

Begründung zur 10. Änderung des
Bebauungsplans Nr.3 „An der Ebenau“; OT Züschen
(B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

-Satzungsfassung-

06/21



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Änderung	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Landschaftsplan	4
4	Verfahren	5
5	Änderungsinhalte	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5.3	Baugestalterische Festsetzungen	6
5.4	Verkehrliche Erschließung	7
6	Sonstige Belange	7
6.1	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	7
6.2	Altlasten und Kampfmittel	7
6.3	Immissionsschutz	8
6.4	Schutz des Mutterbodens	8
6.5	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser	8
7	Umweltbelange und Artenschutz	8
8	Monitoring	9

Anlagen:

Protokoll eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „An der Ebenau“, OT Züschen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Januar 2021



1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „An der Ebenau“ im Ortsteil Züschen beschlossen. Am 21.01.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss um das Nachbargrundstück erweitert. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer der Flurstücke 267 und 365, Flur 13, Gemarkung Züschen. Die Antragsteller beabsichtigen auf diesen Grundstücken jeweils ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.3 „An der Ebenau“.

Für das Flurstück 267 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit eine „Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzung“ festgesetzt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Festsetzung einer reinen Wohngebietsfläche (WR) gem. § 3 BauNVO für dieses Flurstück.

Das Flurstück 365 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für dieses Grundstück allerdings auf ein Vollgeschoss begrenzt. Das geplante Wohnhaus soll dagegen zwei Vollgeschosse erhalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll das Maß der baulichen Nutzung für beide Grundstücke auf maximal zwei Vollgeschosse erweitert werden. Gleichzeitig wird für die Gebäude im Änderungsbereich eine Höhenbegrenzung über Normalhöhennull festgesetzt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Gemarkung Züschen, Flur 13, Flurstück 267, 365 befindet sich im Westen des Ortsteils Züschen, nördlich der „Mollseifener Straße“. Der Änderungsbereich weist eine amtliche Fläche von 1527 m² auf. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.



3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.2 Landschaftsplan

Wie im Flächennutzungsplan ersichtlich, grenzt an den Änderungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet 4716-0025 Winterberg, dies ist als großräumiges Landschaftsschutzgebiet Typ A ausgewiesen. „Die Schutzausweisung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Siedlungsbereiche, Schutzgebiete strengerer bzw. spezifischer Schutzkategorien und der Gebiete ohne Festsetzungen.“ Es dient dem Schutzzweck: „Erhaltung der Eigenart und Schönheit einer Landschaft, die durch hohe Waldanteile mit eingestreuten Freiflächen auf überwiegend bewegtem Relief gekennzeichnet ist; Sicherung (und - in Teilen - Wiederherstellung) der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vor Eingriffen, die allein oder durch ihre Summierung die Vielfalt des Landschaftsbildes und die spezifischen ökologischen Funktionen der waldgeprägten Landschaft beeinträchtigen können; Ergänzung der strenger geschützten Teile dieses Naturraums durch den Schutz ihrer Umgebung vor Eingriffen, die den herausragenden Wert dieser Naturschutzgebiete und Schutzobjekte mindern könnten (Pufferzonenfunktion); Erhaltung der im gesamten Gebiet verstreut anzutreffenden kulturhistorischen Relikte; Umsetzung der Entwicklungsziele 1.1 und 1.5; Sicherung der Kohärenz und Umsetzung des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000““ (Landschaftsplan Winterberg S. 119, 120).

Im Süden des Änderungsbereiches ragt das Landschaftsschutzgebiet marginal in den Änderungsbereich hinein. Da der Änderungsbereich bereits bauleitplanerisch erfasst ist und das Landschaftsschutzgebiet ebenfalls im Süden der Nachbargrundstücke im festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) liegt, ist davon auszugehen, dass die Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Ziele und den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nimmt.



4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 3 „An der Ebenau“ ist und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird. Weiter bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs weit hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da durch den Bau von zwei Einfamilienhäusern keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die freie Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück 267 eine „Grünfläche – Fläche mit Bindung für Bepflanzung“ und für das Flurstück 365 ein Reines Wohngebiet, mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise, GRZ 0,3 und einer GFZ von 0,4 fest. Um eine dem Antrag entsprechende wohnbauliche Nutzung herbeizuführen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird auf dem Flurstück 267 entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden, dass der Charakter des Gebietes bestehen bleibt, keine störenden Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen zu erwarten sind und dem vorrangigen Ziel zur Schaffung von wohnbaulich genutzten Grundstücken Rechnung getragen wird.



Die Geschossigkeit wird im Änderungsbereich von bisher einem Vollgeschoss auf max. zwei Vollgeschosse erhöht, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Damit sich die Gebäude städtebaulich einfügen und keine unmaßstäblichen Gebäude entstehen können, wird die Gebäudehöhe auf 532,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies ist in Anbetracht der Nachbarbebauung städtebaulich vertretbar. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion. Es ist vorgesehen, dass Grundstück auf Straßenniveau anzufüllen. Die geplanten Gebäudehöhen liegen für das Flurstück 267 bei 8,50 m OK Fertigfußboden und für das Flurstück 365 bei 9,55 m OK Fertigfußboden.

Die Grundflächenzahl wird im Reinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt und bleibt damit unter Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Reines Wohngebiet, dementsprechend wird die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise, mit 0,6 festgesetzt

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie den Bauherren/-innen, ausreichend Spielraum bzgl. der Stellung der Baukörper erlauben. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,00 m zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen im Norden und Westen und 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen im Osten und Süden.

Geländeveränderungen (Anschüttungen) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da vorgesehen ist, das Gelände auf Straßenniveau anzufüllen.

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW werden in Anlehnung an die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes die baugestalterischen Festsetzungen wie folgt getroffen:

2. Für die äußeren Wandflächen sind folgende Materialien zugelassen: Sichtbeton, Bruchsteine, Fachwerk, weißer Putz, Verschieferung und Holzverschalung
3. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer (Dachneigung 20-40 Grad) zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können andere Dachformen zugelassen werden. Sie sind mit Schiefer oder schieferfarbenem Material zu decken.
4. Blockhäuser sind nur in Flachbohlenbauweise zulässig. Rundbohlenbauweise wird ausgeschlossen.

In der Begründung sind die ursprünglichen Festsetzungen zur Baugestaltung nicht mit aufgenommen, diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Die geänderten baugestalterischen Festsetzungen geben den Bauherren/-innen einen gewissen Spielraum bei der Baugestaltung und stellen gleichzeitig sicher, dass sich die Baukörper in das vorhandene städtebauliche Bild einfügen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Flurstück 365 ist durch die Straße „An der Ebenau“ erschlossen.

Das Flurstück 267 grenzt dagegen im Norden bzw. Westen an den Teil der Erschließungsstraße „An der Ebenau“ an, der derzeit noch nicht ausgebaut ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau“ ist der Bereich bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsfläche wird auf Grundlage einer Erschließungsvereinbarung mit den Antragstellern sichergestellt, so dass auch für das Flurstück 267 die verkehrliche Erschließung zukünftig gesichert ist.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (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 pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) 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 und 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)“.

6.2 Altlasten und Kampfmittel

In dem beim Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder



gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

6.3 Immissionsschutz

Durch die geplante Änderung der bisher ungenutzten Freifläche auf dem Flurstück 267 in ein Reines Wohngebiet (WR) und der Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss auf max. zwei Vollgeschosse im Änderungsbereich ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um wohnbauliche Nutzungen im Osten und Nordosten. Nördlich und westlich grenzen Wiesen und Felder an; südlich Gehölze.

6.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.5 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für das Flurstück 365 besteht bereits eine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation und die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage. Für das Flurstück 267 wird diese Anschlussmöglichkeit im Zuge des vorgesehenen Ausbaus der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße geschaffen. Grundlage dieser Erweiterung ist eine entsprechende Erschließungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird in die bestehende bzw. zu erweiternde öffentliche Kanalisation (Mischwassersystem) eingeleitet.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.



3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat für dieses Planverfahren einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, welcher dieser Begründung beigelegt ist.

Ergebnis Artenschutz

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „An der Ebenau“ erfolgt die Umwandlung einer Grünfläche in ein reines Wohngebiet. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ist ausgeschlossen. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhaben-spezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister

Winterberg im Juni 2021

Im Juni 2021

gez. Michael Beckmann

Dipl.-Ing. Markus Caspari

h:\projekte\598-schulte_reuter, schmallenberg\001-00 änd. b-plan nr. 3 an der ebenau, winterberg-züschen\03
entwurf\begründung_satzungsfassung.docx