



STADT WINTERBERG

Züsch
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„An der Ebenau“

6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziele	3
2.	Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
4.	Planverfahren	4
5.	Inhalt der Änderung	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Verkehrsflächen	6
5.5	Gestalterische Festsetzungen	6
6.	Erschließung	6
6.1	Erschließungsstraßen	6
6.2	ÖPNV	7
7.	Ver- und Entsorgung	7
7.1	Abfallbeseitigung	7
7.2	Schmutzwasser	7
7.3	Niederschlagswasser	7
7.4	Wasser	8
7.5	Strom, Gas und Telekommunikation	8
8.	Belange von Natur und Landschaft	8
8.1	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	8
8.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	9
8.3	Umweltprüfung, Umweltbericht	9
8.4	FFH-Verträglichkeitsprognose	10
8.5	Artenschutz	10
9.	Immissionsschutz	10
10.	Belange der Nachbargemeinden	10
11.	Hinweise	11
11.1	Schutz des Mutterbodens	11
11.2	Altlasten und Kampfmittel	11
11.3	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	11
11.4	Militärisches Tieffluggebiet	11

1. Planungsanlass und Ziele

Die Stadt Winterberg ist eine Flächengemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern, die sich auf die Kernstadt Winterberg und 13 weitere Stadtteile verteilen. Nach der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen ist Winterberg als Mittelzentrum eingestuft. Die sich hieraus herleitenden zentralen Aufgaben werden in der Kernstadt von Winterberg erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau“ wurde vom Rat der ehem. Gemeinde Züschen am 18.12.1974 als Satzung beschlossen. Als Hauptnutzungen setzt er allgemeines und reines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen für die Schule und den Kindergarten fest. Anlass und Ziel der Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke für den örtlichen Bedarf. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird dabei auf 2 begrenzt, um die Realisierung von Eigentumswohnungen zu unterbinden. Aufgrund des vom Rat beschlossenen kommunalen Bodenmanagements, dessen Anwendung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer des unbebauten Grundstücks (Flurstück 272) vertraglich vereinbart worden ist, kann die Stadt Winterberg Einfluss auf die Bodenpreise nehmen. Somit kann mittels der Bebauungsplanänderung bzw. –erweiterung preiswerter Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Da die „Dechant-Dobbener-Straße“ vollständig erschlossen und einseitig bebaut ist, können die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Leitungen) genutzt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Züschen gewährleistet und so das attraktive Baugebiet „Ebenau“ mit fußläufiger Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Grundschule mit Turnhalle sowie den Geschäften für den täglichen Bedarf erweitert.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ befindet sich im Westen der bebauten Ortslage des Stadtteiles Züschen, nördlich der „Dechant-Dobbener-Straße“. Der Bereich erweitert den Bebauungsplan Nr. 3 in nördliche Richtung. Eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Nutzungen ist im Umweltbericht zu finden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 37 teilw., 240 teilw., 272 teilw., 278, 279 und 411 teilw. in der Gemarkung Züschen, Flur 13.

Insgesamt umfasst das Ergänzungsgebiet eine Fläche von 8.295 m². Die genaue Lage und Abgrenzung des Planbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 14.09.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg setzt für den Änderungsbereich eine „Wohnbaufläche“ fest. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“. Die nördlich unmittelbar angrenzenden Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.5 „Offenland um Züschen“ festgesetzt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete DE-4817-301, DE-4817-302 und DE-4817-305 befinden sich in einer Entfernung von mehr als 1.200 m zum Änderungsbereich.

4. Planverfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 beschlossen, die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ durchzuführen. In gleicher Sitzung wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 12.01. bis 13.02.2006 stattgefunden. Aufgrund vorgebrachter Anregungen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ein Lärmschutzgutachten sowie eine Untersuchung des Baugrundes zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt, deren Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet wurden.

Ferner wurde der Geltungsbereich der 6. Änderung deutlich verringert. Mit dieser geänderten Plankonzeption wurde die Offenlage des Planentwurfes durchgeführt.

5. Inhalt der Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend der Bedarfslage für den Stadtteil Züschen, der Umgebungsbebauung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg als Wohngebiet genutzt werden. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird somit als „Allgemeines Wohngebiet“ - WA - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Übergeordnetes Planungsziel ist, mit Blick auf die immer noch bestehende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, Wohnbauflächen zu schaffen. Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 1-3 BauNVO genannten Nutzungsarten werden für das Plangebiet übernommen. Dies sind:

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

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies sind:

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

Im Interesse der Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ist die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund, d.h. dem Schutz des Wohnens, sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Diese Anlagen können Beeinträchtigungen hervorrufen, die sich störend auf das Wohnen auswirken.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel in Bezug auf die Wohnform. Gleichzeitig wird verhindert, dass im Plangebiet Wohnungen entstehen, die als Wochenend- oder Zweitwohnung genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze zulässige GRZ 0,4 wurde seinerzeit nicht ausgeschöpft, um bei angemessener Ausnutzung der Baugrundstücke eine lockere Bebauung entstehen zu lassen, die der dörflich-ländlichen Siedlungsstruktur Rechnung trägt und genügend Freiflächen belässt. Die Geschoßflächenzahl wurde entsprechend auf 0,6 begrenzt. Diese Festsetzungen werden auch für den Änderungsbereich übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird mit der Festsetzung einer Firsthöhe von max. 11,0 m begrenzt, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt des Gebäudegrundrisses. Mit dieser Festsetzung, welche die topographischen Verhältnisse berücksichtigt, wird eine unerwünschte Höhenentwicklung in dieser exponierten Ortsrandlage vermieden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Planungsziel einer lockeren Bebauung.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet, welche durch Baugrenzen bestimmt werden, sind in der Form von Baubändern gewählt worden, um den Bauwilligen mehr Freiheiten bei der Wahl der Gebäudestellung auf den Grundstücken zu gewähren. Mit einer Tiefe von 15,0 m bieten sie Spielraum bei der Positionierung von Baukörpern. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden.

Innerhalb eines 1,0 m breiten Geländestreifens der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der „Dechant-Dobbener-Straße“, gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Einfriedungen / Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Änderungsbereiches wird gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan an den tatsächlichen Verlauf der bereits endausgebauten „Dechant-Dobbener-Straße“ angepasst. Hierbei wird auch ein ausreichend dimensionierter Randstreifen für möglicherweise noch zu verlegende Versorgungsleitungen berücksichtigt. Der zurzeit als Grünstreifen ausgebildete nördliche Rand der Straßenparzelle wird den künftigen Baugrundstücken zugeschlagen.

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wendeanlage auf dem Flurstück 278 entfällt. So kann an dieser Stelle ein weiteres Baugrundstück entstehen.

Zwischen den Flurstücken 240 und 272 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine der Stadt Winterberg gehörende Wegeparzelle. Hier befindet sich eine unbefestigte Fahrspur, welche offensichtlich der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Um dies auch künftig zu gewährleisten, wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ggf. notwendige Nutzerbeschränkungen, z.B. nur für Anlieger oder land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind mit Straßenbegrenzungslinien eingefasst. Auf eine Differenzierung der Verkehrsfläche mittels zeichnerischer Festsetzung von Fahrbahn und Gehweg, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ebenau“ vorgenommen worden ist, wird im Änderungsbereich verzichtet, da die „Dechant-Dobbener-Straße“ bereits fertig gestellt ist.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NW 2000 und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Bebauung im Stadtteil Züschen angepasst sind Dächer als Satteldächer herzustellen. Die Dachneigung für das Hauptgebäude wird mit mindestens 30° festgesetzt.

Für untergeordnete Gebäudeteile, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.

Um das homogene Erscheinungsbild des Stadtteiles zu bewahren, wurden weitergehende Aussagen hinsichtlich der Farbgebung der Dachlandschaften und der Fassaden getroffen. Zulässig sind bei der Dacheindeckung Schiefer und schieferfarbenes Material.

Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Stein oder in schwarzen bis mittelgrauen Schiefer bzw. schieferähnlichem Material zu gestalten. Weiterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig. Die Verkleidung mit Rundhölzern ist nicht gestattet.

6. Erschließung

6.1 Erschließungsstraßen

Der Planbereich ist durch die „Dechant-Dobbener-Straße“, welche bislang nur einseitig bebaut ist, erschlossen.

6.2 ÖPNV

Der Stadtteil Züschen ist durch Haltestellen der Buslinien der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH an den ÖPNV angeschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg. Der Abfall wird ebenso wie der Sperrmüll an der Müllumschlagstation Winterberg dem Hochsauerlandkreis zur Endablagerung übergeben. Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung. Sondermüll wird im Rahmen von Sonderaktionen gesammelt, verwertet und / oder entsorgt.

7.2 Schmutzwasser

Für den Änderungsbereich ist ein Trennsystem geplant. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den in der „Dechant-Dobbener-Straße“ verlaufenden Abwasserkanal. Sofern das natürliche Gefälle zur Ableitung der Hausabwässer in den Kanal nicht ausreicht, sind von den Grundstückseigentümern geeignete technische Vorrichtungen (Pumpen) einzubauen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage in Züschen. Ihre Dimensionierung ist ausreichend, um das Schmutzwasser der neuen Baugrundstücke aufzunehmen.

7.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Dem Bebauungsplan wird damit die Aufgabe zugeordnet, die technischen Anforderungen für die zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Abwasseranlagen zu regeln. Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet wird, müssen deshalb auch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan erfolgen.

Seitens der Kommune muss aus diesem Grund -vor der Erschließung- geprüft werden, ob die Voraussetzungen nach dem Wassergesetz für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung gegeben sind. Sollte die Versickerung in Betracht gezogen werden, sind Informationen über die hydrogeologischen Randbedingungen (z.B. Durchlässigkeit) unerlässlich.

Aus diesem Grund ist ein Gutachten vom Institut für Erd- und Grundbau BGI angefertigt worden, um die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet beurteilen zu können. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Fläche ist grundsätzlich für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet. Vorgesehen ist ein vernetztes Mulden-Rigolen-System. Hierdurch wird ein Ausgleich der Wassermengen sichergestellt, so dass Wasser aus geringer durchlässigen Flächen in Bereichen mit höherer Durchlässigkeit versickern kann.

Das Versickerungssystem soll im Wesentlichen aus einer Rigole mit darüber liegender begrünter Versickerungsmulde bestehen. Die Mulden müssen so gestaltet werden, dass eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers gewährleistet ist. Die Grundrissform der Mulde kann beliebig sein. Die Oberfläche sollte bepflanzt werden, da durch die Wurzeln und Bodenlebewesen die oberen Bodenschichten aufgelockert werden und dadurch die Durchlässigkeit des Bodens auf Dauer gewährleistet ist. Es dürfen jedoch keine Bäume und tiefwurzeln Pflanzungen im Bereich der Versickerungsflächen angepflanzt werden, da hierdurch Zerstörungen an der Versickerungsanlage verursacht werden können.

Das Wasser versickert dann durch den Muldenboden in die darunter liegende Rigole, in der es zurückgehalten und entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Bodens allmählich in den Untergrund abgegeben wird.

Die Versickerungsanlagen im Bereich der privaten Grundstücke sind von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist der RdErl. des MUNLV - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2001 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten.

Für extreme Niederschlagsereignisse und Frost ist ein Notüberlauf in den nördlichen Grundstücksbereichen vorgesehen, welcher an einen nördlich des Plangebiets, im Taltiefsten verlaufenden Bach angebunden werden soll. Alternativ hierzu kann der Notüberlauf auch an in der Nähe befindliche Ableitungsgräben oder den Abwasserkanal in der „Dechant-Dobbener-Straße“ angebunden werden.

Im Bereich des Überlaufstranges entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird auf einer Breite von 3,50 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg AöR festgesetzt.

7.4 Wasser

Die Trinkwasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) wird durch die Stadtwerke Winterberg gewährleistet, wobei auch ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die Versorgung erfolgt über die Hochbehälter Hackelberg I und II in Züschen.

7.5 Strom, Gas und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird von der RWE gewährleistet. Die Gasversorgung erfolgt durch die RWE Gas. Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Telekom verlegt und unterhalten. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der „Dechant-Dobbener-Straße“ bereits vorhanden.

8. Belange von Natur und Landschaft

8.1 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu begrenzen wird festgesetzt, dass die befestigten Grundstücksteile - Stellplätze, Garagenzufahrten und Zuwegungen - in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Flächen) auszuführen sind.

Anpflanzen von Bäumen

Aufgrund der positiven Wirkung der Baumreihe entlang der „Dechant-Dobbener-Straße“ auf das Straßenbild wird festgesetzt, dass die vorhandenen straßenbegleitenden Bäume, sofern sie nicht erhalten werden können, durch entsprechende Neupflanzungen auf den Baugrundstücken zu ersetzen sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1,0 m zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie pro Grundstück je ein standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, sofern vorhandene Bäume nicht erhalten werden können. Auf eine verbindliche Vorgabe hinsichtlich des Pflanzabstandes der Bäume zueinander wird verzichtet, um keine Einschränkungen bzw. Konflikte bei der Anlage von Grundstückszufahrten auszulösen. Die o.g. Festsetzung erlaubt den Bauherren den größten Gestaltungsspielraum.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Inanspruchnahme von Flächen mit einer durchschnittlichen ökologischen Wertigkeit. Der hiermit verbundene, nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Umweltprüfung bilanziert. Ein teilweiser Ausgleich wird innerhalb des Plangebiets durch die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke und die festgesetzte Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 8.007 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Winterberg ausgeglichen. Details hierzu werden im Umweltbericht dargestellt.

8.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannt werden, im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet, welcher einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „An der Ebenau“ sind die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich stark betroffen.

Die **Schutzgüter „Mensch“, „Klima / Luft“, „Landschaft“ und „Kultur- / Sachgüter“** sind durch die Planung gar nicht oder nur geringfügig betroffen, so dass es hier zu keinem erheblichen Eingriff kommt.

Das **Schutzgut „Tiere und Pflanzen“** erfährt eine mittlere Beeinträchtigung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auf verhältnismäßig kleiner Fläche die Inanspruchnahme von Flächen mit einer durchschnittlichen ökologischen Wertigkeit. Der hiermit verbundene Eingriff wird durch die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke und die festgesetzte Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen verringert. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Winterberg vollständig ausgeglichen, so dass für dieses Schutzgut keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt.

Mit dem Vorhaben sind mittlere Beeinträchtigungen des **Schutzgutes „Boden“** verbunden, welche durch eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets, die Versickerung

von Niederschlagswasser und Wiederverwendung des Mutterbodens verringert werden. Der verbleibende Eingriff wird durch die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Auf das **Schutzgut „Wasser“** sind durch die Verringerung der versickerungswirksamen Fläche geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Diese werden jedoch durch die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems und die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken minimiert, so dass keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes verbleibt.

8.4 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4817-301 „Hallenberger Wald“ befindet sich mehr als 1.200 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planänderung negativ auf umliegende FFH-Schutzgebiete auswirkt. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8.5 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.

Die artenschutzrechtliche Prognose ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben führt. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht gegeben.

9. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Zur Ermittlung und Beurteilung, inwieweit Gewerbelärmemissionen des nahegelegenen Hotelbetriebes auf die Wohngebietserweiterung einwirken können, wurde ein schalltechnischer Bericht durch das Ingenieurbüro für Akustik Dräger erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle relevanten Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich.

10. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ebenau“ nicht berührt.

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 des Erweiterungsbereiches, 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).

11.4 Militärisches Tieffluggebiet

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75 m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen

Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen – in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 853 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Winterberg, im Oktober 2011

Im Auftrag