



STADT WINTERBERG

**Züschén
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„Hinter der Hardt“**

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalte der Planänderung	4
6.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
7.	Belange von Natur und Landschaft	5
7.1	Umweltbericht	5
7.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
7.3	FFH-Verträglichkeitsprognose	6
7.4	Artenschutz	6
8.	Immissionsschutz	7
9.	Belange der Nachbargemeinden	7
10.	Maßnahmen zur Bodenordnung	7
11.	Hinweise	7
11.1	Schutz des Mutterbodens	7
11.2	Altlasten und Kampfmittel	7
11.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	8

1. Planungsanlass und Ziele

Die Verkehrskonzeption des seit dem 26.06.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ sieht im südöstlichen Plangebiet auf dem Flurstück 439 (Gemarkung Züschen, Flur 20) die Anlage eines PKW-Parkplatzes vor. Ferner ist der nördliche Abschnitt der in der Mitte des Plangebiets verlaufenden Verbindungsspanne zwischen der „Schützenstraße“ und der Straße „Hinter der Hardt“ als Fußweg festgesetzt, der südliche Teil sollte als Sackgasse angelegt werden.

Beide Festsetzungen sind bislang jedoch nicht realisiert worden. Auf dem Flurstück 439 stehen auf einer Wiesenfläche einige Laub- und Nadelgehölze. Aktuell besteht im Wohngebiet „Hinter der Hardt“ kein Bedarf an den dort festgesetzten Parkplätzen und es ist davon auszugehen, dass dies auch zukünftig der Fall sein wird.

Der Verbindungsweg zwischen „Schützenstraße“ und der Straße „Hinter der Hardt“ (Gemarkung Züschen, Flur 20, Flurstück 578) ist derzeit durchgängig als asphaltierte Baustraße angelegt. Weder eine Widmung noch eine ausschließliche Nutzung der nördlichen Teilfläche als Fußweg wurde in der Vergangenheit vorgenommen, so dass der Verbindungsweg in der Praxis als durchgängige öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird.

Mit Schreiben vom 17.07.2010 hat ein Anlieger der „Schützenstraße“ beantragt, ihm das städt. Grundstück Gemarkung Züschen, Flur 20, Flurstück 439 zu veräußern, um dort ein Carport oder eine Garage zu errichten. Zur Realisierung dieser beabsichtigten Nutzung soll die bisherige öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ aufgehoben und stattdessen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, auf der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Diese Festsetzung ist ausreichend, um das geplante Vorhaben realisieren zu können.

Im Zusammenhang mit der Vergabe von Straßennamen im Baugebiet „Hinter der Hardt“ ist am 05.07.2010 mit dem Ortsvorsteher sowie den örtlichen Ratsmitgliedern auch die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungskonzeption erörtert worden. Es bestand dabei Einvernehmen, die im Bebauungsplan als Sackgasse festgesetzte Erschließungsstraße zwischen „Schützenstraße“ und der Straße „Hinter der Hardt“ für den Kfz-Verkehr auch formal-rechtlich freizugeben und sie als öffentliche Straße bis zur Straße „Hinter der Hardt“ weiterzuführen, so wie dies bislang auch in der Praxis bereits der Fall ist. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung „Fußweg“ auf dem nördlichen Abschnitt dieser Verbindungsspanne soll entfallen. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Verkehrsführung ist ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ liegt am nördlichen Ortsrand von Züschen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf zwei Teilflächen in der östlichen Hälfte des Bebauungsplangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 439, 261 und 578 teilw. in der Gemarkung Züschen, Flur 20.

Die genaue Abgrenzung der Änderungsbereiche ist in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Hinter der Hardt“ ist seit dem 26.06.1998 rechtskräftig. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für jedes Grundstück mit einem einzelnen Baufenster festgesetzt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, zulässig.

Die notwendigen Erschließungsstraßen und Fußwege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Flurstücke 439 und 261 sind als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „PKW-Parkplätze“ festgesetzt. Die Erschließungsstraße auf dem Flurstück 578 ist im südlichen Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ und nach Norden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hinter der Hardt“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 16.09.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt und die weiteren Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB erfüllt sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Inhalte der Planänderung

Die folgenden Planinhalte werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ modifiziert:

- Die auf den Flurstücken 439 und 261, Gemarkung Züschen, Flur 20 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „PKW-Parkplätze“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO umgewandelt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, außer Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, sind zulässig.

- Die auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 578, Gemarkung Züschen, Flur 20 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entfällt und wird analog zu der Festsetzung auf dem südlichen Teil der Parzelle als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehen unverändert fort.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Änderung des festgesetzten Parkplatzes in nicht überbaubare Grundstücksfläche ist für die Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen unerheblich, da ein Bedarf an diesen Stellplätzen nicht gegeben ist.

Mit der Änderung des ursprünglich vorgesehenen Fußwegs in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerweg“ erfolgt eine Anpassung der Erschließungskonzeption an die tatsächlichen Gegebenheiten. Hierdurch verbessert sich die Verkehrserschließung für die Anwohner der Straße „Hinter der Hardt“.

Es ergeben sich durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen hinsichtlich der Versorgung mit Wasser / Löschwasser, Strom und Gas und der Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes.

7. Belange von Natur und Landschaft

7.1 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung des § 13 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Die Änderungsbereiche sind derzeit als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Somit ist ihre vollständige Versiegelung planungsrechtlich bereits zulässig.

Die Änderung der Zweckbestimmung von „Fußweg“ zu „Anliegerweg“ und die Streichung der Parkplatzfläche zugunsten einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auf welcher Garagen oder Stellplätze angelegt werden sollen, führen nicht zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Eingriffsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich inmitten des Bebauungszusammenhangs des Wohngebietes „Hinter der Hardt“. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planänderung negativ auf umliegende FFH-Schutzgebiete auswirkt. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2007 wurden europarechtliche Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Danach sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen.

In § 44 BNatSchG werden die sogenannten Zugriffsverbote geregelt, das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Interesse einer pragmatischen Handhabung dieses äußerst komplexen Themas in der Planungspraxis hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind, die sogenannten planungsrelevanten Arten.

Die nachfolgende Betrachtung bezieht sich nur auf das Flurstück 439. Flurstück 261 dient der Erschließung der angrenzenden Trafostation und ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die Umwandlung in nicht überbaubare Grundstücksfläche erfolgt nur, um hier keine Restfläche mit der Festsetzung „Parkplatz“ zurückzubehalten. Flurstück 578 ist als Baustraße ausgebaut und somit im Rahmen der Artenschutzprüfung ohne Belang.

Auf dem Flurstück 439 mit einer Flächengröße von 224 m² stehen auf einer Wiesenfläche einige kleine Laub- und Nadelgehölze (Birke, Eiche, Hainbuche, Fichte, Eibe, Kiefer). Vogelnester waren bei einer Begehung am 08.02.2011 nicht erkennbar. Gleiches gilt für Baumhöhlen, die aber aufgrund der geringen Stammdurchmesser auch nicht zu vermuten sind. Der südliche Bereich entlang der „Schützenstraße“ wird bereits jetzt als Abstellfläche für einige PKW-Anhänger genutzt und kann in seiner ökologischen Wertigkeit am ehesten mit dem Biotoptyp „Schotterrasen“ beschrieben werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ liegt innerhalb des Messtischblattes 4817 „Winterberg“. Bezogen auf die für das Plangebiet relevanten Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sind im Bereich dieses Messtischblattes insgesamt 24 planungsrelevante Arten nachgewiesen worden (Stand: Februar 2011):

- **Säugetiere** (4 Arten): Kleiner Abendsegler, Nordfledermaus, Zwergfledermaus, Haselmaus;
- **Vögel** (19 Arten): Eisvogel, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Habicht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Neuntöter, Raubwürger, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Rotmilan,

Schleiereule, Schwarzspecht, Sperber, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule, Wespenbussard;

- **Amphibien** (1 Art): Geburtshelferkröte.

Im Änderungsbereich und seiner Umgebung sind keine Vorkommen der o.g. Arten bekannt. Aufgrund der beschriebenen Biotopausstattung des Grundstücks ist eine Eignung als Fortpflanzung- und Ruhestätte für die beschriebenen Arten zu verneinen. Durch die geringe Flächengröße ist sie auch als Nahrungs- und Jagdhabitat ohne Belang.

Da die Habitatansprüche der potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten deutlich von den im Plangebiet vorgefundenen Biotopstrukturen abweichen ist festzustellen, dass das Planvorhaben nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben führt. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht gegeben.

(Quelle: MUNLV, 2007: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen).

8. 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. Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hinter der Hardt“ nicht berührt.

10. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hinter der Hardt“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

11. Hinweise

11.1 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 oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

11.2 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises enthält keine Hinweise auf Belastungen der Änderungsbereiche, auch liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

Unabhängig davon ist bei den Bodeneingriffen folgendes zu beachten:

„Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) zu verständigen“.

11.3 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

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 02981/800-300) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben 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).

Winterberg, im Juni 2011
Im Auftrag