



Stadt Winterberg

Züsch

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

2. Änderung

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

- ENTWURF -

Verfasser
Ing.-Büro
Markus Schulte
Alter Bahnhof 15
57392 Schmallenberg
Tel. 02974/969550

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass und –zielsetzung.....	3
2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes.....	3
3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Bebauungsplan.....	4
3.3 Landschaftsplan.....	4
4. Inhalte der Planänderung.....	4
4.1 Bauplanungsrechtliche Inhalte.....	4
4.2 Bauordnungsrechtliche Inhalte.....	6
5. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
5.1 Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung.....	7
5.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	7
5.2.2 Energieversorgung.....	7
5.2.3 Telekommunikation.....	7
5.2.4 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung.....	7
5.2.5 Abfallentsorgung.....	8
6. Belange von Natur und Landschaft.....	8
6.1 Umweltbericht.....	8
6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
6.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	9
6.4 Artenschutz.....	9
6.5 Private Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.....	10
7. Immissionsschutz.....	10
8. Hinweise.....	10
8.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	10
8.2 Waldabstand.....	10
8.3 Altlasten und Kampfmittel.....	11
8.4 Schutz des Mutterbodens.....	11
8.5 Tieffluggebiet.....	11
9. Bodenordnung.....	11
10. Belange der Nachbargemeinden.....	11
11. Planverfahren.....	11
12. Flächenbilanz.....	12

Anlagenverzeichnis:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung

1. Planungsanlass und -zielsetzung

Den nördlichen Ortsrand von Züschen bildet das auf Basis des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Winterberg entstandene Wohngebiet „Hinter der Hardt“.

Der Bebauungsplan Nr. 8, zu dem im Jahr 2011 das erste kleinere Änderungsverfahren eingeleitet wurde, trat bereits 1998 in Kraft. An seinem westlichen Plangebietsrand sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg noch die Option zur Erweiterung in Form zusätzlicher Wohnbaufläche vor.

Ebenfalls im Jahr 2011 hat der Eigentümer eines in diesem Erweiterungsbereich gelegenen Grundstücks einen entsprechenden Antrag auf Einbeziehung eines Teilstücks davon in den Bebauungsplanbereich gestellt. Der Rat der Stadt Winterberg hat dem Antrag am 26.05.2011 unter der Maßgabe stattgegeben, dass der Antragsteller sowohl die Bauleitplanung als auch die komplette Erschließung auf eigene Kosten erstellen bzw. vornehmen lässt. Alle dazu zwischen Stadt und Eigentümer zu treffenden Vereinbarungen seien in einem städtebaulichen Vertrag niederzulegen. Der Antragsteller hat sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt.

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ soll auf einer knapp 0,3 ha großen, in den B-Plan-Bereich einzubeziehenden Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Züschen, Flur 20, Flurstück Nr. 47 die Ausweisung von 3 - 4 zusätzlichen Bauplätzen betrieben werden, wobei sich die spätere Bebauung in allen städtebaulich relevanten Belangen nahtlos in das bestehende Siedlungsbild einfügen soll. Von daher sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des B-Planes „Hinter der Hardt“ – unter Würdigung aktueller städtebaulicher Rechts- und Interessenlagen – auf den Erweiterungsbereich zu übertragen.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Bei dem geplanten Baugelände, welches von der derzeitigen Nutzung her als „kurz gehaltene Wiesenfläche“ (konventionelle Viehweide) zu beschreiben ist, handelt es sich um eine gut besonnte, noch moderat und ohne Versprünge gleichmäßig abfallende Südhanglage mit immer noch relativ einfacher Bebaubarkeit und hoher Wohnwertqualität.

Topographisch entwickelt sich das nahezu rechtwinklig abgegrenzte Areal bei einer Nord-Süd-Tiefe von ca. 30 m und einer West-Ost-Breite von knapp 75 m in etwa zwischen den Höhenordinaten 520 m über NN im Norden und 512 m über NN im Süden.

Das Plangebiet schließt westlich an das bestehende Wohngebiet „Hinter der Hardt“ an und ist weiter nach Westen sowie nach Süden hin von weiteren intensiv genutzten Weideflächen umgeben. Am Nordrand führt in geradliniger Verlängerung der Erschließungsstraße „Hinter der Hardt“ ein derzeit geschotterter Wirtschaftsweg entlang, der in das aktuelle Planänderungs- respektive Erweiterungsgebiet einbezogen ist, um ihn zukünftig als reguläre Erschließungsanlage zu überplanen und in Folge entsprechend auszubauen.

Naturräumlich weist das Gelände angesichts seiner vorstehend beschriebenen derzeitigen Realnutzung keine allzu hohe ökologische Wertigkeit auf.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile finden sich weder innerhalb des Plangebietes, noch in dessen unmittelbarem Umfeld.

3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplanänderung respektive -erweiterung entspricht damit

der im FNP dokumentierten, zukünftig für den Ortsteil Züschen beabsichtigten Siedlungsentwicklung.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Hinter der Hardt“ ist seit dem 26.06.1998 rechtskräftig. Bislang wurde lediglich 1 (vereinfachtes) Änderungsverfahren eingeleitet (2011), welches nicht die eigentlichen planerischen Grundzüge und Kernbestimmungen des Planes zum Inhalt hat.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, das in den weitergehenden Bestimmungen allerdings - den städtebaulichen Zielsetzungen und räumlichen Gegebenheiten geschuldet - nutzungsmäßig entsprechend eingeschränkt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für jedes Grundstück über ein separates Bauverfahren festgelegt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, außer Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung, zugelassen.

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen sind flächig als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

3.3 Landschaftsplan

Aufgrund der Bauflächendarstellung im FNP und der näheren naturräumlichen Gegebenheiten liegt der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zwar im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“, es handelt sich aber um eine Fläche ohne Festlegung.

4. Inhalte der Planänderung

4.1 Bauplanungsrechtliche Inhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“ hat weniger eine *Änderung*, als vielmehr eine *Erweiterung* des Ursprungsplanes bzw. seines Geltungsbereiches zum Inhalt.

Auf einer knapp 0,3 ha großen, am westlichen Rand in den B-Plan-Bereich einzubeziehenden Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Züschen, Flur 20, Flurstück Nr. 47 ist die Ausweisung von 3 - 4 zusätzlichen Bauplätzen beabsichtigt, wobei sich deren spätere Bebauung in allen städtebaulich relevanten Belangen nahtlos in das bestehende Siedlungsbild einfügen soll. Von daher sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des B-Planes „Hinter der Hardt“ – unter Würdigung aktueller städtebaulicher Rechts- und Interessenlagen – auf den Erweiterungsbereich zu übertragen.

Die Charakteristik des zu beplanenden Gebietes soll bedarfs- und nachfragegerecht sowie im Hinblick auf das Ortsbild die baulichen Strukturen der vorhandenen Wohnbebauung aufgreifend erfolgen und dem gemäß weiterhin im Wesentlichen auf eine freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung ausgerichtet sein.

Entsprechend der Vorgabe des Ursprungsbebauungsplanes sowie abgeleitet aus Planungsanlass (Nachfragesituation) und Bestandssituation (Plangebietsbeschaffenheit, Lage zum Ort, Umgebungsbebauung, Nutzungsbedarf) ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO mit folgendem, eingeschränkten Nutzungsspektrum vorgesehen:

- WA¹ Allgemeines Wohngebiet
(2 Wo) (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO)
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig 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.
- (3) Die in einem WA-Gebiet ansonsten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden wg. der abseitigen Lage und/oder ihres Flächenbedarfes sowie bzgl. der Beherbergungsbetriebe angesichts der genügenden Flächenvorhaltung an anderer Stelle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet sollen sich möglichst homogen in das Gesamtsiedlungsbild des Ortes, speziell die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Ebenso wie die zulässige Art der baulichen Nutzung orientiert sich daher auch das geplante Maß der baulichen Nutzung mit 2 zulässigen Vollgeschossen (bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6) am bestehenden Siedlungsumfeld respektive den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes.

Die Bauweise ist unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen gem. der Bauordnung für das Land NRW (BauONW) grundsätzlich offen, wird aber auf den Einzelhaustypus beschränkt.

Zusätzlich wird, um einer in dieser Ortslage städtebaulich deplazierten Mehrfamilienhausbebauung vorzubeugen, die zulässige Wohnungsanzahl je Gebäude im Plangebiet auf max. 2 abgeschlossene Einheiten begrenzt.

Von wesentlicher Bedeutung für das angestrebte Einfügen der Neubebauung in das bestehende Siedlungsbild ist angesichts der exponierten Lage die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude.

Auf Grund der im Ursprungsbebauungsplan mitunter aufgetretenen Probleme mit der dortigen Traufhöhen-Regelung soll im Erweiterungsbereich der 2. Änderung eine Firsthöhen-Regelung zur Anwendung gebracht werden.

Orientiert an einer im unmittelbaren Anschlussbereich zum aktuellen Plangebiet genehmigten Gebäudefirsthöhe von knapp 9,0 m soll dieselbe Höhe auch im aktuellen Änderungsbereich als Maximalhöhe über Straßenniveau gelten. Die genauen Bezugspunkte sind in der Legende zur Änderungsplanzeichnung definiert.

Analog zur Regelung im Ursprungsbebauungsplan wird auch der Erweiterungsbereich mit einer Beschränkung zur höhenmäßige Lage des Erdgeschossfußbodens (OK EFB) gegenüber dem Straßenniveau belegt – max. 0,6 m über Straßenachse. Auch hierzu finden sich die exakten Bezugspunkte in der Legende zur Planzeichnung.

Eine 2. Abweichung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes betrifft die Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese werden im Änderungsbereich zwar auch über Baugrenzen definiert, im Hinblick auf eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung jedoch parallel zur Erschließungsstraße als durchgehende Bauzone ausgewiesen.

Zur späteren Grundstücksparzellierung enthält die Änderungsplanzeichnung zu Veranschaulichungszwecken einen unverbindlichen Aufteilungsvorschlag.

Zum Zwecke der sowohl aus städtebaulichen als auch energieeinspartechnischen Aspekten sinnvollen „Steuerung“ der Gebäudestellung übernimmt auch der Erweiterungsbereich die grundsätzlich hangparallele Firstrichtungsvorgabe des Altplanes. Eine Abweichung von +/- 10° wird dabei toleriert.

4.2 Bauordnungsrechtliche Inhalte (Gebäude- und Grundstücksausgestaltung)

Dem allgemeinen städtebaulichen Bestreben, zumindest die wesentlichsten regionstypischen äußeren Baugestaltungsmerkmale auch im Zusammenhang mit Neubaugebieten nicht unberücksichtigt zu lassen, wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan in Form diverser Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung Rechnung getragen.

Ergänzend wurden z.T. ökologisch motivierte Bestimmungen zur Grundstücksausgestaltung und -eingrünung aufgenommen. So sollen z.B. Versiegelungen von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden, die nicht überbaubaren Flächen sollen möglichst wasseraufnahmefähig bzw. -durchlässig belassen werden, um den Anteil des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglichst gering zu halten und die Grundwasserneubildungsrate möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Diese auf Basis des § 86 der BauONW festzusetzenden Vorgaben sind im Einzelnen auch der Legende zur Änderungsplanzeichnung zu entnehmen, wobei in einigen Fällen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan lediglich etwas zeitgemäßere Formulierungen und Regelungsgehalte Verwendung werden.

Von daher soll an dieser Stelle nur auf folgende, inhaltliche „Neuerungen“ eingegangen werden:

1. Neben Sattel- und Krüppelwalmdächern sollen zukünftig auch gegeneinander versetzte Satteldächer (bzw. Satteldachhälften – auch als versetztes Pultdach bezeichnet) zulässig sein. Die zulässige Neigung soll auch nicht mehr mit „40° +/- 5°“, sondern in Form einer Mindestdachneigungswertes von „30°“ vorgegeben werden. (Anmerkung: eine Regelungsmodifikation, die der Verwendung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie im Dachbereich zugute kommt.)
2. Bzgl. der örtlich beliebten Verwendung von größeren, teils umlaufenden Balkonen und Altanen soll eine Bestimmung zur Zulassung „auch über Eck“ im Erdgeschoßbereich integriert werden. Ferner sollen auch Außenzugänge zu diesen Anlagen gestattet sein.
3. Hinsichtlich des zunehmenden, teils auch gesetzlich geforderten Trends zur gebäudeintegrierten Verwendung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie wurde ein Passus zur optisch gefälligeren Gestaltung derartiger Anlagen im Dachflächenbereich aufgenommen.

5. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt wie beschrieben über die funktionsgerechte Verlängerung der Straße „Hinter der Hardt“ um ca. 65 m in westliche Richtung.

Abweichend von der Verkehrsflächen-Darstellung im Ursprungsplan soll im Hinblick auf die Funktion und beabsichtigte bauliche Ausgestaltung der zukünftigen Erschließungsstraße eine „Mischverkehrsflächen“-Ausweisung erfolgen. Die projektierte Ausbaubreite beträgt 5,00 m.

Zur Vorbereitung und rechtlichen Absicherung der Umsetzbarkeit der für den Verkehrswegebau erforderlichen Bodeneingriffe und Baumaßnahmen, die sich auch auf die Randbereiche der Angrenzergrundstücke erstrecken können, enthält die Bebauungsplanänderung anlog zum Ursprungsbebauungsplan eine entsprechende Duldungspflicht der Anlieger.

Die diesbzgl. Einzelheiten sind der Legende zur Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Erleichterung der im allgemeinen Interesse der gesamten Anwohnerschaft zu sehenden Schneeräumung im öffentlichen Verkehrsraum übernimmt die aktuelle Bebauungsplanänderung ebenso eine Festsetzung zur Offenhaltung eines Freihaltestreifens von 1,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf der angrenzenden privaten nicht überbaubaren Grundstücksfläche; Näheres hierzu siehe ebenfalls in der Planlegende.

Alle weiteren Planungs-, Ausbau- und Nutzungsdetails zur geplanten Verkehrsanlage werden im Städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zum Gesamtvorhaben festgelegt.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Trink-/Brauch- und Löschwasserversorgung (800 l/min für 2 Std.) des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Winterberg AöR über das bestehende, entsprechend zu erweiternde städtische Verbundsystem und wird über den Hochbehälter Hackelberg bereitgestellt.

Die Stadtwerke Winterberg sind gem. den Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages frühzeitig seitens des vom Vorhabenträger einzuschaltenden Fachplanungsbüros in die konkreten Erschließungsplanungen einzubinden.

5.2.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung – Strom und Gas – wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die RWE bzw. RWE Gas, sichergestellt.

Im Sinne eines von unnötigen technischen Einrichtungen optisch freigehaltenen Wohnumfeldes enthält die Bebauungsplanänderung unter der Nr. 3 der „Textlichen Festsetzungen“ die an die Versorgungsträger gerichtete Bestimmung, dass deren Leitungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind.

Die RWE/RWE Gas sind gem. den Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages frühzeitig seitens des vom Vorhabenträger einzuschaltenden Fachplanungsbüros in die konkreten Erschließungsplanungen einzubinden.

5.2.3 Telekommunikation

Die Telekommunikation im Plangebiet wird durch die Deutsche Telekom AG, Dortmund, als zuständigem Versorgungsträger sichergestellt.

Im Sinne eines von unnötigen technischen Einrichtungen optisch freigehaltenen Wohnumfeldes enthält die Bebauungsplanänderung unter der Nr. 3 der „Textlichen Festsetzungen“ die an die Versorgungsträger gerichtete Bestimmung, dass deren Leitungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechend grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind.

Die Deutsche Telekom AG ist gem. den Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages frühzeitig seitens des vom Vorhabenträger einzuschaltenden Fachplanungsbüros in die konkreten Erschließungsplanungen einzubinden.

5.2.4 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über das örtlich bestehende, entsprechend zu erweiternde Mischsystem vorgesehen.

Die Detailplanungen zur ordnungsgemäßen Abwasserableitung erfolgen unter frühzeitiger Einbindung der örtlich zuständigen Stadtwerke Winterberg AöR und der Unteren Wasserbehörde des HSK.

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und der Kläranlage Züschen zugeführt.

In Anbetracht des abfallenden Geländes sieht der Änderungsbebauungsplan zur Optimierung der privaten Kanalanschlussmöglichkeiten am Südrand des Plangebietes ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Winterberg für die Errichtung eines Mischwasserkanals vor. Das Leitungsrecht von 3,0 m Breite verläuft auf dem Südteil

der nicht überbaubaren Flächen der zukünftigen Baugrundstücke. Zur rechtlichen Sicherstellung der Erschließung sind diese Flächen zwingend zu den zukünftigen Baugrundstücken zugehörig.

Aus ökologischen Gründen ist die Niederschlagswasserentsorgung der geplanten Mischverkehrsfläche dergestalt beabsichtigt zu konzipieren, dass talseits der Verkehrsfläche eine überfahrbare Rinne ausgebildet wird, die das anfallende Niederschlagswasser in ein darunter liegendes System abführt, über das es in den Untergrund versickern kann. Für den Fall von Starkregenereignissen soll das System einen Überlaufanschluss an das Mischsystem im bereits ausgebauten Straßenbereich erhalten.

5.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung (Sammeln von Hausmüll und organischem Abfall getrennt) erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrage 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. Für die Ablagerung von Bodenaushub und Bauschutt unterhält der Hochsauerlandkreis im Stadtgebiet Winterberg keine Deponie. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch private Unternehmen betrieben werden, sowohl Bauaushub als auch Bauschutt zu lagern.

Die ordnungsgemäße Abfuhr im Erweiterungsgebiet ist gem. den Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages seitens des vom Vorhabenträger einzuschaltenden Fachplanungsbüros rechtzeitig mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

6. Belange von Natur- und Landschaft

6.1 Umweltbericht

Am 20. Juli 2004 ist das „Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (EAG Bau) in Kraft getreten. Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan-UP-Richtlinie 2001/42/EG in nationales Recht umgesetzt. Nach dieser Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten der EU gewährleisten, dass ab dem 20. Juli 2004 für „Pläne“ eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen ist.

Nach dem EAG Bau (nachfolgend „BauGB“) ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan – sofern er nicht der Innenentwicklung dient – einschl. deren Änderungen sowie für planfeststellungsersetzende B-Pläne eine UP durchzuführen. Dieses ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes“ eine solche durchzuführen.

Gegenstand der UP sind nach vgl. Bestimmung diejenigen Umweltbelange, auf die der betreffende Bauleitplan voraussichtlich *erhebliche* (i.d.R. negative) Auswirkungen haben kann.

Die UP ist gem. § 2a Nr. 2 BauGB im Rahmen eines „Umweltberichtes“ als gesondertem Bestandteil der Planbegründung zu dokumentieren. In ihm sind die Ergebnisse der UP zu beschreiben und zu bewerten.

Da das vorliegende Änderungsverfahren aufgrund seines inhaltlichen Umfangs nicht als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen war, was von der vorstehend beschriebenen UP-Pflicht entbunden hätte, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zwingender Bestandteil der Planungsmaßnahme.

Gem. den erläuterten Vorgaben ist der Umweltbericht der vorliegenden Planbegründung als separate Anlage beigelegt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichberechtigt neben allen anderen zu berücksichtigenden Belangen – der gemeindlichen Abwägung.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im § 1a Abs. 3 BauGB ist 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.

Aus den eingangs unter Punkt „1.“ dargelegten Gründen wird im vorliegenden Fall der baulichen Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen - und damit einem Eingriff gem. § 1a BauGB - grundsätzlich ein gewisser Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Wie unter Punkt „2.“ ausgeführt, stellt sich der geplante Bebauungsbereich naturräumlich / nutzungsmäßig derzeit als Wiese/Weide dar.

Die ökologische Wertigkeit und Bewertung des Planbereiches erfolgt gem. HSK-Biotoptypenliste .

Dem auf Basis der Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises ermittelten Gesamtausgleichserfordernis (Details siehe Anlage „Umweltbericht“ – Punkt 2.3.4 Ausgleichsbilanzierung) werden die unter der Nr. 2 der „Textlichen Festsetzungen“ (siehe Planzeichnungslegende) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, teils in Form einer zwingenden Anpflanzungsvorgabe für Straßenbäume auf den Baugrundstücken selbst, teils in Form einer im südlichen Anschluss an das Plangebiet anzulegenden Streuobstwiese, gem. § 9 Abs. 1a BauGB explizit zugeordnet. Der mit den Maßnahmen insgesamt verbundene Biotoppunktezugang gewährleistet einen rechnerischen Vollaussgleich des Eingriffs.

6.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

Es liegen keine FFH-Gebiete innerhalb eines Radius von 300 m um den Änderungsbereich. Darüber hinaus gliedert sich dieses ohnehin relativ kleine Areal unmittelbar an den örtlichen Bebauungszusammenhang des Wohngebietes „Hinter der Hardt“ an, so dass in Anbetracht der gleichartigen Nutzung auch von daher nicht davon auszugehen ist, dass überhaupt negative Einflüsse auf umliegende FFH-Gebiete entstehen könnten.

Die Erforderlichkeit einer detaillierten FFH-Prüfung ist daher nicht gegeben.

6.4 Artenschutz

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2007 wurden europäische Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 u. 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend der europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Um diesem Erfordernis sach- und fachgerecht zu entsprechen, wurde zum Planungsvorhaben durch das Planungsbüro BÜHNER, Arnsberg – Bergheim, im Februar 2012 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, „dass durch das Bauvorhaben keine streng geschützten Arten betroffen werden bzw. artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Eine vertiefte Art-für-Art-Betrachtung mit formalisierten Protokollen (= Stufe II der Artenschutzprüfung) wird als nicht erforderlich angesehen.“

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6.5 Private Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Sinne eines orts- und landschaftsgerechten Erscheinungsbildes des zukünftigen Wohngebietes wirkt auch die Bebauungsplanänderung auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hin und enthält dazu insbes. unter der Nr. 1 der „Textlichen Festsetzungen“ eine entsprechende Bestimmung unter Angabe dazu eingehenderer Informationsmöglichkeiten.

Über eine (textliche) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird explizit vorgegeben, dass „für Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) zu verwenden“ sind. Diese Bestimmung gilt gleichermaßen für die privat anzupflanzenden straßenbegleitenden Bäume.

7. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet wären, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Änderungsbereich weder passiv zu erwarten noch werden sie durch die Art der getroffenen Festsetzungen aktiv begünstigt.

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

8. Hinweise

8.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

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 Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel.: 02981/800-0) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

8.2 Waldabstand

Nach § 47 Landesforstgesetz (LFoG) dürfen im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde errichtet werden. Deren Genehmigung ist i.d.R. an die Beachtung folgender Auflagen geknüpft:

- a) Schornsteine sind mit einem Funkenfänger zu versehen, wenn die Art der Beheizung dies erfordert,
- b) die Errichtung ständig offener Feuerstellen außerhalb des Wohnhaus-Innenbereiches ist nur zulässig, wenn der Feuerraum durch ein stationärflexibles Funkenschutzgitter zur Herstellung eines feuerfesten Brandschutzes zusätzlich abgesichert ist.

8.3 Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Winterberg (Tel.: 02981/800-0) und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel.: 0291/94-0) umgehend zu informieren. Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erd-aushub 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.: 02931/82-2139) – zu verständigen.

8.4 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 oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

8.5 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 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.

9. Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen auf amtlicher Basis sind nicht erforderlich oder beabsichtigt.

10. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Winterberg durch das vorliegende Planungsvorhaben nicht berührt.

11. Planverfahren

(Stand: April 2012)

Der Rat der Stadt Winterberg hat den **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hinter der Hardt“, Ortsteil Züschen, am **26.05.2011** gefasst.

Die **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum **27.03.2012 bis einschl. 27.04.2012** durchgeführt.

12. Flächenbilanz

(Planung – ca. Angaben)

Überbaubare Grundstücksfläche (max. gem. GRZ): 852 m²Nicht überbaubare Grundstücksfläche: 1.988 m²Öffentliche Verkehrsfläche: 360 m²Gesamt: 3.200 m²

Bad Fredeburg, den _____

Verfasser