Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 31 „Erlenweg“

der Stadt Winterberg im Sauerland

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Beschlussfassung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stadt Winterberg

Stadt Winterberg
Fachbereich 3 - Bauen, Stadtentwicklung und Infrastruktur
Fichtenweg 10
59955 Winterberg
www.rathaus-winterberg.de

Stand: 16.02.2021

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Winterberg, Februar 2021

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung 4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 5
3. Aktuelles Planungsrecht 6
   - 3.1. Landesentwicklungsplanung 6
   - 3.2. Regionalplan 6
   - 3.3. Flächennutzungsplan 7
   - 3.4. Verbindliche Bauleitplanung 7
   - 3.5. Landschaftsschutz 7
   - 3.6. Naturschutz 8
   - 3.7. Denkmalschutz/ Kulturgüter 8
4. Ausgangssituation 8
   - 4.1. Stadträumliche Einbindung 8
   - 4.2. Verkehrserschließung und -anbindung 9
   - 4.3. Versorgungsstrukturen 9
   - 4.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung 9
5. Planungskonzept 10
6. Auswirkungen der Planung 12
   - 6.1. Städtebauliche Auswirkungen 12
   - 6.2. Denkmalschutz/ Kulturgüter 12
   - 6.3. Immissionen 12
   - 6.4. Entwässerung 13
   - 6.5. Verkehr 13
   - 6.6. Natur, Landschaft, Umwelt 14
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 14
   - 7.1. Art der baulichen Nutzung 14
   - 7.2. Maß der baulichen Nutzung 15
   - 7.3. Flächen für Verkehr 18
   - 7.4. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung 18
8. Gestalterische Festsetzungen 19
   - 8.1. Dächer und Dachaufbauten 19
   - 8.2. Fassadengestaltung 20
   - 8.3. Grünflächen und Vorgärten 20

9. Umweltbelange 20

9.1. Artenschutz 20

9.2. Vermeidungsmaßnahmen 21

10. Hinweise 21

11. Flächenbilanz 23

12. Kosten 23

13. Anlagen 23

14. Verfahrensvermerke 24

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Stadt Winterberg.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057, 1062) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV.NRW. S. 1109) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBI. 1 S. 2542), die zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328, 1362) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), die zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2694) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2873) geändert worden ist

Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 im Bereich Erlenweg/ Birkenweg beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch die bebaubare Grundfläche ist kleiner als 20.000 m² und wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. eine Durchführung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht ist möglich (gemäß § 13a Abs. 1, § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Aufgrund des § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung und damit die Festlegung ausgleichender Maßnahmen.

Zur Überprüfung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe I (ASP I) durch das Büro ÖKOlogik aus Kuhnhöfen erstellt und ist als Anlage 1 Teil dieser Begründung. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ebenso der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 für die Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Vögel und Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Es wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum erarbeitet, das als Anlage 2 zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist und die Untersuchung sowie die Ergebnisse des Gutachtens darstellt. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg (FNP) entwickelt werden, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

1. Anlass und Ziele der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 31 „Erlenweg“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort in attraktiver landschaftlicher Umgebung. Die Stadt Winterberg besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur im Bereich des Wintersports. Darüber hinaus bietet Winterberg eine Vielzahl an verschiedensten Freizeitangeboten für die Sommer-

monate, wie ein gut ausgebautes Wanderwegenetz, Radfahrangebote oder Sommerrodelbahnen. Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Skigebiet, der Bobbahn und der Bike Arena. Bei der Fläche handelt es sich um eine brachliegende Wiesenfläche. Das Wohngebiet „Am Schneil“ befindet sich in der Nähe zu den (Winter-) Sportangeboten.

Der Bereich/ Umgebung ist geprägt durch einen Mix aus Ferienwohnungen/ Ferienhäusern und Ein- und Mehrfamilienhäusern, die dem Dauerwohnen dienen. Diese Mischung soll erhalten bleiben.

In der Stadt Winterberg besteht ein Bedarf an allgemeinen Wohngebieten für dauerhafte Wohnnutzung. Eine Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet für Dauerwohnen soll dem Bedarf Rechnung tragen und fördert die gewünschte Nutzungsdurchmischung in diesem Bereich. Es soll mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen dem Eindruck einer unbewohnten Siedlung, insbesondere außerhalb der Hauptsaison, entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden Flächen für den öffentlichen Verkehr festgesetzt, um den Ausbau des unmittelbar angrenzenden Erlenwegs planungsrechtlich zu ermöglichen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Winterberg. Das Zentrum Winterbergs liegt östlich in ca. 2 km Entfernung.

Topographisch liegt das Plangebiet an einem Hang südlich der B 236 auf einer Höhe von ca. 725 m ü. NHN.

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet umfasst in Flur 39 die Flurstücke 43, 44, 45, 46, 47 und 48 sowie teilweise die Flurstücke 414 und 514.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das angrenzende Flurstück 49,
- im Osten durch das angrenzende Flurstück 42,
- im Süden durch den „Birkenweg“,
- im Westen durch den „Erlenweg“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

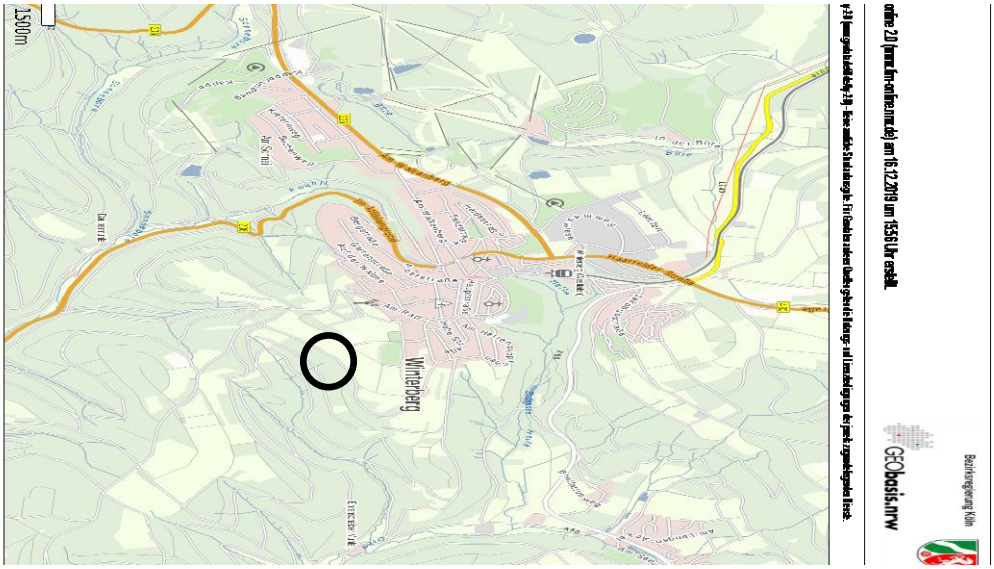

Abbildung 1: Stadtgebiet von Winterberg mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: Juli 2020)
(Quelle: ALKIS, Land NRW – HSK (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3. Aktuelles Planungsrecht

3.1. Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Winterberg wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als *Mittelzentrum* und als *Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur* deklariert. Daneben wird die angrenzende Bundesstraße B 236 als überregionale Achse ausgewiesen.

3.2. Regionalplan

Die Stadt Winterberg liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Die Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung als Wohnbauflächen entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan" stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Im wirksamen FNP der Stadt Winterberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche deklariert. Die angestrebte Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen des FNP. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

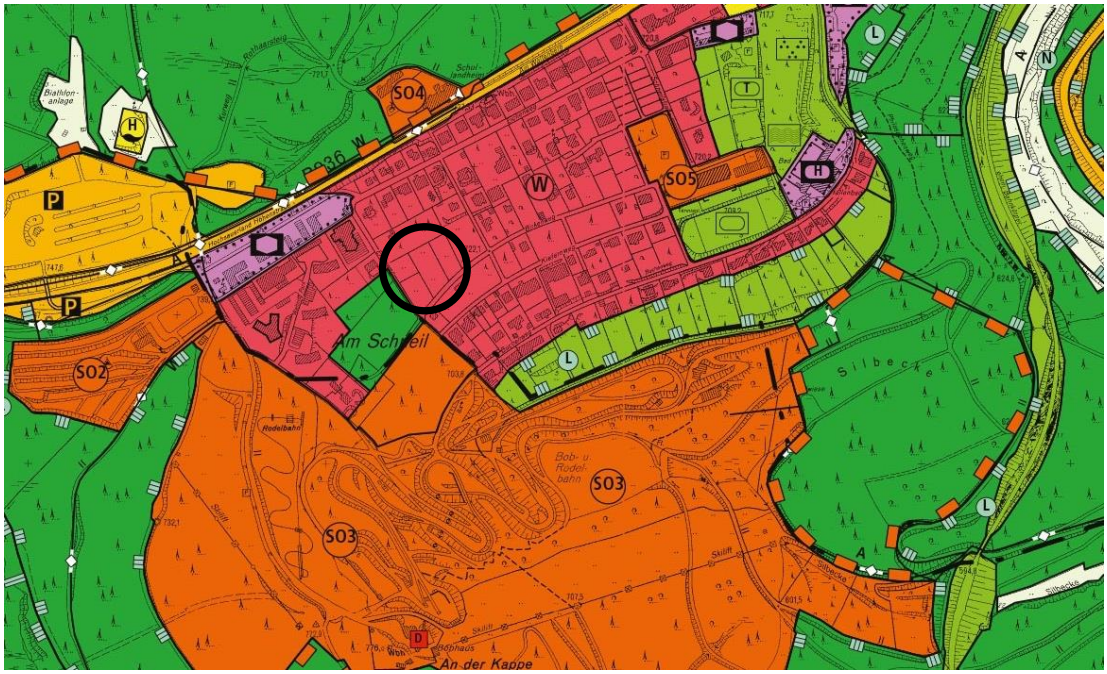

Abbildung 3: FNP Winterberg, Teilplan Mitte, Ausschnitt (Quelle: Stadt Winterberg)

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Formales Baurecht existiert für das Plangebiet bisher nicht. Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 „Auf'm Schneil“ mit einer 1. Änderung, der Festsetzungen von Flächen als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO ausweist, im Süden der Bebauungsplan Nr. 15 „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ in der 21. Änderung, der für den Geltungsbereich Sonderbauflächen mit unterschiedlichen touristischen und sportlichen Nutzungen und entsprechend als Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kunsteisbahn Bob und Rodel“ ausgewiesen ist.

3.5. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Südwestlich des Geltungsbereichs (Bike-Park) und im Westen angrenzend (Flurstücke westlich des Erlenwegs) befindet sich eine Fläche, die laut Entwicklungskarte des Landschaftsplans mit dem Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt ist. Diese Fläche wird nicht durch eine bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

3.6. Naturschutz

Biotope

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Biotope. In etwa 300 m Entfernung, am Skihang westlich der Sommerrodelbahn, liegt das Biotop BK-4817-169 „Heideflächen an der Kappe bei Winterberg“, welches als Magerrasen-Heide-Biotopkomplex erhalten werden soll. Dieses Biotop wird nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.
Südwestlich, in etwa 600 m Entfernung, liegt das Natura 2000 Gebiet DE-4817-302 „Schluchtwald Angstbecke und Guemminghauser Mark“.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet.

3.7. Denkmalschutz/ Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Flächen, die als Bodendenkmal ausgewiesen sind. Im Umfeld des Plangebietes gibt es zwei Gebäude, die in der Kulturgutliste der Stadt Winterberg erfasst sind.

Es handelt sich dabei um die Gebäude auf den Parzellen

- Erlenweg 2 (1935 als Skihütte erbaut, Kulturgutverzeichnis-Nr. 175)
- Birkenweg 20 (zwischen 1940 und 1950 erbautes Ferienhaus, Kulturgutverzeichnis-Nr. 148)

4. Ausgangssituation

4.1. Stadträumliche Einbindung

Heutige Nutzung des Plangebiets / Umgebung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km südwestlich vom Ortskern Winterbergs entfernt. Es liegt südlich der B 236 in einem Bereich, der stark durch die vorhandenen Wintersport- und Tourismusangebote, wie der Bobbahn, dem Erlebnisberg Kappe, den Skihängen und dem Bike-Park geprägt ist. Die touristisch gute Lage innerhalb Winterbergs und die Nähe zum Skigebiet begünstigt die Ansiedlung zahlreicher Ferienwohnungen und Ferienhausanlagen.

Der Planbereich wird heute durch eine nach Süden geneigte brachliegende Grünfläche geprägt. Gehölze sind nur in sehr geringem Maß vorhanden. So findet sich beispielsweise im südwestlichen Bereich eine mehrstämmige Salweide (Salix Caprea), deren Einzelstämme eher dünn sind (maximal 20 cm Stammdurchmesser). Im Süden sind junge Solitärbäume vorhanden mit Stammdurchmessern von ca. 10 cm. (siehe ASP I, S. 11, Büro ÖKOlogik, Anlage 1)

Die umliegenden Wohnbereiche sind mit einer lockeren Bebauung in vorwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung ausgebildet.

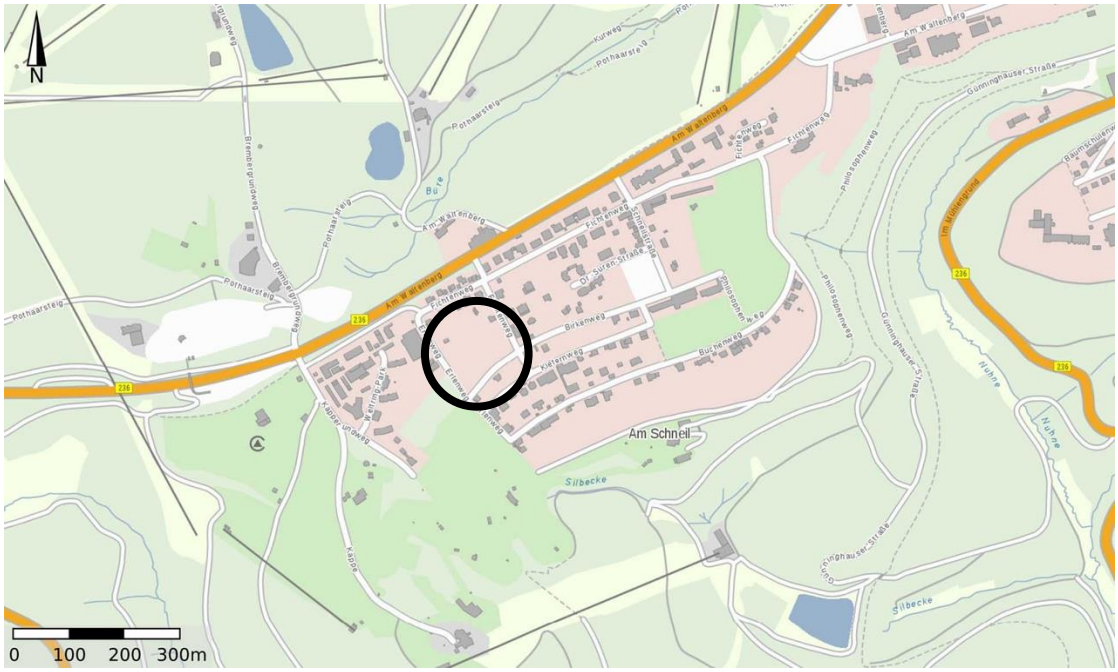

Abbildung 4: Siedlungsbereich Winterberg Am Schneil (Quelle: www.tim-online.nrw.de)

4.2. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt an der Ecke Erlenweg/ Birkenweg und ist in 600 m Entfernung mit der B 236 an das überregionale Straßennetz angebunden bzw. 130 m (Luftlinie) von der B 236 entfernt. Die B 236 führt in ihrer Verlängerung Richtung Siegen und Brilon/ Paderborn. Derzeit erfolgt die Anbindung über den Birkenweg.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen für den Verkehr bzw. für den Ausbau des Erlenweges festgesetzt bzw. die Nutzung gesichert. Der Ausbau des westlich an das Plangebiet angrenzenden Erlenweges ist vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nördlich des Plangebiets an der B 236. Die Haltestelle „Poppenberg“ bindet das Plangebiet somit an den öffentlichen Personennahverkehr an. Hier verkehren die Buslinie R 28 Bad Berleburg – Girkhausen – Winterberg und die Buslinie S 40 Schmallenberg – Oberkirchen – Winterberg – Niedersfeld. Beide Buslinien fahren in etwa stündlicher Taktung.

4.3. Versorgungsstrukturen

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt in etwa 2,5 km Entfernung im Zentrum von Winterberg. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist somit sichergestellt. Die pflegerische und medizinische Versorgung ist im Stadtgebiet ebenfalls gesichert. Der nächstgelegene Kindergartenstandort befindet sich ebenfalls in 2,5 km Entfernung in Richtung Zentrum. Winterberg bietet darüber hinaus eine Grundschule, ein Gymnasium und eine Sekundarschule.

4.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem im Erlenweg).

Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst im Plangebiet erfolgen. Entsprechend ist der Versiegelungsgrad der Fläche gering zu halten. Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Jedoch muss für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser die Einleitung in gedrosselter Form mit einer Einleitungsmenge von max. 4 Liter/ Sekunde erfolgen.

Aufgrund der Topografie (Hanglage) und der Beschaffenheit des Bodens (hochstehender Fels) ist neben der Möglichkeit der gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal die ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und bei Starkregenereignissen voraussichtlich nicht oder nur begrenzt gegeben.

Notwendig werdende Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, beispielsweise das Anlegen von Retentionsflächen (Mulden, Rigolen, etc.) oder auch Regenrückhaltebecken, sind in ausreichender Größe vorzuhalten.

Beim Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage sind die Mindestanforderungen (u.a. Abstandsregelungen) einzuhalten. Versickerungsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auszuschließen ist.

Der Nachweis, wie das Niederschlagswasser im Gebiet genutzt, versickert und/oder gedrosselt eingeleitet werden soll, ist anhand eines Entwässerungskonzeptes spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Winterberg bereitgestellt. Laut Stadtwerke Winterberg steht eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. In der Nähe des Plangebietes sind 3 Lösch-wasserentnahmestellen vorhanden, die einen Abstand von jeweils ca. 70 m untereinander aufweisen. Die gesamte Löschwassermenge steht in einem Radius von 300 m zur Verfügung.

Abfall

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

5. Planungskonzept

Der Geltungsbereich wird laut wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg (FNP) als Wohnbauland dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs „Am Schneil“, wobei die direkt angrenzenden Parzellen teilweise unbebaut sind.

Nutzungen

Durch die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die im Umfeld vorhandenen Strukturen und Nutzungen sinnvoll ergänzt. Da ein Bedarf an dauerhaftem Wohnen, insbesondere in der Kernstadt, bei gleichzeitig großem Umfang an bereits vorhandenen Ferienwohnungen bzw. Ferienhausanlagen besteht, konzentriert sich der Bebauungsplan auf die Bereitstellung von Wohnraum mit dem Zweck dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen. Darüber hinaus ist mittels der Festsetzungen sicherzustellen, dass die entstehenden Wohnungen ausschließlich dem

Allgemeinen Wohnen dienen und die Nutzung für Ferienwohnungszwecke ausgeschlossen ist.

Bebauung

Der Charakter der Winterberger Wohngebiete soll erhalten bleiben. Dazu zählen neben einer Begrenzung der Geschossigkeit durch Geschossflächenzahl und Höhe der Bebauung, auch die Gestaltung der Dachlandschaften und Fassaden. Durch die Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern wird eine kleinteilige Struktur erreicht. Die geplanten maximalen Gebäudehöhen sollen zwischen den vorhandenen umliegenden Gebäuden vermitteln. Die Architektur und die Materialität sollen an die umgebende Bebauung angepasst werden.

Äußere Erschließung

Bedingt durch den Flächenzuschnitt des Gebietes und aufgrund der Topografie erfolgt die Erschließung des Plangebietes über den Birkenweg. Der im Westen angrenzende Erlenweg ist derzeit unbefestigt und soll als öffentliche Erschließungsstraße in Nord-süd-Richtung ausgebaut werden. Hierzu wird ein Flächenankauf seitens der Stadt Winterberg angestrebt. Von den Flurstücken 47 und 48 wird eine Grundstücksteilfläche als straßenbegleitender Streifen von mindestens 0,75 m zur Verfügung gestellt. Zusätzlich soll der Kreuzungsbereich zwischen Erlenweg und Birkenweg ausgebaut werden und ausreichend dimensioniert sein. Dazu soll eine weitere Teilfläche des Flurstücks 47 im Kreuzungsbereich als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Der Ausbau des Erlenwegs wird derzeit von der Stadt Winterberg vorbereitet, um eine Entlastung des Birkenwegs zu ermöglichen.

In dem Zusammenhang wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das als Anlage 2 zu diesem Bebauungsplan beigefügt ist und die Untersuchung sowie die Ergebnisse darstellt. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrsaufkommen künftig unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der Wohnbebauung über den Birkenweg weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann (siehe Anlage 2: Verkehrsgutachten Büro Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum. Januar 2021).

Innere Erschließung

Aufgrund des Gebietszuschnitts und der Topografie, erfolgt die Erschließung des Gebiets über eine Zu- und eine Ausfahrten in bzw. vom Birkenweg aus. Eine U-förmige Anordnung des Erschließungswegs ermöglicht eine problemlose Durchfahrt und Erschließung aller Bauflächen. Mit dem Bebauungsplan wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Versiegelung von Flächen

Im Plangebiet wird viel Wert auf einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden gelegt. Städtebaulich sollte somit eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs durch beispielsweise Geschosswohnungsbau möglich sein. Diese Bauweise hat einen geringeren Flächenverbrauch pro Kopf als ein Einfamilienhausgebiet zur Folge.

Ruhender Verkehr

Um die Bereitstellung der benötigten Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken sicherzustellen, darf die Grundfläche in Teilen um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden. Der Nachweis, der notwendigerweise zu erbringenden Stellplätzen, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Erlenweg” und der Nutzung allgemeine Wohngebiete werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

Die Festsetzungen zu den Gebäuden (Gebäudehöhe und gestalterische Festsetzungen) legen Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild der Winterberger Wohngebiete. Hinzu kommt die Festsetzung der GRZ auf 0,4, wodurch der mögliche Versieglungsgrad eingeschränkt wird.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen sorgt dafür, dass sich die neu entstehenden Gebäude an der Topografie des Grundstücks orientieren und durch übermäßig hohe Gebäude Beeinträchtigungen und eine störende Fernwirkung vermieden werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine einheitliche Dachlandschaft erreicht, die sich in den Gebäudebestand einfügt.

6.2. Denkmalschutz/ Kulturgüter

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Bauwerke, die durch das Planvorhaben in ihrem Denkmalwert beeinträchtigt werden könnten.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zwei im Kulturgutverzeichnis der Stadt Winterberg verzeichnete Objekte:

- Erlenweg 2 (1935 als Skihütte erbaut, Kulturgutverzeichnis-Nr. 175)
- Birkenweg 20 (zwischen 1940 und 1950 erbautes Ferienhaus, Kulturgutverzeichnis-Nr. 148)

Durch die geplante Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der beiden Objekte in Bezug auf ihren kulturellen Wert nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung in Bezug auf einen möglichen Denkmalwert ist bei beiden Objekten nicht zu erkennen und der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG NRW wird durch den Abstand der Gebäude untereinander (30 Meter) und durch die bestehenden Gehölzstrukturen/Waldhecken nicht berührt.
Bereits mit dem städtebaulichen Konzept wurden die Auswirkungen auf das Umfeld des Planvorhabens und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, auch in Bezug auf vorhandene Gebäude in der Umgebung des Plangebietes, geprüft und berücksichtigt.

6.3. Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der vorhandenen Wohnbebauung sind immissionsschutzrechtliche Belange geprüft. Mögliche aus den angrenzenden Bereichen und Nutzungen resultierende Belastungen (Bob-Bahn, Bike-Park, Campingplatz) wurden überprüft. Belastungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da bereits der an das Plangebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Auf’m Schneil“ die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) beinhaltet. Die nördlich gelegene Bebauung dient zusätzlich als Puffer gegen den Verkehrslärm der B 236 und den daran angrenzenden Campingplatz.

6.4. Entwässerung

Aufgrund der Topografie (Hanglage) und der Beschaffenheit des Bodens (hochstehender Fels) ist neben der Möglichkeit der gedrosselten Einleitung in den Mischwasserkanal die ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und bei Starkregenereignissen voraussichtlich nicht oder nur begrenzt gegeben. Für das im Plangebiet anfallende, nicht versicherungsfähige oder anderweitig zu nutzende Oberflächenwasser besteht die Möglichkeit der Einleitung in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal. Die Einleitung muss in gedrosselter Form mit einer Einleitungsmenge von max. 4 Liter/ Sekunde erfolgen.

Sich daraus ergebende notwendig werdende Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, beispielsweise das Anlegen von Retentionsflächen (Mulden, Rigolen, etc.), sind in ausreichender Größe vorzuhalten und es ist sicherzustellen, dass eine Einleitung von max. 4 Liter/Sekunde gewährleistet ist.

6.5. Verkehr

Mit den Festsetzungen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 31 „Erlenweg” werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet.

Im Plangebiet werden neue Wohneinheiten mit rechnerisch einem PKW-Stellplatz pro Wohnung errichtet. Die privaten Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen.

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich aus dem Betrieb der Anlage ergeben, sind zusätzliche Lärmemissionen durch die Nutzung des neuen Wohngebietes.

Die Immissionen (Feinstaub, Schadstoff, Salz (Winter)), die sich durch den An- und Abfahrtsverkehr ergeben, werden sich durch die neue Nutzung leicht erhöhen (siehe Anlage 1, Baubkus, ASP I, S. 15).

Bei der Beurteilung der heutigen Verkehrsbelastung nach RASt 06 [2] zeigt sich, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen der betrachteten Straßenabschnitte innerhalb der gemäß RASt 06 [2] angegebenen Bandbreiten der verträglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Straßentypen liegen.

Das Verkehrsaufkommen ist auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzung als verträglich zu bewerten. (siehe Anlage 2, Verkehrsgutachten von Büro Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum. Januar 2021).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen künftig unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der Wohnbebauung weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Es wird künftig von maximal 10 zusätzlichen Fahrten/h durch das Bauvorhaben während der maßgebenden Spitzenstunden ausgegangen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen lässt sich für die prognostizierten Verkehrsbelastungen keine Veränderung des Sicherheitsniveaus insbesondere im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr gegenüber der heutigen Situation herleiten (siehe Anlage 2: Verkehrsgutachten Büro Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum. Januar 2021).

Aufgrund des zusätzlich zu erwartendem Verkehrsaufkommen sind keine Anpassungen und Maßnahmen notwendig. Dennoch werden der Ausbau bzw. Anpassungen des Erlenwegs, des Buchenwegs und des Birkenwegs seitens der Stadt Winterberg angestrebt und sind tlw. bereits im Straßenausbauplan enthalten.

6.6. Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet. Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Es beinhaltet keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes.

Im Bereich des Plangebiets findet eine Bodenversiegelung statt. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 vorbereitet.

Durch das leicht steigende Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm- und Schadstoffausstoß zu rechnen.

Abbildung 8: Luftbild mit Übersicht der Flurstücke (Stand Februar 2020)
(Quelle: www.geoportal.nrw)

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Das Plangebiet ist unterteilt in sechs Teilbereiche (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6).

Die Unterteilung der Allgemeinen Wohngebiete (§ 4 BauNVO) in sechs Teilbereiche begründet sich durch die Anpassung der Gebäudehöhen an die bestehende Topografie. Somit wird über eine Höhenstaffelung der Gebäude entlang des Hangs die Einfügung ins Landschaftsbild erreicht.

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 – Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „dauerhaftes Wohnen“

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen und der Zweckbestimmung „dauerhaftes Wohnen“ entsprechen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

(gemäß § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 mit 0,4 festgesetzt.

Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen:

- Die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 um 50 vom Hundert überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 kann die zulässige Grundfläche ausnahmsweise um 65 vom Hundert überschritten werden.

Die Überschreitung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 um 65 vom Hundert liegt über der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten möglichen Überschreitung der Grundfläche um 50 von Hundert.

Die Möglichkeit der Überschreitung begründet sich durch eine Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bei Einhaltung der Grenze von 50 vom Hundert. Beispielsweise ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen und Zuwegungen zu den Gebäuden in diesem Fall kaum sicherzustellen.

Die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 wird in keinem Fall überschritten.

Geschossflächenzahl

(gemäß §17 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6, mit 0,8 festgesetzt. Eine GFZ von 1,2 entspräche der empfohlenen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 soll einer übermäßigen Verdichtung und städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt und Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

(gemäß § 18 BauNVO)

Mit den Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Höhenstaffelung bei den baulichen Anlagen erreicht, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt. Mit den Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Bei der Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird von einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgegangen.

Die Angaben zur max. zulässigen Gebäudehöhe erfolgen in Meter über Normalnull (NHN). Als Bezugspunkte sind in der Plandarstellung Höhenlinien mit Angaben der Meter über NHN dargestellt.

Die maximale Gebäudehöhen (Oberkante) je WA betragen:

Allgemeines Wohngebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
Höhe in m ü. NHN	740	736	737	735	736	739

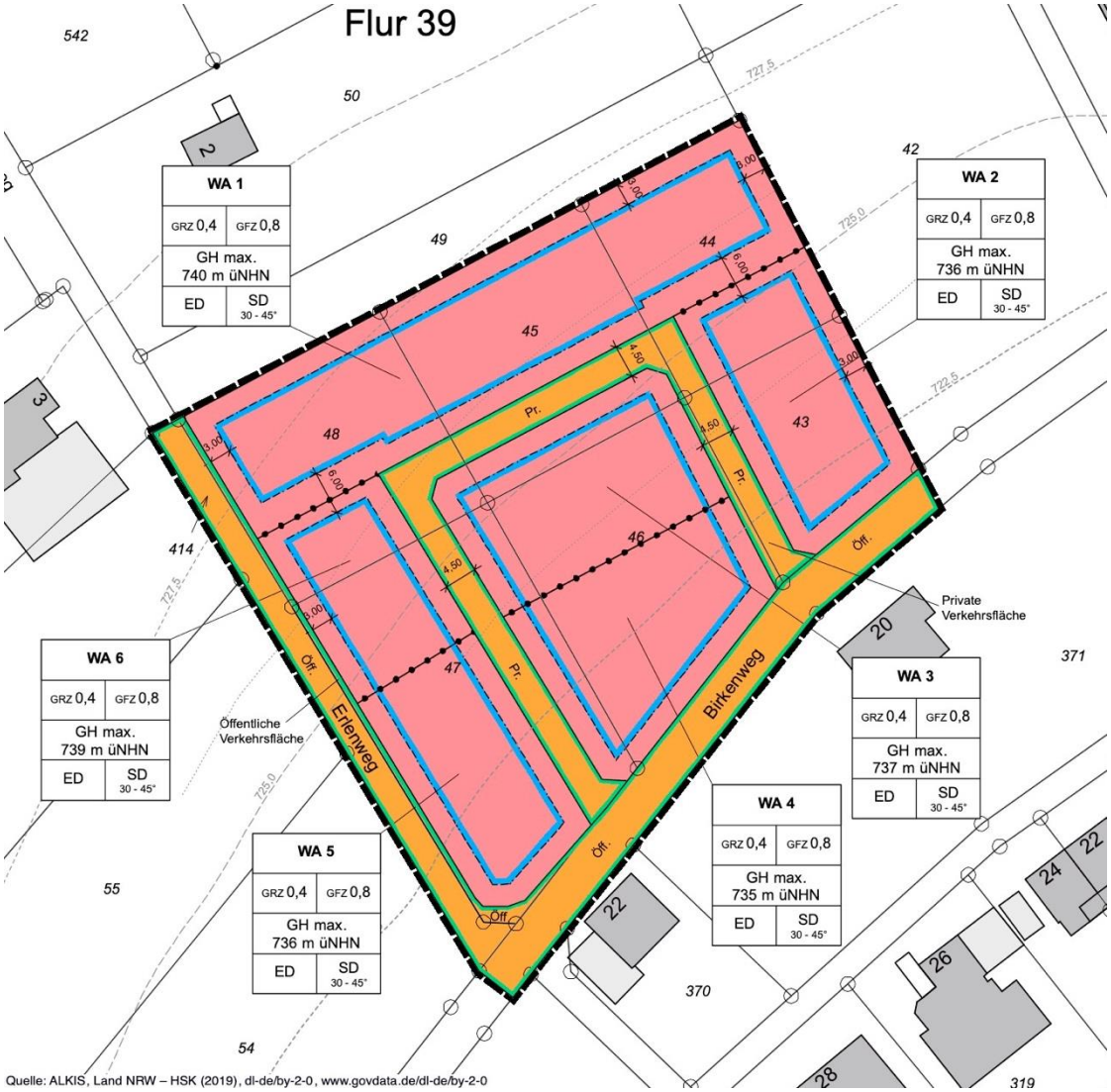

Abbildung 6: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf, Stand 24.06.2020, (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung)

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

<u>Einzel- und Doppelhausbebauung</u>

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Das gesamte Wohngebiet wird gemäß der umgebenden Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise (ED) festgesetzt. Dies soll das geplante Bebauungskonzept sichern und zu einer offenen und kleinteiligen Bebauungsstruktur beitragen.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufelder zulässig.

7.3. Flächen für Verkehr

In den Plandarstellungen werden Flächen für Verkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Flächen für öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die Flächen für öffentliche Verkehrsflächen (etwa 75 cm breiter Streifen entlang des westlichen Plangebietes, angrenzend an den Erlenweg) werden zum Ausbau des Erlenwegs benötigt.

Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Der Erschließungsweg soll eine Breite von insgesamt 4,50 m aufweisen und wird als private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

7.4. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 51a LWG)

Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Grundsätzlich ist das im Plangebiet vorhandene Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Die höchstzulässige Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal beträgt 4 Liter/Sekunde für den Anschlussbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Gemäß geltendem Landeswassergesetz (§ 51 a) für das Land Nordrhein-Westfalen ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Ein Rückhaltevolumen, das als Zwischenspeicher für das Oberflächenwasser dient, ist entsprechend der im Plangebiet anfallenden Menge (bei Starkregenereignissen) zu dimensionieren und im Rahmen der Bauantragsstellung der Nachweis zu erbringen (Entwässerungskonzept auch für unbebaute Flächen).

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Mischwasserkanal) eingeleitet werden, soweit es im Plangebiet nicht mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Eine Untersuchung/ hydrogeologisches Gutachten und ein Entwässerungskonzept werden im Rahmen der Umsetzung der Planung, spätestens im Baugenehmigungsverfahren notwendig, um den Nachweis erbringen zu können, wie die notwendige Drosslung der Einleitungsmenge von max. 4 Liter/ Sekunde erreicht werden soll. Im Rahmen der Antragsstellung auf Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal ist ein Entwässerungskonzept beizulegen und ein Antrag auf Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage der Stadt Winterberg bei der Stadt Winterberg zu stellen.

8. Gestalterische Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen wird in Bezug auf die Dachform und Neigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, da sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung der Umgebung einpassen sollen und Rücksicht auf die Fernwirkung der Dachlandschaft genommen wird.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ebenfalls im Sinne des Nutzungsziels einer ländlich-regionaltypischen Einpassung neuer Gebäude einzelner Bauvorhaben erfolgen.

Die gestalterische Wirkung wird durch nachfolgende Punkte geregelt:

8.1. Dächer und Dachaufbauten

Dachform, Dachneigung

In Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft ist im Bebauungsplan bei Hauptdächern ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer und deren Kombination zulässig. Ortsuntypisch und daher unzulässig sind Tonnendächer, Sheddächer und Schmetterlingsdächer.

Dacheindeckung, Material, Farbe

Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen (die dem Charakter der regionaltypischen Dachlandschaft entsprechen) zum Schutze des Landschaftsbildes zulässig. Aufgrund der Fernwirkung sind reflektierende Oberflächen, wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen, nicht zulässig.

Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich eine dunkelfarbige Dacheindeckung in Anthrazit/Grau, Braun/Grau (RAL Farben: 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau, 8019 Graubraun) und äquivalenten Farbtönen zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. In der Dachfläche gemessen muss der Abstand der Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und vom Ortgang mindestens 2,00 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten. Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in vertikaler Fortführung der Außenwand mit Unterbrechung der Trauflinie zulässig. Der First des Gegengiebels darf den Hauptfirst nicht überschreiten. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.

Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen den Einsatz regenerativer Energien. Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

8.2. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden und der Nebengebäude sind verschieferte Flächen mit Natur- oder Kunststein sowie Putzflächen, Fassadentafeln, Faserzementplatten und Holzverschalungen zulässig. Nicht zulässig sind Klinkerfassaden.

Die Fassadenflächen sind in weißen und cremefarbigen Farbtönen als Hauptfarbe (RAL Farben: 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9013 Perlweiß) oder in äquivalenten Farbtönen zulässig.

Zusätzlich sind auf maximal 35 % der Fassadenflächen farblich abgesetzte Flächen in den Farbtönen Anthrazit/Grau (RAL Farben: 7012 Basaltgrau, 7013 Braungrau, 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau) oder in äquivalenten Farbtönen zulässig. Zulässig sind zudem Holzverschalungen in naturbelassener Oberfläche.

Zulässig sind Gebäude in Holzbauweise in Flachbohlenbauweise. Nicht zulässig sind Gebäude in Holzbauweise in Rundbohlenbauweise.

8.3. Grünflächen und Vorgärten

Innerhalb des Plangebietes sollen private Grünflächen naturnah und mit heimischen Gehölzen gärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten werden. Steinschüttungen sind nicht zulässig.

9. Umweltbelange

Als Verfahren wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. In diesem Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, beispielsweise zur Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung von Flächen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis max. 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

9.1. Artenschutz

Der Begründung zum Bebauungsplan „Erlenweg” liegen als gesonderter Teil – Anlage 1 – eine Artenschutzvorprüfung Stufe I (ASP I) bei. Zur Überprüfung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe I (ASP I) durch das Büro ÖKOlogik aus Kuhnhöfen erstellt.

Mit der Artenschutzvorprüfung Stufe I wurde untersucht, ob durch das geplante Vorhaben (Schaffung von Planungsrecht für zukünftige Wohnbebauung), artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind, bzw. ein entsprechender Verbotstatbestand vorliegt. Es wurde keine faunistische Untersuchung (Bestandsaufnahme) durchgeführt. Die Bewertung erfolgt anhand einer Planungsraumanalyse (Strukturkartierung), einer Bewertung der Arten des Messtischblattes und einer Vor-Ort-Begehung am 30.04.2020.

Die ASP I hat ergeben, dass durch die geplante Entwicklung des Grundstücks planungsrelevante Arten des Messtischblattes betroffen sind. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ebenso der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 für die Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Vögel und Amphibien kann ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen muss keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) erfolgen. Weitere nicht planungsrelevante Vogelarten, die gem. Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, könnten durch die Maßnahmen direkt und indirekt betroffen sein. Hier sind die allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

9.2. Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Zeitregelung Gehölzrodung und Baufeldräumung

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung geringflächige Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern bzw. zur Störung des Brutgeschehens kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Maßnahme V2: Lärm- und Lichtemissionen vermeiden

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Rodungsarbeiten und Baufeldräumung weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen. Es wird davon ausgegangen, dass die Rodungs- und Räumungsarbeiten tagsüber und im Winter erfolgen und somit nicht in der aktiven Phase der Arten stattfinden. Eine Entwertung angrenzender Nahrungshabitate wird nicht erwartet.

Für die Beleuchtung der geplanten Wohngebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden.

Dies wären z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

→ Siehe Gutachten: Artenschutzvorprüfung Stufe I (ASP I), ÖKOlogik GbR, Kuhnhöfen, vom 3. Mai 2020. Anlage 1.

10. Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600)

und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und / oder dem LWL – Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelrückstände

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen. Sollten dennoch bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-600) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

Denkmalschutz/ Kulturgüter

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude, die in der Kulturliste der Stadt Winterberg gelistet sind. Es handelt sich dabei um die Gebäude auf den Parzellen

- Erlenweg 2 (1935 als Skihütte erbaut, Kulturgutverzeichnis-Nr. 175)
- Birkenweg 20 (zwischen 1940 und 1950 erbautes Ferienhaus, Kulturgut-verzeichnis-Nr. 148)

Sollte sich im Rahmen der Prüfung der beiden Objekte die Eigenschaft als Baudenkmal ergeben, sind die Denkmalbehörden im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens in Bezug auf § 9 Abs. 1b DSchG zu beteiligen.

Oberflächenentwässerung/ Regenwasserrückhaltung

Beim Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage sind die Mindestanforderungen (u.a. Abstandsregelungen) einzuhalten. Versickerungsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auszuschließen ist. Bei Versickerungsanlagen in Hanglage ist sicherzustellen, dass die Anlage quer zum Gefälle des Hanges (= höhenlinienparallel) errichtet wird und keine Schädigung von Unterliegern erfolgt. Es ist sicherzustellen, dass sich im Versickerungsbereich keinerlei Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten befinden. Bei unterirdischen Versickerungsanlagen (z. B. Rohr-, Rigolen- Versickerung) ist ein Kontroll- und Absetzschacht vor der Versickerungsanlage zu installieren. Die für eine Regenrückhaltung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken. Die notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind auf privaten Flächen zu errichten.

Flächen für Stellplätze werden mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Versorgungsleitungen

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck ≥ 5bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Arnsberg (arnsberg-planung@westnetz.de) Auskunft.

11. Flächenbilanz

Pos.	*Nutzung*	*Fläche in m²*
1	**Allgemeine Wohngebiete gesamt**	**4.977**
1.1	WA 1	1.662
1.2	WA 2	732
1.3	WA 3	739
1.4	WA 4	737
1.5	WA 5	623
1.6	WA 6	484
2	**Verkehrsflächen gesamt**	**1.577**
2.1	Öffentliche Verkehrsfläche Erlenweg	977
2.2	Private Verkehrsfläche Erschließungsweg	600
4	**Flächen gesamt**	**6.554**

12. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Winterberg abgeschlossen.

13. Anlagen

Anlage 1:

Artenschutzvorprüfung Stufe I (ASP I), ÖKOlogik GbR, Kuhnhöfen, vom 3. Mai 2020

Anlage 2:

Verkehrsgutachten, Büro Brilon, Bondzio, Weiser, Bochum, vom Januar 2021

14. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Erlenweg“ nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winterberg, 25.08.2020 Der Bürgermeister,
im Auftrag

gez. Ralf Lefarth

Offenlagebeschluss und Offenlage
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 19.08.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer wurden am 24.08.2020 im Amtsblatt der Stadt Winterberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich 30.09.2020 durchgeführt.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Winterberg, 01.10.2020 Der Bürgermeister,
im Auftrag

gez. Ralf Lefarth

Satzungsbeschluss
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 31 „Erlenweg“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Der Rat der Stadt Winterberg hat die Befugnis zum Satzungsbeschluss gem. § 60 Abs. 2 GO NRW auf den Haupt- und Finanzausschuss übertragen.

Winterberg, 26.02.2021 Der Bürgermeister,
im Auftrag

gez. Ralf Lefarth

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Winterberg ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Winterberg, 24.03.2021 Der Bürgermeister,
im Auftrag

gez. Ralf Lefarth

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Winterberg vom 25.02.2021 überein.

Winterberg, 26.02.2021	Der Bürgermeister,	Schriftführerin,
	gez. Michael Beckmann	gez. Linda Brieden