



**Stadt Winterberg**

**Bebauungsplan Nr. 7  
„Am Platz“**

**Winterberg-Altastenberg**

**4. Änderung**

**Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB**

Verfasser:

**MICHAEL F. SCHMIDT  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
MÜHLENSTRASSE 7  
59955 WINTERBERG**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele	3
2.	Plangebiet	3
3.	Gegenwärtiges Planungsrecht	4
4.	Bebauungsplanverfahren	5
5.	Planinhalte	6
6.	Erschließung	7
7.	Soziale Maßnahmen	7
8.	Flächenbilanz	7
9.	Belange der Nachbargemeinden	7
10.	Finanzielle Auswirkungen der Planung	7
11.	Maßnahmen zur Bodenordnung	7
12.	Hinweise	7
13.	Umweltbericht	8

## 1. Anlass und Ziele

Seitens des Grundstückseigentümers besteht das Interesse, das Grundstück „Am Poot 4“, Winterberg-Altastenberg, Flur 4, Flurstück 113 einer Bebauung analog der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ zuzuführen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“. Jedoch ist im bestehenden Bebauungsplan auf diesem Grundstück keine überbaubare Fläche festgesetzt. Durch das geplante Vorhaben wird aus diesem Grund die folgende Änderung des Bebauungsplanes notwendig:

- Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Winterberg-Altastenberg, Flur 4, Flurstück 113

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weiterhin eingehalten. Das Grundstück entspricht in Form und Größe dem in südöstlicher Richtung anschließenden Flurstück 112. Entsprechend der auf diesem Grundstück festgesetzten überbaubaren Fläche ist auch auf dem Flurstück 113 eine überbaubare Fläche von 17,50 m x 10,0 m vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Nutzung bleibt auch für das zu ändernde Grundstück bestehen. Das gesamte Gebiet ist durch bestehende allgemeine Wohnbebauung geprägt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, das Grundstück mit einer Bebauung zu versehen. Dies beinhaltet eine städtebaulich sinnvolle Innenentwicklung im bereits bebauten allgemeinen Wohngebiet und somit einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) des Baugesetzbuches (BauGB). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine bessere Ausnutzung des Plangebietes und somit die Voraussetzung zum Erreichen der genannten Ziele geschaffen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist somit eine sinnvolle bauliche Innenverdichtung im Bereich des Ortsteiles Altastenberg der Stadt Winterberg.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altastenberg der Stadt Winterberg. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ umfasst das Flurstück 113 der Flur 4 mit einer Fläche von 575 qm und befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr.7.

Das Plangebiet, welches von Osten nach Westen leicht abfällt, wird durch die Straße „Am Poot“ erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Sackgasse, die lediglich den Anwohnern als Erschließungsstraße dient. Das Grundstück ist von Wohnbebauung umgeben.

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit einige Fichten mit einer Höhe von ca. 8-10 Meter. Diese sind scheinbar als Einzelbäume einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur zurück geblieben.

### **3. Gegenwärtiges Planungsrecht**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

#### **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Am Platz“. Dieser setzt für den Planbereich und die angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA2) fest. Innerhalb dieses allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Betriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern, Müllboxen und Wege sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind sowohl auf der überbaubaren als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die Geschossflächenzahl mit maximal 0,6 sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Als Bauweise ist die offene Bauweise und ausschließlich nur Einzelhäuser festgesetzt.

Weiterhin sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen enthalten:

- Hauptfirstrichtung
- Satteldach mit einer Hauptdachneigung von 40°-50°
- Maximale bergseitige Traufenhöhe von 3,50 m

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen zu zulässigen Materialien für Dächer und Fassaden sowie zu Dachgauben, Drenpel und Hecken getroffen.

Weitere Bebauungspläne sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht betroffen.

## **Landschaftsplan / FFH**

Für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Platz“ enthält der Landschaftsplan keine Festsetzungen.

## **4. Bebauungsplanverfahren**

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 21.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Platz“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht und keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hin gewiesen, dass durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 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 (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.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **5. Planinhalte**

### **Allgemeines Wohngebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4

BauNVO festgesetzt. Eine Änderung der im Bebauungsplan Nr. 7 zulässigen Nutzungen wird nicht vorgenommen.

### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Platz“ setzt weiterhin die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird analog zum bereits mit einer überbaubaren Fläche ausgewiesenen Nachbargrundstück die überbaubare Fläche mit einer Größe von 17,50 m x 10,00 m festgesetzt.

Dies stellt eine sinnvolle Nachverdichtung bereits baulich genutzter Innenbereiche dar und entspricht somit den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Baugesetzbuch (BauGB).

Die ursprünglich geplante städtebauliche Konzeption des Gebietes wird durch die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht wesentlich verändert, sondern sinnvoll ergänzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) weiterhin eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Als Bauweise sind weiterhin die offene Bauweise und die ausschließliche Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

### **Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind weiterhin innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Änderung ergibt sich somit nicht.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Platz“ werden übernommen.

## **6. Erschließung**

Das Änderungsgebiet ist über die Strasse „Am Poot“ erschlossen und an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet und somit auch das Änderungsgebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

## **7. Soziale Maßnahmen**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Platz“ in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet oder in benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

## **8. Flächenbilanz**

Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst 575 qm und somit nur einen Bruchteil der Fläche des gesamten Bebauungsplans.

## **9. Belange der Nachbargemeinden**

Belange der Nachbargemeinden werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ voraussichtlich nicht betroffen.

## **10. Finanzielle Auswirkungen der Planung**

Die Planung löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

## **11. Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Platz“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

## **12. Hinweise**

### **Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise über Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vor.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

### **Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherren bzw. Bauwillige begründet.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Schmallenberg-Nordenau", Schutzzone III. Es wird empfohlen, die Anforderungen an Abwasserleitungen in Trinkwasserschutzgebieten gem. ATV-Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

### **13. Umweltbericht/ Eingriffsbilanzierung und Ausgleich**

Da es sich bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplane Nr. 7 „Am Platz“ um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans 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 (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.

Gemäß §21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Danach ist im vorliegenden Fall der Änderung ein Ausgleich erforderlich.

Im bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Strasse „Am Poot“ auf den Flurstücken 112 und 113 eine im Bestand zu erhaltende Fichten-/ Hainbuchenhecke eingetragen. Diese ist in der Örtlichkeit nicht mehr anzufinden.

### **Berechnung des Ausgleichs:**

Fläche des Änderungsbereichs / Baugrundstück 575 qm  
Bewertung: kleiner, verinselter Nadelholzbestand, Biotopwert 4 Punkte

⇒ 575 qm Nadelholzbestand x Biotopwert 4 = 2.300 Biotoppunkte

**Planungszustand:**

Fläche	Biotopwert	
175 qm überbaubare Fläche	0	0
400 qm Hausgarten	3	1.200
Ergebnis		<b>1.200 Biotoppunkte</b>

⇒ Differenz aus Planungs- und Ist-Zustand:  $2.300 - 1.200 = 1.100$  Biotoppunkte

Zur ökologischen Planungsoptimierung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

a) je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 2 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Größe des Baugrundstückes: 575 m<sup>2</sup>, d.h. 4 Bäume  
 Listen Nr. 18 =  $4 \times 30 \times 4 = 480$  Biotoppunkte

b) Anpflanzung einer Hainbuchenhecke von 8 qm Grundfläche  
 Listen Nr. 26 =  $8 \times 6 = 48$  Biotoppunkte

**Planungszustand nach ökologischer Optimierung:**

$1.200 + 480 + 48 = 1.728$  Biotoppunkte

Die Differenz der Plangebiets-Bewertung aus Istzustand/ Plangebietszustand einschließlich ökologischer Optimierung der Planung beläuft sich auf:

$2.300 - 1.728 = 572$  Biotoppunkte

Die Biotoppunkte (572 Biotoppunkte) werden vom Ökokonto der Stadt Winterberg abgebucht.

Aufgestellt:

Michael F. Schmidt  
 Dipl.-Ing. Architekt

Winterberg, 27.02.2008  
 i.A. gez. Andrea Büring