



Winterberg

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“

Begründung

(Stand: Satzungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2.	Änderungsverfahren	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Vorgaben anderer räumlicher Planungen	
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	5
5.	Planungsrechtlicher Hintergrund	5
6.	Planungsinhalte und Festsetzungen	7
7.	Erschließung	7
8.	Ver- und Entsorgung	7
9.	Immissionsschutz	8
10.	Bodenschutz und Altlasten	8
11.	Eingriff in Natur und Landschaft	8
12.	FFH-Verträglichkeitsprognose	9

13.	Artenschutz	9
14.	Denkmalschutz	9
15.	Klimaschutz	9
16.	Soziale Maßnahmen	10
17.	Sonstige Auswirkungen und Belange	
	17.1 Kampfmittel	10
	17.2 Belange der Nachbargemeinden	10
18.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
19.	Kosten	10
	Übersichtsplan	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“ wird bereits baulich genutzt. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet befinden sich Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Eine nicht unerhebliche Anzahl dieser Wohnungen wird als Ferienwohnung genutzt.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und -häusern innerhalb der Geltungsbereiche von älteren Bebauungsplänen hat sich aufgrund von Entwicklungen in der gängigen Rechtsprechung geändert.

Unter Berücksichtigung der ergangenen Urteile sollen geplante Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können.

2. Änderungsverfahren

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes um die Umstellung auf die mittlerweile maßgebliche Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 sowie die planungsrechtliche Berücksichtigung des neuen § 13a BauNVO vom Mai 2017 unter Anwendung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von bestimmten Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 handelt, kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna- Habitat und Vogelschutzgebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

In diesem vereinfachten Änderungsverfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben. Gleiches gilt für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuz“ wurde vom Rat der Stadt Winterberg in der Sitzung am 28.05.2020 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.08.2020 im Amtsblatt für die Stadt Winterberg ortsüblich bekanntgemacht.

In der Sitzung am 19.08.2020 beschloss der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich 30.09.2020 statt.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Winterberg fasste den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21.01.2021. Der Rat der Stadt Winterberg hat die Befugnis zum Satzungsbeschluss gem. § 60 Abs. 2 GO NRW auf den Haupt- und Finanzausschuss übertragen.

Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes am 22.02.2021 rechtsverbindlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan erkennbar.

4. Vorgaben anderer räumlicher Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“ allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar.

Zeichnerisch dargestellt sind in der Regel alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, welche einen Flächenbedarf von mehr als 10 ha umfassen. Daneben sind solche raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einem geringeren Flächenumfang dargestellt, die von regionaler Bedeutung sind. Eine weitere Ausnahmeregelung gilt für Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern. Sie sind nicht als Siedlungs-, sondern als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche darzustellen. Dabei ist die Inanspruchnahme für andere Zwecke aber nicht ausgeschlossen.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes erweitert lediglich den Nutzungskatalog des bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die Inanspruchnahme ist bereits durchgeführt bzw. bauleitplanerisch festgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen lediglich Ergänzungen hinsichtlich der Art der Nutzung. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, so dass keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Dessen Darstellungen stimmen weiterhin mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Die 4. Änderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kreuz“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Winterberg.

4.4 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Es werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt. Auf bestimmte Vorgaben wird im weiteren Verlauf der Begründung noch eingegangen.

5. Planungsrechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kreuz“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind alle unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten allgemein zulässig.

Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind die Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zudem waren im ursprünglichen Bebauungsplan vom 18.08.1970 auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungsmöglichkeit wurde bei der 1. Änderung vom 12.11.1977 des Bebauungsplanes aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht übernommen. Sie ist aber wieder im Bereich der 3. Änderung vom 06.08.2010 erhalten.

Das Planänderungsgebiet ist im Wesentlichen bebaut. Die vorhandenen Gebäude wurden in der Regel als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienwohnhäuser genehmigt. Insbesondere bei den Mehrfamilienwohnhäusern war deren Nutzung von Beginn an dadurch geprägt, dass viele Eigentümer diese Wohnungen als Zweitwohnsitz nutzen bzw. nutzten.

Inzwischen werden teilweise Wohnungen im Plangebiet, insbesondere auch damalige Zweitwohnsitze, als Ferienwohnung genutzt.

Ferienwohnungen wurden ursprünglich in der Genehmigungspraxis teilweise als Wohnnutzung bewertet und daher zum Teil auch in allgemeinen und reinen Wohngebieten genehmigt. Durch eine Veränderung der Rechtsprechung hat sich in den letzten Jahren hierzu allerdings eine andere Sichtweise ergeben (Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 19.02.2014).

Zur Begrifflichkeit sei erläutert, dass „Dauerwohnen“ durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet wird. „Ferienwohnen“ ist dagegen durch einen ständigen Wechsel und die Kurzfristigkeit der Nutzung der Häuslichkeit gekennzeichnet. Es muss aber die Möglichkeit zur Eigenversorgung gegeben sein, um eine Abgrenzung zu den Beherbergungsbetrieben zu ziehen. Der Begriff „Ferienwohnung“ ist inhaltlich also auch von der baurechtlichen Kategorie des Beherbergungsbetriebes zu unterscheiden (z.B. Hotels, Pensionen etc.).

Durch die Ergänzung der BauNVO (§ 13 a) sind Räume oder Gebäude, die als Ferienwohnungen genutzt werden, den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zuzurechnen. Abweichend davon können einzelne Ferienwohnungen innerhalb eines Gebäudes, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.

Die bestehenden Wohnanlagen im Plangebiet „Am Kreuz“ sind in der Regel dadurch geprägt, dass neben der teilweise vorhandenen Ferienwohnungsnutzung mindestens gleichberechtigt auch allgemeine, d.h. dauerhafte Wohnnutzung stattfindet. Zweitwohnungen werden dabei dem allgemeinen Wohnen zugerechnet. Diese untergeordnete Ferienwohnungsnutzung (= Beherbergungsbetrieb) ist bereits derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig ist dagegen derzeit die vollständige Nutzung eines Gebäudes zu Ferienwohnungszwecken, da diese Nutzung nach § 13 a BauNVO den sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben zugerechnet wird. Diese Nutzungsart ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Plangebiet gerechtfertigt, zukünftig neben der bereits (ausnahmsweise) zulässigen untergeordneten Ferienwohnungsnutzung auch Gebäude mit überwiegender bzw. vollständiger Ferienwohnungsnutzung zuzulassen.

Aufgrund der nur noch wenigen unbebauten Grundstücke im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Zulassung von eigenständigen Ferienhäusern dazu führen könnte, dass das Plangebiet zukünftig durch Ferienhäuser geprägt wird und nicht mehr dem allgemeinen Wohngebiet entsprechen würde.

Bei der Beurteilung der Gesamtsituation ist auch die Nutzungsstruktur im südöstlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Kleehagen-Kreuz“ heranzuziehen. Diese entspricht weitgehend der des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Kreuz“. Im Plangebiet „Kleehagen-Kreuz“

sind bereits Beherbergungsbetriebe (untergeordnete Ferienwohnungsnutzung) und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (überwiegende/vollständige Ferienwohnungsnutzung) ausnahmsweise zulässig, so dass es gerechtfertigt ist, diese Nutzungsmöglichkeiten auch im Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Am Kreuz“ zuzulassen.

Die Möglichkeit zu Zulassung von Ferienhäusern wird durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht, in dem die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe für (ausnahmsweise) zulässig erklärt werden.

Um ungewünschte Entwicklungen zu verhindern, werden diese Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Bau NVO muss die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes jedoch gewahrt bleiben. Das Abdriften in ein Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO (Ferienhausgebiete) ist nicht erwünscht.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kreuz“ wird die Art der baulichen Nutzung für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO 1990 wie folgt ergänzt (Bestand = kursiv; Ergänzung = fett):

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,*
- 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. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

7. Erschließung

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan einschl. der bereits rechtsgültigen Änderungen erfolgt keine Veränderung hinsichtlich der Erschließung.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der vor- dem zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

9. 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 Änderungsbereich nicht zu erwarten. Die immissionsrelevanten Rahmenbedingungen haben sich auch in der Umgebung nicht geändert.

10. Bodenschutz und Altlasten

Hinsichtlich des Bodenschutzes ändert sich nichts durch die Bebauungsplanänderung.

Für die noch freien Baugrundstücke sind bei der Bebauung schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerplätze u.a.) ist möglichst gering zu halten und nach Abschluss der Baumaßnahme ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (Bodenlockerung).

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Bei der Bearbeitung des Bodens sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

11. Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kreuz“ wurde als qualifizierter Bebauungsplan erstellt und ist am 18.08.1970 in Kraft getreten. Bei der Umstellung auf die BauNVO 1990 und dem zur Folge der Steuerung von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben wird die Umwelt über das bestehende Maß hinaus nicht belastet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung abgesehen. Ferner wird planungsrechtlich

kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft über das vor der Änderung mögliche Maß hervorgerufen, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

12. FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4717-303 „Schluchtwälder nördlich Niedersfeld“ befindet sich mehr als 600 m nördlich des Plangebietes. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planänderung negativ auf umliegende FFH-Schutzgebiete auswirkt. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

13. Artenschutz

Die ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan ändert nichts an den artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, wie sie in den vorangegangenen, diesbezüglichen Planverfahren schon dargelegt wurden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine flächenmäßigen Veränderungen vorgenommen. Es wird lediglich eine Nutzungsart ergänzt. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass von der Planung eine Gefährdung auf die Population besonders oder streng geschützter Arten ausgeht, welche Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Planung haben könnte und eine detaillierte Untersuchung rechtfertigen würde. Die Belange des Artenschutzes werden somit nicht zusätzlich berührt.

14. Denkmalschutz

Denkmalschutzbestimmungen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

15. Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kann die klimatische Situation nicht verändert werden. Eine Verbesserung im Bestand kann gegebenenfalls durch Umstellung auf Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen. Dem stehen die Bebauungsplanfestsetzungen nicht entgegen.

16. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 4. Änderung des Bebauungsplans 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.

17. Sonstige Auswirkungen und Belange

17.1 Kampfmittel

Die Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit Kampfmittelrückständen haben auch weiterhin Gültigkeit und sind vor allen Dingen bei Erdarbeiten zu berücksichtigen.

17.2 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Kreuz“ nicht berührt.

18. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Kreuz“ löst keine bodenordnenden Maßnahmen aus. Bei der 4. Änderung handelt es sich nur um eine textliche Nutzungsergänzung innerhalb der festgesetzten Bauflächen.

19. Kosten

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kreuz“ entstehen der Stadt Winterberg keine Kosten. Bei ihr verbleiben lediglich die Sach- und Personalkosten, die für die hoheitlichen Aufgaben aufzuwenden sind.

Winterberg im Februar 2021

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Anlage: Übersichtsplan

bearbeitet:

Dipl.-Ing. ARNOLD SCHELLERT

- **Bauleitplanung** -

Berkenhofskamp 59c

58710 Menden (Sauerland)

Telefon: 02373/984898

Mobil: 0171 2110251

