



**STADT WINTERBERG  
STADTTEIL NIEDERSFELD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
„AUF DER HEIDE“  
3. ÄNDERUNG  
BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG**

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 06.04.2006 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Heide“ in Niedersfeld gefasst.

Das Plangebiet des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst das zwischen den Ortsteilen Niedersfeld und Hildfeld gelegene Ferienhausgebiet „Heidedorf“. Durch die 1980 rechtskräftig gewordene 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsanlagen und die überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet geändert, so dass durch die vorliegende 3. Änderung auch die 1. Änderung betroffen ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut.

Im Änderungsbereich befindet sich ein Ferienhaus, das in südwestliche Richtung erweitert werden soll. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen jedoch sehr eng gefasst, so dass eine Erweiterung des Gebäudes kaum möglich ist. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches am äußersten Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 3 „Auf der Heide“ ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche und damit verbunden ein möglicher größerer Baukörper städtebaulich vertretbar. Innerhalb des Feriendorfes befinden sich außerdem weitere, vergleichbare Gebäude.

## **2. ABGRENZUNG UND LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Heide“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 700 qm. Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Heide“ und damit auch des Ferienhausgebietes „Heidedorf“. Es umfasst das derzeitige Flurstück 242, Flur 6, Gemarkung Niedersfeld. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

## **3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg als Sonderbaufläche „Ferienhausgebiet“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **4. INHALTE DER ÄNDERUNG**

Wie bereits in Kapitel 1 erörtert, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die überbaubare Fläche im Planbereich vergrößert werden. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Heide“ ist als Sondergebiet

„Feriendorf“ ausgewiesen. Die Art der Nutzung wird ebenso wie das Maß der Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Änderung beinhaltet ausschließlich die Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

## **5. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Bebauungszusammenhangs und ist erschlossen. Dies trifft sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Wasser-, Strom-, Gasversorgung und Abwasser-/Müllentsorgung zu.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **7. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT UND DEREN AUSGLEICH**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Eingriffe nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist es ausschließlich, die überbaubare Fläche zu vergrößern. Ein Ausgleich wäre nur für den bisher nicht-überbaubaren Bereich erforderlich. Diese Fläche stellt sich jedoch in der gewachsenen Bestandssituation bereits als überwiegend versiegelt dar, so dass durch die Bebauungsplanänderung faktisch kein Eingriff vorbereitet wird.

## **8. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Umweltprüfung wird damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Eine Ausnahme bilden die Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt/geändert werden. Da diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt.

## **9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist Folgendes zu beachten:

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben 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 Denkmalschutzgesetz NW).

### **Altlasten / Kampfmittel**

Grundsätzlich ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen.

Dennoch werden folgende Hinweise in den Plan aufgenommen:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600), der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des

Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) sowie das Staatliche Umweltamt Lipstadt (Tel. 02941/756-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 029891/800-0, Fax 02981/800-600) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Winterberg-Niedersfeld“.

Winterberg, 31.05.2006

Stadt Winterberg

Im Auftrag

gez. Andrea Kewe