



Stadt Winterberg

**7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr.9
„Am Dorfgarten“**

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / Planungsziel	3
2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes	3
3. Gegenwärtiges Planungsrecht.....	3
3.1 Flächennutzungsplan	3
3.2 Landschaftsplan.....	3
4. Verfahren.....	4
5. Bebauung – Art - und Maß der baulichen Nutzung.....	5
6. Verkehrliche Erschließung.....	6
7. Umweltbelange und Artenschutz	7
Artenschutzprüfung:	7
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
8.1 Wasserversorgung	7
8.2 Abwasser / Niederschlagswasser.....	8
8.3 Telekommunikation	8
8.4 Strom.....	8
8.5 Abfall.....	8
9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	8
9.1 Altlasten und Kampfmittel.....	8
9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	9
9.3 Schutz des Mutterbodens.....	9
9.4 Immisionsschutz.....	9
10. Beschlüsse	9

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Protokoll Fachbeitrag einer Artenschutzrechtlichen Prüfung „Johannes Quinkert Forst- und Landwirtschaftlicher Betrieb im Mai 2021

1. Planungsanlass / Planungsziel

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 24.06.2021 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Dorfgarten“ durchzuführen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Altastenberg, Flur 4, Flurstücke 422 und 423 zu schaffen. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Dorfgarten“.

Der Änderungsbereich ist derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, allerdings ist hier keine überbaubare Fläche vorgesehen. Ziel dieser Änderung ist die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen werden für den Änderungsbereich weitgehend übernommen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bleibt die bisherige Bindung für die Anpflanzung von Fichten-/Hainbuchenhecken bestehen. Die Bindung für die Anpflanzung zweier hochstämmigen Laubbäume bleibt ebenfalls erhalten und wird lediglich in den nördlichen Teil des Grundstücks verschoben, da sie in der bisherigen Lage die Bebauung behindern würden.

2. Lage- und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Zentrum von Altastenberg an der Straße „Am Dorfgarten“. Zu beiden Seiten befinden sich bereits Grundstücke mit Einzelhausbebauung. Im Norden schließt sich das Grundstück der katholischen Kirche an. Insbesondere unter dem Aspekt der topografischen Eignung, räumlichen Nähe zu zentralen Versorgungseinrichtungen, eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit und naturräumlicher Unbedenklichkeit ist es sinnvoll, das Plangebiet in der angesprochenen Weise zu entwickeln.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Winterberg.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

5. Bebauung – Art - und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Dorfgarten“ wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 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
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen
- (4) Nicht zulässig sind:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog der angrenzenden Festsetzungen übernommen. Es ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 zulässig.

Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung im Änderungsbereich in das städtebauliche Umfeld einfügt, wurde eine max. Firsthöhe von 789,00 m ü. NHN festgelegt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Gestaltungsvorschrift zur maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe von 3,50 m kann aufgrund der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe entfallen und wird dementsprechend nicht für den Änderungsbereich übernommen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Spielraum zur Stellung des Baukörpers erlauben.

Entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auch im Änderungsbereich Garagen und Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Gestaltungsvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften werden im Wesentlichen für den Änderungsbereich übernommen, lediglich die Festsetzung zur Traufhöhe entfällt aufgrund der neu festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe (s.o.). Außerdem wird die Drempehöhe, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan maximal 0,50 m betragen darf, auf 1,10 erhöht, um hierdurch eine funktionell bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses zu erreichen. Im Übrigen befinden sich im Bebauungsplangebiet Nr. 9 „Am Dorfgarten“ bereits mehrere Gebäude, deren Drempehöhe das Maß von 0,50 m überschreiten. Die Drempehöhe wird von der Oberkante Decke bzw. Außenkante Mauerwerk bis zur Oberkante Sparre ermittelt.

Nachfolgende Gestaltungsvorschriften werden somit für den Änderungsbereich festgesetzt:

1. Außenwandflächen

Für die Außenwände sind folgende Materialien zugelassen:

- schwarz-weißes, stehendes Fachwerk,
- naturfarbene oder schwarze Naturholzverbretterungen
- Natur- oder Kunstschiefer
- weißer Putz oder
- weiße, glatte, unpolierte, unglasierte Kunststeine

Metallfarbene Eloxierungen, namentlich bei Fenstern, Türen und Attikabändern, sind unzulässig.

Die Giebeldreiecke sind mit schwarz-weißem, stehendem Fachwerk zu versehen oder zu verschiefern

2. Dachformen und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 50° zulässig

3. Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus Natur- oder Kunstschiefer zulässig.

4. Dachausbildung

Gauben sind in der Summe ihrer Einzellängen nur bis zu 0,5 Trauflänge je Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen frühestens 1,5 m vom Ortgang entfernt beginnen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Drempe sind bis zu einer Höhe von 1,10m gemessen von der Oberkante Decke bzw. Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren zulässig.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind, soweit sie nicht aus Fichten- oder Hainbuchenhecken gebildet werden, aus einem bis höchstens zwei halbrunden, tiefbraunen Holzriegeln zwischen ebensolchen Rundholzpfosten herzustellen.

6. Hauptfirstrichtung

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugrundstücks erfolgt zunächst über die Astenstraße (K18) und dann im Weiteren direkt über die Erschließungsstraße „Am Dorfgarten“.

7. Umweltbelange und Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten 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.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzprüfung:

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Zum aktuellen Planvorhaben wurde durch Herr Johannes Quinkert „Forst- und Landwirtschaftlicher Betrieb“ im Mai 2021 ein Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 2) erstellt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (auszugsweise):

„Es werden keine Tiere verletzt oder getötet § 42 (1) Nr. 1.“

„Es werden keine Fortpflanzungs-, aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört §42 (1) Nr. 2.“

„Es werden keine wildlebenden Pflanzen, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört § 42 (1) Nr. 4.“

„Bei den Ortsbegehungen wurden unter Berücksichtigung o.a. Punkte keine Störfaktoren festgestellt.“

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser erfolgt im Stadtgebiet Winterberg über die Stadtwerke Winterberg AöR, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung stehen.

8.2 Abwasser / Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Abwassers und des Oberflächenwassers erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR.

8.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, sichergestellt. Sie wird in konkrete Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

8.4 Strom

Die Stromversorgung wird von der Westnetz GmbH sichergestellt.

8.5 Abfall

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Winterberg anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und in der Kompostieranlage in Brilon aufbereitet. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll der Stadt Winterberg werden über die Umladestation Winterberg zur Abfallaufbereitungsanlage R.A.B.E. nach Meschede gebracht.

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Altlasten und Kampfmittel

In dem bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des HSK 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.

9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist Folgendes zu beachten:

„Bei Bodeneingriffen können Baudenkmal (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)“.

9.3 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.

9.4 Immissionsschutz

Durch die geplante 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Dorfgarten“ sind immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

10. Beschlüsse

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Dorfgarten“, 7. Änderung

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.11.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021.

Den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB hat der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2022 gefasst.

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am 08.03.2022

Bad Fredeburg, 09.03.2022

ger.

.....
Dipl.-Ing. Markus Schulte

Winterberg, 09.03.2022

ger. Lefantz

.....
Der Bürgermeister
i.A.