



Stadt Winterberg

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage Am Schneil"

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Exemplar des Satzungsbeschlusses

Oktober 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
1.2	Verfahrensschritte	3
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
3	Änderungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan / Flächennutzungsplan	6
5	Geänderte Festsetzungsinhalte	6
5.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM</i>	2
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	4
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis</i>	4
<i>Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan - alt</i>	5
<i>Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan - neu</i>	5
<i>Abbildung 9: Haustyp 4 (alt) - von Norden</i>	5
<i>Abbildung 10: Haustyp 4 (alt) - von Westen</i>	5
<i>Abbildung 11: Haustyp 4 (neu) - von Norden</i>	5
<i>Abbildung 12: Haustyp 4 (neu) - von Westen</i>	5
<i>Abbildung 19: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil</i>	7

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

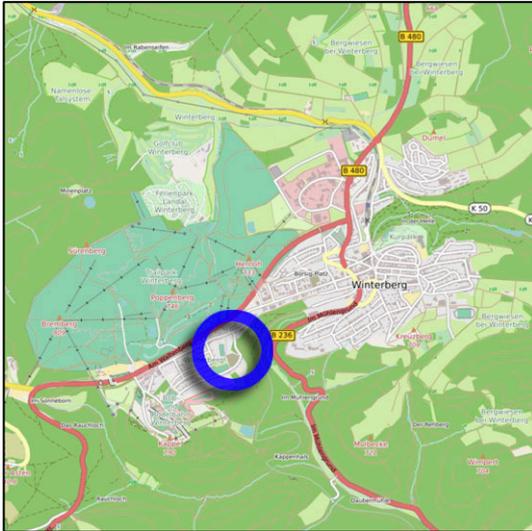


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM

Der, seit 08.10.2018 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Schneil“ beinhaltet einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Bebauung des Ferienhausgebietes mit insgesamt 4 unterschiedlichen Haustypen regelt.

Davon war im südlichen Bereich ein verdichteter Haustyp („Haustyp 4“) vorgesehen, der jeweils aus bis zu 4 baulich zusammengefassten kleineren Einheiten bestand. In der Summe waren so 6 Gebäudeblöcke mit insgesamt 24 Wohneinheiten geplant.

Wie sich zwischenzeitlich herausstellte, lässt sich dieser Haustyp 4 nur sehr schwer vermarkten, so dass eine Anpassung der Baukonzeption an die Nachfragesituation erforderlich ist. Der

Haustyp 4 soll nun in kleinteilige, freistehende Wohneinheiten aufgelöst werden. Dies hat zur Folge, dass nun statt 24 nur noch 17 Einheiten dieses neuen Haustyps 4 vorgesehen sind.

Dieser Änderungsinhalt hat keine Auswirkungen auf Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan wird das Kapitel zur Vorhabenbeschreibung entsprechend redaktionell angepasst. Desweiteren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag ebenfalls entsprechend aktualisiert.

Darüber hinaus wurde im Südosten des Plangebietes entlang der Straße „Buchenweg“ eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse vorgenommen, da ein kleiner Teil der als öffentlicher Straßenraum genutzten Fläche außerhalb der Straßenparzelle auf den angrenzenden Flurstücken 288 und 409 liegen. Diese Flächenteile werden nun im Rahmen der 1. Änderung, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben. Begleitet wird diese Bereinigung durch einen Verkauf der Flächen an die Stadt Winterberg.

Dritter Änderungsinhalt bildet schließlich die Ergänzung einer Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB. Demnach verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan.

In Vorgesprächen mit der Stadtverwaltung Winterberg wurde klargestellt, dass die o.g. Änderungsinhalte eine Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages erfordern.

Die Änderungsinhalte berühren jedoch nicht die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher kann die Änderung im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Verfahrensschritte

Die oben beschriebenen Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	___.__.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.____

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der westlichen Kernstadt und umfasst das Areal des ehemaligen Frei-/ Hallenbads. Das Gebiet wird im Westen durch die Flächen der Tennisanlagen sowie eines Tagungszentrums der Knappschaft-Bahn-See mit dazugehörigem Sportplatz, im Norden durch den *Fichtenweg* begrenzt. Östlich und südlich grenzt der *Buchenweg* an das Plangebiet an, der gleichzeitig den östlichen Siedlungsabschluss hier bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 288 und 409 der Flur 39, Gemarkung Winterberg, mit einer Gesamtfläche von rd. 2,6 ha.

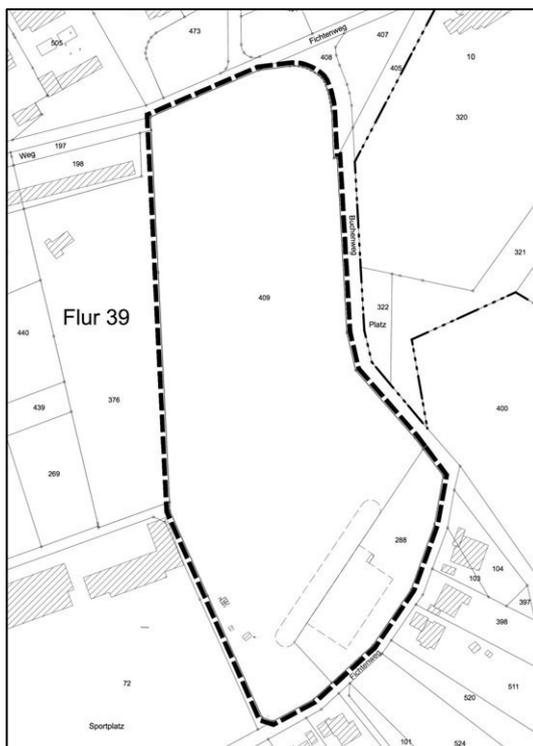


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

3 Änderungskonzeption zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan - alt



Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan - neu

Im südlichen Bereich des Ferienhausgebietes war bislang gem. Vorhaben- und Erschließungsplan ein verdichteter Haustyp („Haustyp 4“ – orange Flächenfüllung) vorgesehen, der jeweils aus bis zu 4 baulich zusammengefassten kleineren Einheiten bestand. In der Summe waren so 6 Gebäudeblöcke mit insgesamt 24 Wohneinheiten geplant.

Wie sich zwischenzeitlich herausstellte, lässt sich dieser Haustyp 4 nur sehr schwer vermarkten, so dass eine Anpassung der Baukonzeption an die Nachfragesituation erforderlich ist. Der Haustyp 4 soll nun in kleinteilige, freistehende Wohneinheiten aufgelöst werden. Dies hat zur Folge, dass nun statt 24 nur noch 17 Einheiten dieses neuen Haustyps 4 vorgesehen sind.



Abbildung 6: Haustyp 4 (alt) - von Norden



Abbildung 7: Haustyp 4 (alt) - von Westen



Abbildung 8: Haustyp 4 (neu) - von Norden



Abbildung 9: Haustyp 4 (neu) - von Westen

Entsprechend dieser aktualisierten Vorhabenkonzeption sollen auf einer Fläche von ca. 2,6 ha 46 Ferienhäuser in vier verschiedenen Größen mit insgesamt 55 Wohneinheiten (statt bisher 62) mit insgesamt 372 Betten (statt bisher 418) entstehen.

Haustyp	Wohnfläche (m ²)	Betten	∑ Häuser	∑ Betten
1	96	6	16	96
2	118	8	14	112
3	157	12	8	96
4	58	4	17	68
Summen:			55	372

Die Bebauungs- und Erschließungskonzeption im Übrigen bleiben unverändert.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungsebenen sind von dieser 1. Änderung nicht betroffen, da die Grundkonzeption des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verändert wird, sondern lediglich den Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft.

5 Geänderte Festsetzungsinhalte

Neben der Änderung eines Haustyps, die den Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft, wurde im Südosten des Plangebietes entlang der Straße „Buchenweg“ eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse vorgenommen, da ein kleiner Teil der als öffentlicher Straßenraum genutzten Fläche außerhalb der Straßenparzelle auf den angrenzenden Flurstücken 288 und 409 liegen. Diese Flächenteile werden nun im Rahmen der 1. Änderung, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als öffentliche „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Begleitet wird diese Bereinigung durch einen Verkauf der Flächen an die Stadt Winterberg.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen ergänzt um eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB. Demnach verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Diese Festsetzung ist klarstellender Natur und wird lediglich aus formalen Gründen eingefügt, da der Bebauungsplan ein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und darauf aufbauend ein Klarstellungserfordernis besteht im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von dieser 1. Änderung inhaltlich unberührt.

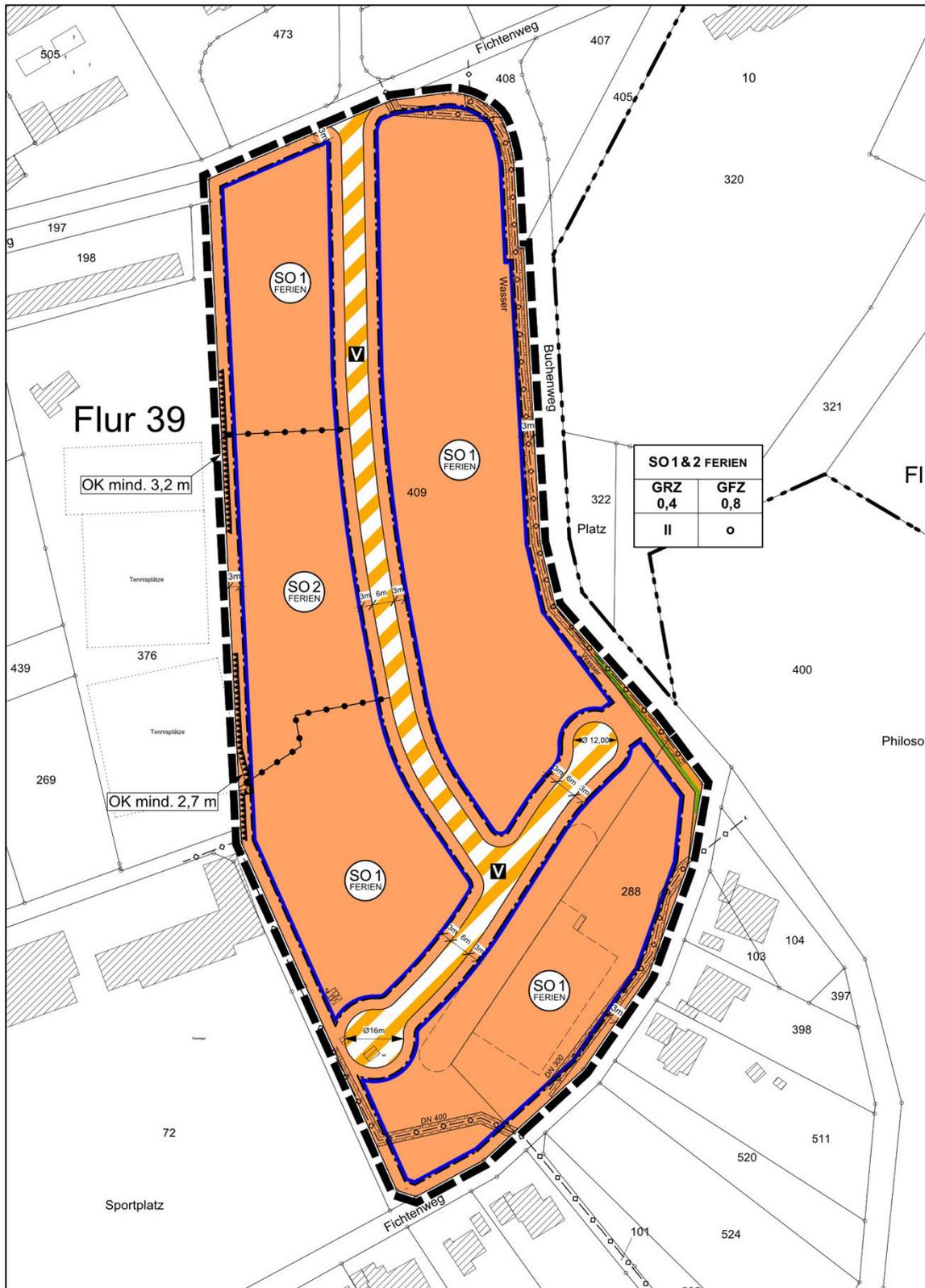


Abbildung 10: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil

5.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da der Eingriffsumfang sich an der festgesetzten Grundflächenzahl, die den zulässigen Rahmen definiert, orientiert und auch in Bezug auf landschaftsbildrelevante Parameter (z.B. Gebäudehöhe, Dachform) keine diesbezüglich relevante Änderung erfolgt.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen auch nicht auf der Hand.

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

Stadt Winterberg, 15.10.2019



Stadt Winterberg
Der Bürgermeister -
Im Auftrag