



**Stadt Winterberg
Stadtteil Neuastenberg**

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“

– "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB –

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

Exemplar des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB,

- beschleunigtes Verfahren -

November 2020

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Verfahren	2
2.1	Bodenschutz/Fläche in der Bauleitplanung.....	4
2.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplan Arnsberg.....	6
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	10
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.2.2	Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet	11
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“	12
4	Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Dachneigung / DrempeI	14
4.3	Teil-Aufhebung.....	14
4.4	Grünordnung	14
4.4.1	Artenschutz	15
5	Hinweis aus dem Beteiligungsverfahren.....	16
5.1	Bodendenkmäler	16
6	Begriffsbestimmungen	16

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage - Ausschnitt OpenStreetMap.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (TIM-online).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt FNP</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 5: LP – Kartenausschnitt „Entwicklung“</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 6: LP – Kartenausschnitt „Festsetzungen“.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 9: LANUV - Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4816.....</i>	<i>15</i>

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Räumliche Lage - Ausschnitt OpenStreet-Map

Die Flächeneigentümerin *Am Gerkenstein 37* in Neuastenberg ist an die Stadt Winterberg herangetreten, da sie beabsichtigt, das bestehende Gebäude, welches seinerzeit als Ferienhaus genehmigt wurde, abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser Neubau soll allerdings künftig für das allgemeine, d.h. dauerhafte Wohnen genutzt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Gerkenstein“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein „Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet“ fest. Im Osten grenzt ein großflächiges allgemeines Wohngebiet an, welches auch überwiegend bebaut ist.

Die geplante Nutzung des Gebäudes für das allgemeine, d.h. dauerhafte Wohnen kann, aufgrund des Widerspruchs zur o.g. aktuellen Zweckbestimmung, nur über eine Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden. Mit dieser Änderung wird das angrenzend bereits bestehende Wohngebiet geringfügig vergrößert. Städtebauliche Spannungen bzw. Nutzungskonflikte werden hierdurch nicht vorbereitet.

Darüber hinaus soll die westlich angrenzende Fläche, mangels Bedarf an einer Umsetzung der festgesetzten Nutzung, durch förmliche Aufhebung dieses Teilbereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt werden. Damit wird die Fläche, nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung künftig wieder nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten sein.

Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wurde inzwischen eingereicht. Die geringfügige Ausdehnung des angrenzend bereits vorhandenen Wohngebietes ist städtebaulich vertretbar. Von Seiten der Flächeneigentümerin besteht auch mittel- bis langfristig kein Interesse an der Umsetzung der bisherigen Festsetzung als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet“.

Daher hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 28.05.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Gerkenstein“ in Neuastenberg beschlossen.

Die Planänderung dient „sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Damit liegen die Voraussetzungen zur Durchführung der Planänderungen als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ vor.

eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	2.442
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	977

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

2.1 Bodenschutz/Fläche in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁴

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁷

⁴Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

2.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

--> Das geplante Vorhaben entspricht durch die vorgesehene Umnutzung (Wohnbaunutzung) inkl. Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung. Die Aufhebung nicht mehr benötigter Sondergebietsbauflächen und planungsrechtliche Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB entspricht den Forderungen nach einem „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“.

Die Umwidmungssperrklausel wird durch dieses Vorhaben nicht berührt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Arnsberg

Der Regionalplan Arnsberg (RPA 2012), Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ fest.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat, im Rahmen des Verfahrens gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) mit Verfügung vom 11.08.2020 zur angestrebten Planänderung keine Bedenken geäußert.

Darüber hinaus wurde ausgeführt, dass für die Planungsabsicht die nachfolgend zitierten textlichen Ziele 2-3, 2-4 i.V.m. 6.1-1 sowie 8.1-12 des Landesentwicklungsplanes sowie die Ziele 1, 2, 3, sowie 39 Abs. 1 des o.g. Regionalplanes einschlägig sind:

Landesentwicklungsplan NRW

Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht,*
- es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,*
- es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt,*
- es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt,*
- es sich um Tierhaltungsanlagen handelt, die nicht der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unterliegen,*
- die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der*

Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert oder

die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.“

Ziel 2-4 Entwicklung der Ortsteile im Freiraum

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“

Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

Ziel 8.1-12 Erreichbarkeit

In allen Teilräumen des Landes ist von den Kommunen und den Aufgabenträgern des öffentlichen Verkehrs die Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Grund-, Mittel- und Oberzentren von den Wohnstandorten ihres Einzugsbereiches mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in angemessener Zeit zu gewährleisten.

Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

- Ziel 1** (1) *Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.*

- (2) *Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungs-räumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.*
- (3) *Als wesentlicher Bestandteil des Raumgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freiflächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die großen zusammenhängenden Freiräume mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.*

Ziel 2

- (1) *Das vorhandene polyzentrische Städtensystem im Plangebiet ist gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*
- (2) *Durch ein qualifiziertes Siedlungsflächen-Monitoring ist der planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Bauflächen kontinuierlich zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiflächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.*
- (3) *Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bauflächen sind entsprechend der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Staffelung zur Verfügung zu stellen.*
- (4) *Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem*
 - *die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;*
 - *geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;*
 - *neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;*
 - *die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt.*
- (5) *Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie*
 - *auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und*

- *keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.*

- Ziel 3**
- (1) *Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten zu einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrichtungen und Netze der Daseinsvorsorge sicherzustellen.*
 - (2) *Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten. Neue Bauflächen sind bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten des leistungsfähigen ÖPNV zu entwickeln.*

- Ziel 39**
- (1) *Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen.*

Die o.g. einschlägigen Ziele der des Landesentwicklungsplans werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

Die vorliegende Planung dient der kleinflächigen Umstrukturierung einer bereits in Teilen zulässigerweise bebauten Fläche am westlichen Siedlungsrand von Neuastenberg.

Das Plangebiet wird im Westen derzeit landwirtschaftlich genutzt und im Osten befindet sich ein Baugrundstück, das mit einem genehmigten Ferienhaus bebaut ist. Die Grundstücksfreiflächen sind durch eine Weihnachtsbaumkultur, also eine agrarische Nutzung, gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ aus dem Jahr 1985, ebenso wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg, auch bereits vollständig als Baugebiet festgesetzt bzw. dargestellt, voll erschlossen und zu großen Teilen bereits bebaut.

Durch die klarstellende Aufhebung der bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Umwidmung einer als Sondergebiet – Ferienhausgebiet festgesetzten Fläche in ein „allgemeines Wohngebiet“ und der dadurch geringfügigen Vergrößerung des Angrenzenden vorhandenen Wohngebietes werden die o.g. regional- und landesplanerischen Ziele nicht berührt.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich kleinflächigen, innerörtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann darüber hinaus auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“

ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: **raumbeanspruchend**⁸ und **raumbeeinflussend**⁹ nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

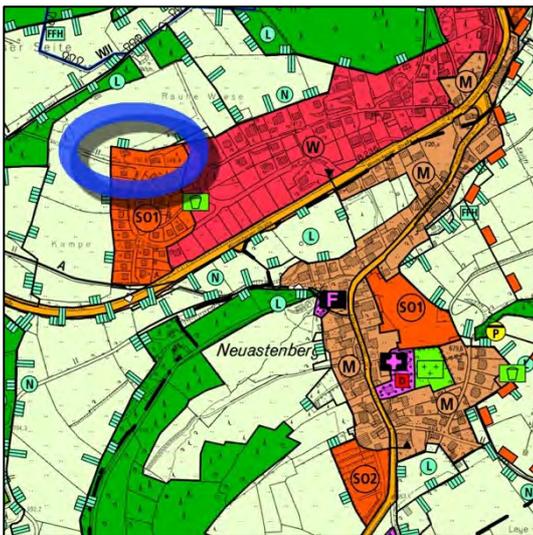


Abbildung 4: Ausschnitt FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet vollständig als „Sondergebiet Beherbergung und Ferienwohnen“ (SO1) dar.

Die Umsetzung der geplanten Konzeption erfordert daher eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im aktuellen Geltungsbereich.

Dies erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

⁸ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

3.2.2 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet

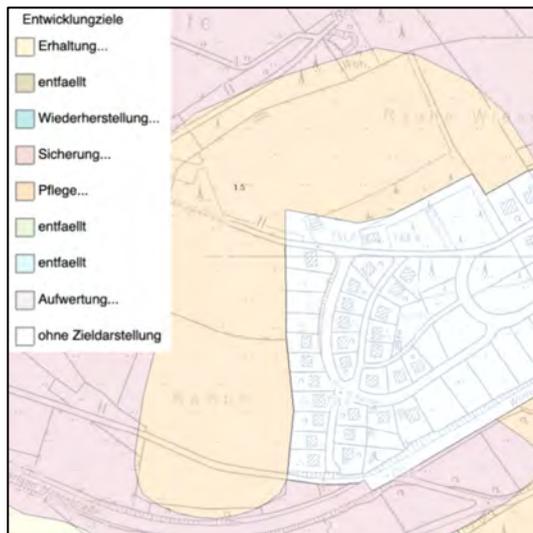


Abbildung 5: LP – Kartenausschnitt „Entwicklung“

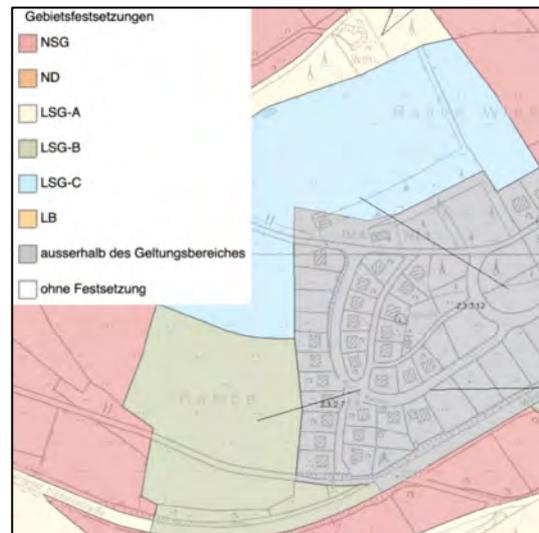


Abbildung 6: LP – Kartenausschnitt „Festsetzungen“

Der Landschaftsplan Winterberg formuliert für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Entwicklungsziel die „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“. Neben Empfehlungen zur Eingrünung der Baugebiete am Ortsrand, sowie zur landschaftsangepassten Höhenstaffelung sowie zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe und zur Förderung regionstypischer Bauweisen, wird aus landschaftspflegerischer Sicht, u.a. die *Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (keine Aufforstungen und flächigen Anpflanzungen), Anreicherung der Feldflur durch Obstwiesen, Feldgehölze und Einzelbäume*¹⁰, empfohlen.

Das Plangebiet grenzt darüber hinaus an das Landschaftsschutzgebiet „Postwiese und Magergrünland bei Neuastenberg“.

Das LSG erfasst das Skigebiet „Postwiese“ sowie drei weitere Grünlandflächen an den Ortsrändern von Neuastenberg und Lenneplätze, die zur Erhaltung ihrer natürlichen Ausstattung auf eine weitere Grünlandnutzung angewiesen sind.¹¹

Der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzende Teil des LSG ist dem „Typ C“ (Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland“) zugeordnet.

Allen Festsetzungen dieser Kategorie ist gemeinsam, dass sie nicht nur der Offenhaltung landwirtschaftlich genutzter Gewanne dienen ..., sondern hier wegen der ökologischen Qualitäten bzw. Standortpotenziale auch die Grünlanderhaltung eine besondere Rolle spielt.¹²

Die vorliegenden Änderungsinhalte berücksichtigen die Empfehlungen des Landschaftsplans und stehen nicht im Konflikt mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes.

Auch für das rd. 200 m entfernte FFH-Gebiet ist durch die Umwidmung von Bauflächen für Ferienhäuser zu Wohnbauflächen (östlicher Teilbereich) keine Zunahme von Störpotentialen herleitbar.

¹⁰ aus: Hochsauerlandkreis - Landschaftsplan Winterberg, Kap. 1.5

¹¹ aus: Hochsauerlandkreis - Landschaftsplan Winterberg, Kap. 2.3.3.12

¹² aus: Hochsauerlandkreis - Landschaftsplan Winterberg, Kap. 2.3.3

3.2.3 Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“



Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Gerkenstein“ (rechtskräftig seit dem 05.09.1985) setzt das Plangebiet überwiegend gem. § 10 BauNVO als „Sondergebiet das der Erholung dient“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung erfolgte durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,2 bei maximal I zulässigen Vollgeschoss. Die Bebaubarkeit ist durch die offene Bauweise (o) mit einer Dachneigung von 35° und Satteldächern (SD) definiert, wobei nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.

Die östlich angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO mit etwas höheren Dichtewerten festgesetzt: Die GRZ wird bei 0,4 und die GFZ bei 0,8 bei II Vollge-

schossen begrenzt. Es sind ebenfalls nur Satteldächer (SD) mit 35° Dachneigung sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus wird die (Außen-)Wandhöhe hier wie folgt definiert: Die sichtbare traufenseitige Wandhöhe darf talseits 6,50 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen werden unverändert auch für die i.R. der vorliegenden Änderung festgesetzten Wohnbauflächen übernommen.

Der festgesetzte „Fußweg“ ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden und wird auch nicht benötigt, zukünftig wird er als Randeingrünung festgesetzt.

4 Festsetzungsinhalte der Bebauungsplanänderung

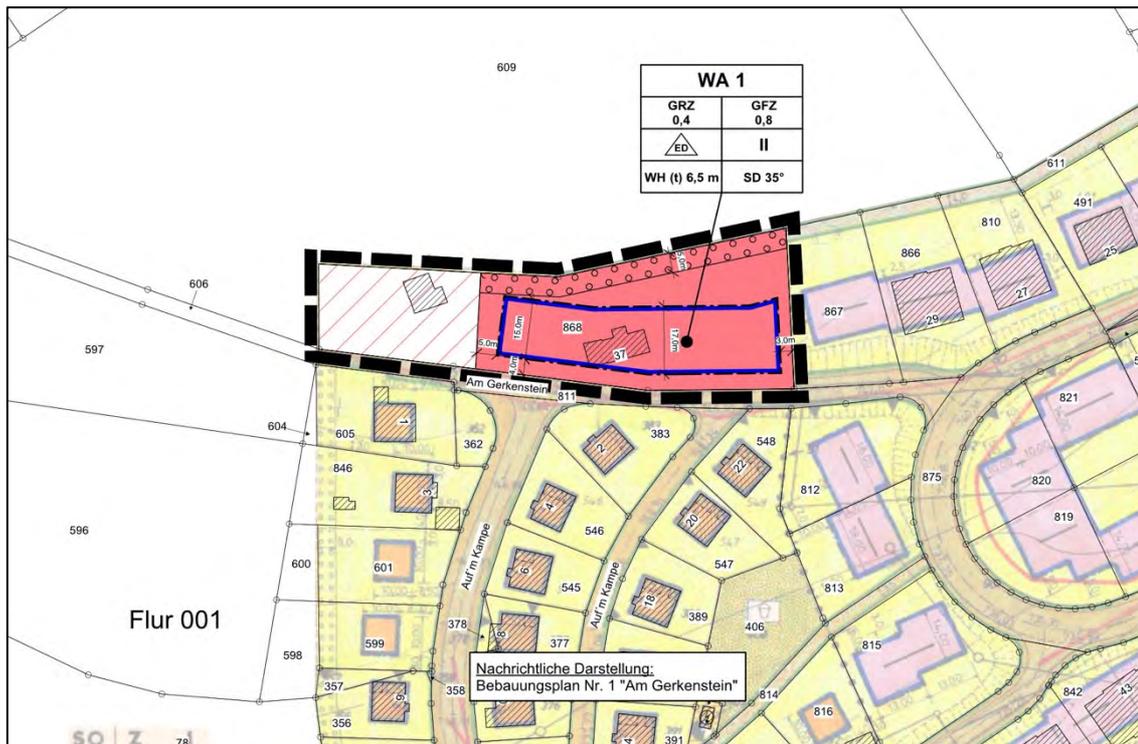


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil

Hinweis:

Nachfolgend werden lediglich die Festsetzungsinhalte beschrieben und begründet, die im Rahmen dieses Verfahrens geändert werden. Die sonstigen Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert. Diesbezüglich wird auf die Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen festgesetzt, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert:

Der Ostteil des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 4 BauNVO als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nehmen dabei die Linienführung derer aus dem angrenzenden Wohngebiet auf und führen diese als ein Baufenster fort.

Damit sind Bauvorhaben im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu beurteilen und zu genehmigen. Diese sind der Begründung in Anlage angehängt.

Darüber hinaus wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Randeingrünungstreifen festgesetzt (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Hierdurch erfolgt ei-

nerseits eine Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und zum anderen ein gehölzüberstandener Pufferstreifen zu den gem. Regionalplan geplanten Waldflächen.

4.2 Dachneigung / Drempel

Die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Gestaltungsvorschriften zur Dachneigung und zum Drempel werden geringfügig an die Anforderungen des aktuell geplanten Bauvorhabens angepasst. Demnach wird die mit 35° festgesetzte Mindestdachneigung für das Satteldach dahingehend ergänzt, dass bei untergeordneten Bauteilen unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers auch geringere Dachneigungen zulässig sind.

Damit werden, im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung, größere Spielräume für die Gestaltung der Dachflächen gewährt, ohne das ursprünglich festgesetzten Grundprinzip zu verlassen.

Darüber hinaus wird die Begrenzung der zulässigen Drempelhöhe von 0,50 m auf 0,75 m geringfügig angehoben. Diese Änderung trägt den heute gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäude Rechnung, die zu dickeren Dachkonstruktionen geführt hat. Mit der geringfügigen Anhebung der zulässigen Drempelhöhe soll dieser konstruktiv bedingte Verlust an nutzbarer Raumhöhe ausgeglichen werden.

Durch diese beiden Änderungsinhalte wird die Ursprungskonzeption des Bebauungsplans nicht berührt.

4.3 Teil-Aufhebung

Der westliche Teilbereich, mit einer Fläche von rd. 900 qm, wird förmlich aufgehoben. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung ist dieser Teilbereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird dieser Teilbereich künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4.4 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans in dem vorliegenden sehr kleinen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans dient der Neuordnung von festgesetzten Bauflächen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

4.4.1 Artenschutz

Die Planungsaufgabe umfasst die förmliche Aufhebung einer, bislang durch Bebauungsplan als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet“ festgesetzten Fläche sowie die Umwidmung einer, ebenfalls bislang als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet“ festgesetzten Fläche in ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO).

Auch für die überwiegend noch unbebauten Teile des Änderungsbereichs bestand daher bereits die planungsrechtliche Zulässigkeit für die bauliche Inanspruchnahme.

Insofern ist auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die beabsichtigte geringfügige Planänderung, z.B. aufgrund einer aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwartenden Nicht-Vollziehbarkeit, rechtlich zulässig ist.

Nach den durch das LANUV bereitgestellten Informationen sind die nachfolgenden planungsrelevanten Arten beachtlich:

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Aegolius funereus	Raufußkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	
Ciconia nigra	Schwarzstorch	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	
Lanius excubitor	Raubwürger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Lullula arborea	Heidelerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Picus canus	Grauspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	

Abbildung 9: LANUV - Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4816

Der für die artenschutzrechtliche Einschätzung relevante östliche Teil des Plangebietes, der in ein „allgemeines Wohngebiet“ umgewidmet wird, ist aktuell geprägt durch eine aufgelockerte Weihnachtsbaumkultur mit einem Gebäude im Bestand.

Dieser Bereich bietet strukturell keine Habitatqualitäten für die o.g. planungsrelevanten Arten.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

5 Hinweis aus dem Beteiligungsverfahren

5.1 Bodendenkmäler

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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).

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 6 BauO NRW) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o, E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)