

Begründung

Bearbeitung: Schnug-Börgerding - Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen
Tel. 02681-6319, Fax. 988125, e-mail: CMSB_@t-online.de

Altenkirchen, den 3. Februar 2021



Abb.1 Lageplan Baufläche und Ausgleich (Quelle LANIS)

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Flurstück Nr. 23/7 liegt am südöstlichen Ende der Fichtenstraße in Wissen. Das gegenüberliegende Grundstück ist bereits bebaut. Zur städtebaulichen Abrundung und wegen der vorhandenen Erschließung soll der straßennahe Teil des Flurstücks Nr. 23/7 einer Bebauung zugeführt werden. Das Baugrundstück selbst ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen als Wohnbaufläche dargestellt, s. Abb. 2.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, ist der Erlass einer Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 BauGB, Abs. 4, Nr. 3 BauGB erforderlich.

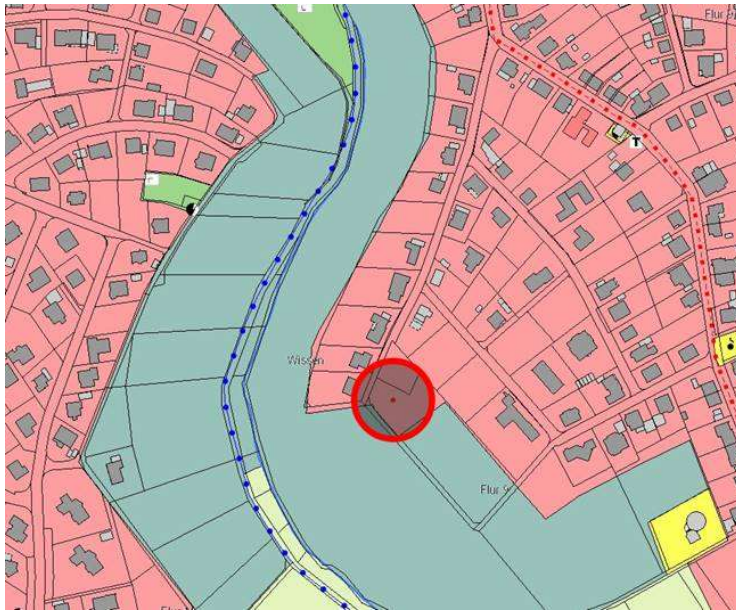
1.2 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom2020 eingeleitet, der Entwurf der Ergänzungssatzung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom bis zum2020 öffentlich ausgelegen.
Die Anregungen aus der Offenlage wurden vom Stadtrat in der Sitzung am2021 gewürdigt und die Ergänzungssatzung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 23/7 in Flur 9 der Gemarkung Wissen.

1.4 Flächennutzungsplan



Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wissen als Wohnbaufläche dargestellt.

Abb.2 Auszug FNP (Quelle VG Wissen)

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Funktion der Flächen im Geltungsbereich

Auf der Baufläche befand sich bis vor einiger Zeit Wald, der aufgrund von Borkenkäferschäden gerodet werden musste. Derzeit werden die Flächen von Schlagfluren und ersten Waldsukzessionsstadien eingenommen. Die Fläche grenzt an das Straßengrundstück an. Ab dem Wendehammer, dessen Befestigung wiederum nicht bis an die Flurstücksgrenze heranreicht, hat die Straße eine geringere Breite.

Das jenseits der Straße im Westen liegende Grundstück ist bebaut. Es wird, vom Wendehammer ausgehend, über den o.g. Stichweg erschlossen.

In dem Teil, der laut Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen ist, liegt ein Höhenunterschied von 10 m vor. Das Gelände ist stark geneigt.

Nach Süden grenzen unmittelbar forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Die überwiegende Baumart war bislang die Fichte. Die Bestände wurden entfernt. Verblieben sind einzelne alte Eichen und Kirschen sowie Laubunterholz entlang des südlich verlaufenden Waldweges.



Abb.3 Aufnahme der potentiellen Baufläche, unterer linker Bildrand, Erschließungsweg für gegenüberliegendes Grundstück. Auf der Fläche befindet sich eine Schlagflur.



Abb.4 Blick entlang des südlich des Grundstücks verlaufenden Waldrandweges. Am Waldrand stehen einzelne Eichen, Ahorn und Kirsche. Der Wald wurde gerodet.



Abb.5 Böschung des Wendehammers mit Bewuchs, zählt nicht zum Grundstück.

1.5.2 Naturschutzfachliche Beurteilung

Auf der potentiellen Baufläche befinden sich Schlagfluren mit Stockaustrieb. Zwischen der Wohnbausiedlung und dem angrenzenden Wald liegt ein strukturreicher Biotopkomplex aus Bäumen, Gehölzen aus Sukzession und Relikten des ehemaligen Waldes. Zwei Flurstücke südlich der Kastanienstraße sind ebenfalls noch nicht bebaut s. Abb.3 (Hintergrund). Der Biotopkomplex bietet insbesondere Lebens- und Rückzugsraum für Vögel und Säugetiere, die auch in der Siedlung vorkommen. Zur Vermeidung der Tötung oder Störung von Brutvögeln kann die Baufeldräumung nur im Winter erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von
Es wird davon ausgegangen, dass analog der Nachbarbebauung ein GRZ von 0,4 anzusetzen ist, aufgrund der schwierigen topographischen Ausgangsbedingungen wird keine Überschreitung angesetzt

1.514,00 m²

605,00 m² Versiegelung

Zur Sicherung der Biotopfunktionen und Schutz angrenzender Waldbiotope gegenüber der neuen Wohnbaunutzung sollen entlang der Grenzen des Baugrundstücks frei wachsenden Wildhecken gepflanzt werden. Der in der Planung zwischen Heckenpflanzung und Baufläche nach Süden angeordnete Wiesenstreifen ergänzt die Biotopfunktion, erhöht den Randlinieneffekt und begünstigt dadurch insbesondere Arten wie z.B. den Grün- und Buntspecht, aber auch typische Singvogelarten.

Die extensiv gepflegten Flächen kompensieren zugleich Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes infolge der Versiegelung.

Flächen mit landschaftspflegerischer Ausgleichsfunktion:

Heckenpflanzung Richtung Süden auf 3,00m Streifen	80,00 m ²
Waldrandpflanzung nach Südwesten	398,00 m ²
Wiese mit Obstbäumen	<u>212,00 m²</u>
Ausgleichsfläche gesamt	690,00 m ²

1.5.3 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die Baufläche Flurstück Nr. 23/7 befindet sich in privatem Eigentum. Sie ist derzeit ungenutzt und war ehemals Forst. Für die Umwandlung des Waldes zur Errichtung eines Wohnhauses im Teilbereich an der Erschließungsstraße liegt eine Genehmigung des Forstamtes Altenkirchen nach § 14 Abs. 1, Nr. 1 LWaldG vom 24.09.2019 für die Umwandlung von 1.120 m² Wald vor. Die nicht für die Wohnbebauung vorgesehenen Restflächen des Flurstücks sind weiterhin Wald im Sinne des Gesetzes. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Forstamt hierauf sowie auf den erforderlichen Waldausgleich noch einmal ausdrücklich hin.

1.5.4 Verkehrserschließung

Die Neubaufläche ist über die Fichtenstraße erschlossen.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Die Neubebauung kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, der in der Fichtenstraße verläuft.

Zur Minderung der Auswirkungen der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück aufzufangen, als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern. Da ein Regenwasserkanal nicht vorgehalten wird, die anderen Grundstücke bereits an diesen angeschlossen sind und der geologische Untergrund sowie die unterliegende Bebauung eine ausschließliche Festsetzung der Versickerung nicht zulassen, ist ein Anschluss der Oberflächenentwässerung an den Mischkanal jedoch nicht gänzlich zu vermeiden.

Die Verbandsgemeindewerke Wissen weisen im Zuge des Verfahrens darauf hin, dass, sollten mehr als 40 % der Grundfläche versiegelt werden, Maßnahmen zur Rückhaltung von Wasser aus den zusätzlichen versiegelten Flächen erfolgen müssen. Hierzu ist eine Abstimmung mit den Werken notwendig.

Die Versorgung der Baufläche mit Trinkwasser sowie die Löschwasserversorgung sind wie bei der Bestandsbebauung gewährleistet.

1.5.6 Waldabstand

Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach einschlägigen Stellungnahmen des Forstamtes ist daher nach sachverständigen Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 — 30 m von Wald erforderlich, um sowohl die Baumfall- als auch Waldbrandgefahr zu minimieren. Da das Forstamt der Umwandlung von Wald für die Errichtung eines Wohnhauses zugestimmt hat, wird davon ausgegangen, dass weitere Anforderungen bezüglich der Schutzerfordernisse im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

2 Begründung zu den Regelungen der Satzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Diese ergibt sich analog der Umgebungsbebauung.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen (§ 10 LBauO Rhl.-Pf.in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Im Hinblick auf die waldrandnahe Lage und das Gefälle der Baufläche ist eine möglichst wenig baulich geprägte Freiflächengestaltung angestrebt. Daher wird geregelt, dass die Freiflächen, die nicht für die Zufahrt, Stellplätze oder Terrassen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen sind. Dies dient der Förderung gesamtökologischer Zielsetzungen wie dem Klimaschutz und dem Biotopschutz. Unerwünscht sind flächige Gestaltungen z.B. mit Schotter oder Kies.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 sowie 18 b BauGB)

Als ehemaliger Teil einer Waldfläche unterliegt das Bauland, wie an den Fotos von Sommer 2020 zu erkennen, einer starken Dynamik im Hinblick auf eine natürliche Wiederbesiedlung mit Gehölzen. Daher ist bei der Baufeldräumung der Aspekt des Artenschutzes besonders zu beachten. Hierauf wurde auch seitens des Forstamtes hingewiesen.

Weitere auf dem Grundstück festgesetzte Begrünungsmaßnahmen dienen zum einen der Kompensation der Oberflächenversiegelung, schwerpunktmäßig aber dazu, zum an zwei Seiten angrenzenden Wald Schutzpflanzungen aufzubauen, die visuelle wie funktionale Wechselwirkungen zwischen privatem Freiraum und Wald möglichst minimieren bzw. verhindern. Da die Umwandlungsgenehmigung für Wald lediglich eine Fläche von 1.120 m² abdeckt wurde in Abwägung der Belange die landschaftspflegerischen Maßnahmen modifiziert und die Waldrandpflanzung auf 9,50 m verbreitert. Diese Fläche bleibt damit Wald nach dem Waldgesetz und wird nach § 9, Abs. 1, Nr. 18b BauGB als solche in der Satzung auch gekennzeichnet. Zur Förderung der Biotopfunktion der Waldrandpflanzung an der Südwestgrenze insbesondere für Insekten wird dieser ein, aufgrund der Verbreiterung der Pflanzung nunmehr noch 5,50 m breiter Wiesenstreifen vorgelagert, auf dem sind in Waldnähe eine hochstämmige Eiche sowie drei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Maßnahmenflächen sind nicht Teil des gärtnerisch gestalteten Grundstücks. Deshalb sind Nebenanlagen die nach § 62 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz keiner Genehmigung bedürfen ebenso unzulässig wie jegliche Flächenbefestigung oder Veränderungen des Bodens und der Oberflächengestalt. Der Hinweis des Forstamtes zum Bodenschutz ist damit abgedeckt.

Alle Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode (Mitte November bis Ende April), fachgerecht zu pflanzen und zur Gewährleistung des Anwuchserfolges einer Fertigstellungspflege zu unterziehen. Angaben zur Entwicklung der Maßnahmenflächen wurden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen:

Anlage von Gehölzpflanzungen mit 2 x verpflanzten Sträuchern 60-100 cm
sowie 2 x verpflanzten Heistern 150-200 cm, Bodenvorbereitung
Fertigstellungspflege, Verbissschutz, Riefenmulchung

1 Pflanze pro 1,50 m ² - 270 Pflanzen	à 15,00 €	4.050,00 €
--	-----------	------------

Pflanzung von 4, 3 x verpflanzten Hochstämmen 12 – 14 cm StU	à 250,00 €	1.000,00 €
einschl. Stamm- und Wurzelschutz, Pfählung, Herstellungspflege		

Ansaat Wiese einschließlich Bodenvorbereitung	212 m ²	à 3,00 €	636,00 €
			5.686,00 €
19 % MWSt			1.080,34 €
			6.766,34 €