



STADT WINTERBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„AM POOT “

IN

ALTASTENBERG

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass und Ziele	3
2. Verfahren.....	3
3. Lage des Plangebietes	3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	3
4.1 Landschaftsplan.....	3
4.2 Flächennutzungsplan.....	3
4.3 Bebauungsplan	3
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich.....	4
5.1 Planungskonzept	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3 Gestalterische Festsetzungen.....	4
6. Infrastruktur	4
7. Hinweise	4
7.1 Altlasten und Kampfmittel.....	4
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	5
7.3 Schutz des Mutterbodens	5
7.4 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement – Brutvögel.....	5
7.5 Tieffluggebiet	6
8. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
8.1. Umweltbericht	6
8.2. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
8.3. Artenschutz.....	6
9. Verfahrensstand	7

1. Anlass und Ziele

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstücke 359, 428 und 431 beabsichtigt das bestehende Wohnhaus zu erweitern. Die Flurstücke befinden sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“. Durch die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses wird die derzeit festgesetzte Baugrenze erheblich überschritten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung der Baugrenze) für die Errichtung des geplanten Anbaus geschaffen werden.

2. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ in Altastenberg erfolgt gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des Paragraphen erfüllt sind.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchzuführen.

3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Änderungsplan gekennzeichnet (§ 9 Abs. 7 BauGB). Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstücke 359, 428 und 431 betroffen. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von 1856 m².

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ in Altastenberg als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Der seit dem 23.05.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Am Poot“ setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet fest.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Planungskonzept

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ in Altastenberg handelt es sich um die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 431 an das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 428 heran. Die Gesamtgröße der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht verändert. Die Flurstücke 359, 428 und 431 werden zu einem Flurstück verschmolzen. Die positive Stellungnahme des Grundbuchamtes beim Amtsgericht Medebach zur Verschmelzung der Flurstücke liegt vor.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben auch in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Poot“ so erhalten, wie sie im Ursprungsplan und in der 1. Änderung festgesetzt worden sind. Die Grundstücksflächen liegen innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“. Die Grundzüge der bisher im Bebauungsplangebiet geltenden Festsetzungen für dieses „Reine Wohngebiet“ bleiben dabei erhalten und werden nicht geändert. Festgesetzt ist eine 2-Geschossigkeit als Höchstgrenze. Die Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl von 0,6 werden nicht überschritten.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Dächer sind als Satteldächer zwischen Vollgiebeln mit beiderseits gleicher Dachneigung von 40°-50° herzustellen. Sie sind mit Natur- oder Kunstschiefer zu decken. An untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

Die Traufhöhe wird bergseits auf max. 6,00m begrenzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: weißer Putz; schwarz-weißes, stehendes Fachwerk; naturfarbene oder schwarze Naturholzverbretterungen; Natur- oder Kunstschiefer; dunkelgrauer/anthrazitfarbener Naturstein.

6. Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gas- und Stromversorgung und Abfallbeseitigung ausreichend erschlossen.

7. Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

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 Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

7.4 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement – Brutvögel

Bei der Räumung der Fläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeiten einzuhalten (§ 39 BNatSchG). Damit kann sichergestellt werden, dass kein Tier getötet und keine Brut vernichtet bzw. aufgegeben wird. Die Baumaßnahmen sollten zeitlich direkt anschließend beginnen. Ist dies nicht der Fall und liegt eine Fläche zwischen Räumung und Baubeginn ein oder zwei Jahre brach, so müssen etwaige Bruten von evtl. bereits eingetroffenen planungsrelevanten Offenlandarten ggf. über eine Bauzeitenregelung geschont werden. Dies wäre im Einzelfall vorab zu prüfen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.

7.5 Tieffluggebiet

Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich. Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 853 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

8. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.1. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ um eine beschleunigte Änderung nach § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

8.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Poot“ stellen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keinen höheren Eingriff in Natur und Landschaft dar.

8.3. Artenschutz

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2007 wurden europäische Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen.

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 u. 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Da es sich bei der 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am Poot“ lediglich um die Verschiebung einer überbaubaren Fläche handelt, entfällt das Erfordernis zur artenschutzrechtlichen Betrachtung dieser Maßnahme.

9. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 19.12.2013
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 02.09.2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 16.09.2014 bis 16.10.2014
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 13.11.2014
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 09.12.2014