

# STADT WINTERBERG

## ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 (4) S. 1 NR. 3 BAUGB

### ORTSTEIL NIEDERSFELD „IN DER STAMMECKE“



---

## BEGRÜNDUNG

ZUR PLANAUSFERTIGUNG VOM 20.02.2020  
REDAKTIONELLE ANPASSUNGEN VOM 17.09.2020

BEARBEITET DURCH:  
INGENIEURGESELLSCHAFT GIERSE - KLAUKE  
EMHILDISSTRASSE 16, 59872 MESCHEDE  
TEL.: 0291-9913-0; E-MAIL: INFO@IGK-MESCHEDE.DE



## **Inhalt:**

1	Der Ortsteil Niedersfeld .....	3
2	Planungsanlass.....	4
3	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.....	4
4	Planungsrechtliche Situation .....	4
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg.....	4
4.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
4.3	Gestaltungssatzung Niedersfeld .....	5
5	Festsetzungen der Ergänzungssatzung .....	5
5.1	Festsetzungen gem. § 34 (5) Satz 2 i.V.m. gem. § 9 (1) BauGB .....	6
5.2	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW .....	7
6	Umweltbelange .....	7
6.1	Artenschutz.....	7
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	8
6.3	Klima .....	9
7	Immissionen .....	10
7.1	Gewerbe.....	10
7.2	Landwirtschaft.....	10
8	Ver- und Entsorgung .....	10
8.1	Versorgung .....	10
8.2	Entsorgung .....	10
9	Altlasten.....	11
10	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	11

## 1 Der Ortsteil Niedersfeld

Der Ortsteil Niedersfeld mit seinen ca. 1.400 Einwohnern liegt im Norden des Stadtgebietes Winterberg. Die durch den Ort führende B 480 stellt eine gute Verbindung in Richtung Olsberg und Winterberg dar. Der Luftkurort bietet diverse Angebote, besonders in den Bereichen Erholung und Natur. Unter anderem die „Niedersfelder Hochheide“, eine der größten zusammenhängenden Hochheiden Deutschlands, und der Hillebachsee mit einigen Wassersportangeboten sind dem Ortsteil zuzuordnen.



*Ortsteil Niedersfeld: Der Kreis markiert die Lage des Plangebietes  
(eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2019), Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))*

## 2 Planungsanlass

Im Zuge der Städtebauförderungsmaßnahme „Neue Mitte Niedersfeld“ soll eine Teilfläche entlang der Straße „In der Stammecke“ für Wohnbebauung entwickelt werden. Diese Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Mit dem Ziel, dort die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung zu schaffen, hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 06.12.2019 den Beschluss gefasst, eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

## 3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am westlichen Ortsrand, unmittelbar östlich der Straße "In der Stammecke" und ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bereich grenzt an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles an.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Niedersfeld, Flur 12, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 189 in einer Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

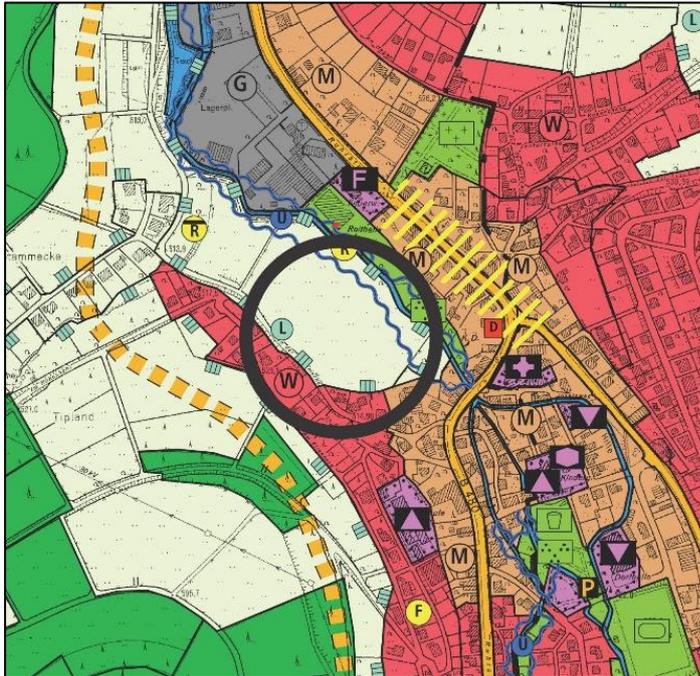


Abgrenzung des Geltungsbereiches  
(eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2019), Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)))

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Entsprechend der Situation im Bestand sind die südlich und westlich angrenzenden Bereiche als "Wohnbauflächen" und das übrige Umfeld des Plangebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Winterberg)  
Der Kreis markiert die Lage des Plangebietes.

#### 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den an das Plangebiet angrenzenden, bebauten Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungen in diesem Bereich richten sich nach § 34 BauGB.

#### 4.3 Gestaltungssatzung Niedersfeld

Der Rat der Stadt Winterberg hat für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niedersfeld am 18.05.2017 die 1. Änderung der Gestaltungssatzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung und wird als "übrige Ortslage" bezeichnet. Hier werden ausschließlich Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Nach der Satzung sind Dachflächen in Naturschiefer oder schwarzem bis anthrazitfarbenem Material zu decken.

### **5 Festsetzungen der Ergänzungssatzung**

Mit Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gelten demnach im Geltungsbereich der Satzung die Vorschriften des § 34 BauGB. Ergänzend dazu können gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der Ergänzungssatzung Niedersfeld "In der Stammmecke" Gebrauch gemacht, um wesentliche städtebauliche Parameter eindeutig zu regeln. So wird für die zulässige Anzahl an Wohnungen, für die Geschossigkeit, für die Gebäudehöhe sowie, als ergänzende gestalterische Festsetzung, für die Ausführung des Daches ein Rahmen vorgegeben. Außerdem werden die Maßnahmen zum teilweisen Ausgleich des durch die Satzung ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt.

### 5.1 Festsetzungen gem. § 34 (5) Satz 2 i.V.m. gem. § 9 (1) BauGB

Maximal zulässige Firsthöhe:

Im Bereich der Ergänzungssatzung soll sich jede zukünftige Bebauung in den gegebenen baulichen Zusammenhang einfügen. Die Firsthöhe ist ein wirkungsvolles stadtgestalterisches Merkmal und im Zusammenwirken mit den benachbarten Gebäuden prägend sowohl für den öffentlichen Straßenraum als auch für das bauliche Gefüge. Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO eine maximal zulässige Firsthöhe von elf Metern festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Satteldach. Gleichzeitig wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung der Gebäude am Ortsrand vermieden.

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse:

Ergänzend dazu wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Auch diese Vorgabe orientiert sich an der umliegenden Bebauung und verfolgt das Ziel eines homogenen Ortsbildes.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

Um dem aufgelockerten Charakter der umliegenden Bebauung mit größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser zu entsprechen, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Zudem dient die Festsetzung der Begrenzung des Verkehrsaufkommens.

Baugrenze:

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO wird durch die Festsetzung der Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Die Bebauung entlang der Straße „In der Stammecke“ weist keine einheitlichen Abstände zum Straßenraum auf. Im Plangebiet wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ein näheres Heranrücken an die Verkehrsfläche ist aufgrund des in ca. 4 m Tiefe vorhandenen Stauraumkanals, dessen Zugänglichkeit gewährleistet sein muss, nicht möglich. Im Süden des Plangebietes hält die überbaubare Grundstücksfläche, ebenfalls wegen der dort verlaufenden Kanaltrasse, einen Abstand von 5,8 m zur Flurstücksgrenze ein.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksseiten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Ausgleichspflanzungen (Heckenstrukturen). Damit soll Interessenskonflikten vorgebeugt werden, die oftmals eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen behindern.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft. Um diesen zu mildern und zumindest teilweise auszugleichen, wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Im nördlichen und östlichen Randbereich wird die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke vorgeschrieben. Die genauen Pflanzvorgaben wie die Größe der Gehölze und Pflanzabstände sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Naturhaushaltes und gestaltet den Übergang zwischen Siedlungsrand und Ruhraue.

## 5.2 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

Die Gestaltung von Dächern prägt in starkem Maße das Ortsbild. So vermittelt eine harmonische Dachlandschaft bereits aus der Ferne einen positiven Eindruck von dem Ort und lässt ihn als zusammengehöriges Gebilde in Erscheinung treten. Im Rahmen der Ergänzungssatzung wird daher gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW das ortstypische Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° als zulässige Hauptdachform vorgeschrieben.

Für untergeordnete Gebäudeteile, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.

Um das homogene Erscheinungsbild des Ortsteils Niedersfeld zu bewahren und ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Satteldächer mit Naturschiefer oder schwarz bis anthrazitfarbenem Material zu gestalten ist. Damit wird die entsprechende Regelung zur Dachgestaltung der Gestaltungssatzung Niedersfeld aufgegriffen.

## 6 Umweltbelange

### 6.1 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Planungsbüro Stelzig vorgenommen.<sup>1</sup> Demnach ist das geplante Vorhaben "*aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.*" Ergänzend wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

- *Die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes sowie auch der Baubeginn müssen außerhalb der Hauptbrutzeit (15.03. - 31.07.) durchgeführt werden,*
- *Baumfällungen und Gehölzschnitt sind in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten zulässig (BNatSchG). Zudem ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde notwendig.*

Der Bericht zur Artenschutzprüfung ist Anlage dieser Begründung.

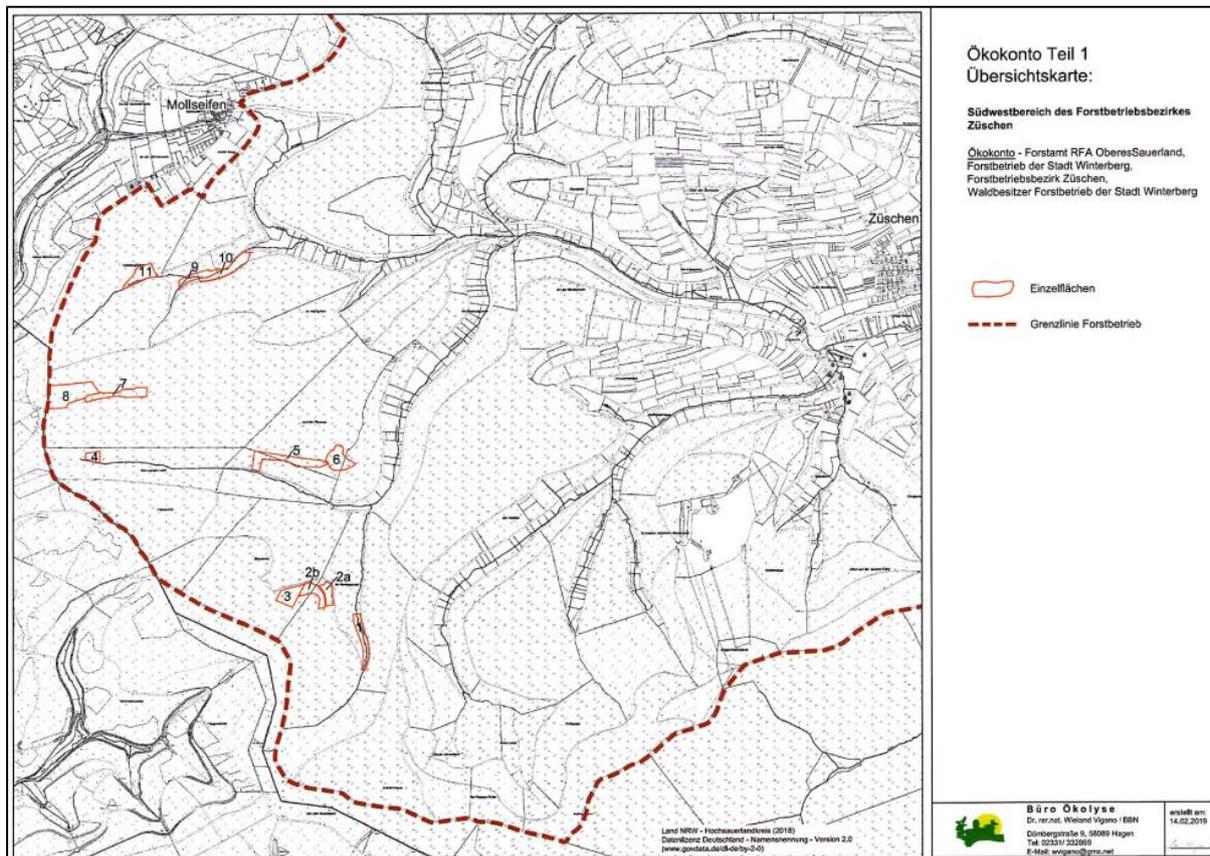
---

<sup>1</sup> "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Stadtteil Niedersfeld der Stadt Winterberg"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: 24.02.2020

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB sind die Vorschriften des § 1a (2) und (3) BauGB zum Umweltschutz auch bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung anzuwenden. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vom Planungsbüro Stelzig erstellt.<sup>2</sup> Im Ergebnis wird dabei ein Defizit von 10.984 Biotopwertpunkten nach Realisierung der Planung und unter Berücksichtigung der bereits im Plangebiet festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ berechnet (vgl. Kapitel 5.1). Da kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung möglich ist, wird das verbleibende Defizit über das Ökokonto des Forstbetriebes der Stadt Winterberg ausgeglichen. Dem Eingriff wird die Ökokontofläche Nr. 7, Gemarkung Züschen, Flur 45, Flurstück 9 zugeordnet. Auf dieser Fläche wird ein vollständiger Nutzungsverzicht in Buchenaltholzbestand festgeschrieben. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung des Büro Stelzig ist Anlage dieser Begründung.



Ausgleichsfläche Nr. 7 / Ökokonto des Forstbetriebes der Stadt Winterberg:  
Lage innerhalb des Forstbetriebsbezirkes (Quelle: Forstbetrieb der Stadt Winterberg)

<sup>2</sup> "Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Stadtteil Niedersfeld der Stadt Winterberg"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: Juni 2020

Ökokonto Fläche Nr. 7												
Forstamt RFA OberesSauerland, Forstbetrieb der Stadt Winterberg, Forstbetriebsbezirk Züschen, Waldbesitzer Forstbetrieb der Stadt Winterberg, Flächenart Wirtschaftswald 1												
Forstamt		Ist-Zustand							gepl. Zustand			
Abt.	UAbt.	Baumart	Alter	Bestockungsgrad	HSK-Biototyp	HSK-Wert	Gesamtfläche	anrechenbare Fläche	Maßnahme	HSK-Biototyp	HSK-Wert	Öko-punkte
35	D1	Rbu	209	0,4	42 ältere heimische Laubwälder	9	11.000	11.000	D Vollständiger Nutzungsverzicht in Buchen- Altholzbeständen	46 Nichtwirtschafts- wald	10	11.000

Ausgleichsfläche Nr.7 / Ökokonto des Forstbetriebes der Stadt Winterberg:  
Flächenabgrenzung und Lage (Quelle: Forstbetrieb der Stadt Winterberg)

### 6.3 Klima

Die Planung ist auf einen räumlich engen Bereich begrenzt und löst somit keine erheblichen Veränderungen von klimabeeinflussenden baulichen Strukturen aus. Die Ruhraue stellt zwar eine Frischluftschneise dar. Da das Satzungsgebiet sich aber im Randbereich derselben befindet, sind diesbezüglich nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

## 7 Immissionen

### 7.1 Gewerbe

An der B 480 in einer Entfernung von ungefähr 150 Metern zum Plangebiet sind einige Betriebe ansässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese keine erheblichen Immissionskonflikte im Plangebiet auslösen.

### 7.2 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bewirtschaftung dieser Acker- und Wiesenbereiche kann zu gelegentlichen Geruchsbelästigungen führen. Diese sind in Ortslagen im ländlichen Raum als "ortsüblich" hinzunehmen.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Versorgung

Die Versorgung der einbezogenen Fläche mit Trinkwasser und Energie kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen.

Nach Mitteilung der Stadtwerke Winterberg AöR steht eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 h zur Verfügung. Es sind zwei Entnahmestellen in einer Entfernung von ca. 30 m bzw. ca. 60 m vorhanden. Die gesamte Löschwassermenge steht in einem Radius von 200 m zur Verfügung.

### 8.2 Entsorgung

Parallel zur Erschließungsstraße „In der Stammecke“ verläuft im Plangebiet ein öffentlicher Stauraumkanal. Der Verlauf der Kanaltrasse ist in der Planzeichnung dargestellt. Diese öffentliche Kanalleitung wurde auf Grundlage eines entsprechenden Vertrages zwischen der Stadt Winterberg und dem seinerzeitigen Eigentümer in den privaten Grundstücksflächen verlegt und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Aus technischen Gründen ist ein separater Anschluss der einzelnen im Plangebiet entstehenden Gebäude an diesen Stauraumkanal nicht möglich. Vielmehr wird es erforderlich, durch Anlegen einer Sammelhausanschlussleitung einen gemeinsamen Anschluss für die Neubebauung zu schaffen. Das Abwasser sowie das Niederschlagswasser werden im Mischsystem über diese Leitung in die öffentliche Kanalisation entsorgt. Die Einzelheiten sind mit den Stadtwerken Winterberg AöR abzustimmen. Die jeweilige Hausanschlussleitung ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern. Ein möglicher Trassenverlauf dieser Sammelhausanschlussleitung wurde unter dem Abschnitt „Hinweise“ in die Planzeichnung aufgenommen.

## **9 Altlasten**

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

## **10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich befindet sich kein denkmalgeschütztes Gebäude.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis dazu, wie beim Auffinden möglicher Bodendenkmäler vorzugehen ist, wurde in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Meschede, den 17.09.2020

Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke  
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

**Anlage:** Artenschutzrechtliche Vorprüfung  
Eingriffsbilanzierung