsstraße genutzt werden kann.

Der zentrale Bereich entlang der Grabenparzelle sowie die Fläche zwischen der Wallfahrtsstraße und dem landwirtschaftlichen Betrieb bleibt von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen und wird als private Grünfläche festgesetzt.

Der Gehölzbestand entlang der Grabenparzelle wird durch Bäume und Sträucher ergänzt, während der Bereich der Grünfläche, für den die Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“ festgeschrieben wird, durch das Anpflanzen von 10 Obstbäumen aufgewertet wird. Die Standorte für diese Bäume wurde so gewählt, daß zu einem späteren Zeitpunkt entlang der Wallfahrtsstraße weitere Bauflächen ausgewiesen werden können.

Durch die Festsetzung der Grünfläche wird zusätzlich sichergestellt, daß der bisher vorhandene Abstand zwischen der (bisher möglichen) Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb nur um ca. 5 m reduziert wird, so daß die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes gegenüber dem derzeit Machbaren nicht verringert werden.

Der Abstand von 85 - 90 m zwischen der festgesetzten Wohnbaufläche und dem Hofmittelpunkt ist aus Sicht des Immissionschutzes ausreichend. Dieses wird auch durch die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes vom 11.08.1997, Az.: 44-BL 745/97-Di bestätigt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung (Schmutzwasser) der neu ausgewiesenen Baugrundstücke ist durch den im Plangebiet verlaufenden Hauptsammler M II gesichert. Unverschmutztes Niederschlagswasser darf dem Hauptsammler nicht zugeführt werden, sondern ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Versickerung mittels Versickerungsschacht ist ausgeschlossen, da bei dieser punktförmigen Versickerung die Infiltration direkt in die sickerfähigen Schichten erfolgt. Daher ist das natürliche Schutzpotential des Bodens für das Grundwasser so gering, daß der Einsatz von Sickerschächten bedenklich und zu vermeiden ist (vgl. RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998, IV B 5 - 673/2 - 29010/IV B 6 - 031 002 0901). Da auf der Grünfläche zwischen den Baugrundstücken und der Grabenparzelle auch zukünftig keine Bebauung erfolgen wird, kann bei einer möglichen Überlastung der Sickeranlagen eine oberflächige Notentlastung in den im Plangebiet vorhandenen Graben erfolgen. Damit die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht beschränkt werden, sind Geländeauffüllungen auf diesen Flächen nur mit ausreichend sickerfähigem Material zulässig.

Für den Bereich der bereits vorhandenen Bebauung wird keine Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen, da diese Grundstücke schon an das vorhandene Mischkanalsystem angeschlossen sind.

Das Staatliche Umweltamt Siegen hat den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Schreiben vom 11.09.1998, Az.: 52.14.966.028 (W2609/98) P zugestimmt.

6. Grünordnung

Diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft in zwei Teilbereiche zu unterteilen:

1. Im südlichen Teilbereich verursacht diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da lediglich der vorhandene Gebäudebestand sowie die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich erfaßt werden. Eine Beurteilung des (ökologischen) Bestandes ist daher nicht erforderlich.
2. Im nördlichen Teilbereich entlang der Wallfahrtsstraße sowie im Bereich der Regina-Quast-Straße werden Flächen erstmalig für eine Wohnnutzung vorbereitet. Daher können in diesem Bereich Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden, deren Ursache in dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung liegen.

Der unter Nr. 2 genannte Bereich wurde bisher ausschließlich als Grünland genutzt. Durch den von Süd nach Nord verlaufenden Graben wird diese Grünlandfläche in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Westlich der Grabenparzelle liegt eine extensive Grünlandnutzung (Mähwiese) vor, während der östlich des Grabens gelegene Teil als Pferdeweide genutzt wird.

Flächenbilanz - Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 12 „Hünsborn – Nord“, 10. Änderung und Erweiterung Stand: 08.05.1998							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	Fläche in m²	FWF	Nutzung	FW	Fläche in m²	FWF
festgesetzte/vorhandene Wohnbaufläche	3	5.600	16.800	Wohnbauflächen	3	7.150	21.450
extensiv genutztes Grünland	5	6.530	32.650	Grünfläche, Zweckbestimmung Grünland-nutzung - extensiv	5	4.760	23.800
intensiv genutztes Grünland (Pferde-weide)	4	1.720	6.880	Feuchtbereich mit Erhalt und Ergänzung der Bepflanzung	7	860	6.020
Feuchtbereich mit Baumreihe	6	580	3.480	Grabenrandbepflanzung	6	1.640	9.840
Feuchtbereich mit Gehölzbestand	7	280	1.960	Grabenparzelle	8	240	1.920
Grabenparzelle	8	240	1.920	10 Obstbäume	6	300	1.800
Summe BESTAND		14.950	63.690	Summe PLANUNG		14.950	64.830
FW: Funktionswert der Nutzung FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				abzüglich Summe BESTAND		14.950	63.690
				Bilanz FWF			+ 1.140

Das Plangebiet wird im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der geringfügig höher liegt als die angrenzende Grünfläche. Der Durchlaß für den Graben unter diesem Weg ermöglicht zur Zeit keinen ungehinderten Wasserabfluß, so daß sich vor dem Weg ein Feuchtbereich mit einer entsprechenden Vegetation entwickelt hat (vgl. Bestandskarte im Anhang). Damit dieser Bereich erhalten bleiben und aufgewertet werden kann, ist er als Grünfläche mit Festsetzungen zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Entlang der Grabenparzelle soll ebenfalls der vorhandene Gehölzbestand ergänzt werden, so daß eine Abgrenzung zum Bauland entsteht. Dieser Bereich wird ebenfalls als Grünfläche mit Bestimmungen für den Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Beide Bereiche sollen weitestgehend einer natürlichen Entwicklung überlassen werden, so daß die Pflegemaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

Der größte Teil der Grünlandfläche westlich des Grabens soll weiterhin als Grünland genutzt werden. Es ist jedoch vorgesehen, den Bereich durch das Anpflanzen von 10 Bäumen entsprechend der Pflanzliste aufzuwerten.

Damit die von den neu ausgewiesenen Baugrundstücken durch Geländeänderungen ausgehenden Einflüsse auf die angrenzenden Grünflächen nicht zu groß werden, soll das Maß der zulässigen Geländeanfüllungen so begrenzt werden, daß eine sinnvolle Nutzung dieser Bauflächen möglich ist, aber gleichzeitig keine unverhältnismäßig hohen Böschungen entstehen. Geländeauffüllungen außerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind nicht zulässig.

Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der durch diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft „überkompensiert“. Die Flächenbilanz zeigt auf der „Planungsseite“ einen Überschuß der „Funktionswerte“ von 1.140. Dieser Überschuß soll zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen, der durch die Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde“ im Bereich der festgesetzten „Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Kindergarten“ verursacht wird.

Diese Begründung zur 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.08.1999 gebilligt.

Wenden, 09.12.1999



(Bürgermeister)



(Schriftführer)