



STADT WINTERBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „JAGDSCHEUNE ELKERINGHAUSEN

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss September 2012

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass und Ziele	Seite 3
2. Verfahren	Seite 3
3. Lage des Plangebietes	Seite 3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	Seite 4
4.1 Flächennutzungsplan	Seite 4
4.2 Bebauungsplan	Seite 4
4.3 Landschaftsplan	Seite 4
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich	Seite 4
5.1 Planungskonzept	Seite 4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite 5
5.4 Gestalterische Festsetzungen	Seite 5
6. Infrastruktur	Seite 5
6.1 Verkehrliche Erschließung	Seite 5
6.2 Sonstige Infrastruktur	Seite 5
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	Seite 6
7.1 Altlasten und Kampfmittel	Seite 6
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	Seite 6
7.3 Schutz des Mutterbodens	Seite 6
7.4 Tieffluggebiet	Seite 7
8. Umweltprüfung / Umweltbericht	Seite 7
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Seite 7
10. Verfahrensstand	Seite 7

1. Anlass und Ziele

Der Jagdbezirk „Am Grimme“ im Ortsteil Elkeringhausen ist an einen Jagdpächter aus dem Ruhrgebiet verpachtet. Auch der Jagdaufseher hat seinen Wohnsitz nicht vor Ort.

Da zur ordnungsgemäßen Ausübung der Jagd Fahrzeuge und Geräte benötigt und diese in geeigneten Gebäuden – vor Witterungseinflüssen geschützt – untergebracht werden müssen, haben sowohl der Jagdpächter als auch der Jagdaufseher vor Ort geeignete Gebäulichkeiten gesucht. Entsprechende Unterstellmöglichkeiten konnten vor Ort aber nicht gefunden werden.

Aus diesem Grunde war seitens des Jagdpächters beabsichtigt, im Außenbereich eine Scheune zu bauen. Diese ursprüngliche Absicht kann jedoch nicht weiterverfolgt werden, da aufgrund der Vorgaben des § 35 BauGB keine Möglichkeit für eine Genehmigung dieser Scheune im Außenbereich besteht.

Deshalb wurde im Ort sowie in Ortsnähe eine geeignete ortsnahe Fläche für die benötigte Scheune gesucht. Da im Ort selbst eine Scheune nicht gefunden werden konnte, hat man sich letztlich unter Abwägung der verschiedenen Standortvorteile und -nachteile für die an die bebaute Ortslage angrenzenden Grundstücke Gemarkung Elkeringhausen, Flur 4, Flurstücke 157, 158 und 159 entschieden. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich vom Bauherrn / Investor erworben.

Die Grundstücke liegen am Ortseingang Elkeringhausen aus Richtung Winterberg kommend an der Einmündung der Straße „Zum Ehrenscheid“ (Zufahrt zur Kläranlage der Stadt Winterberg) in die Kreisstraße 50 „Im Orketal“.

Planungsrechtlich sind die Grundstücke vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ erfasst, der dort einen Parkplatz festgesetzt.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ durch die vorliegende Planung nicht berührt werden. Gemäß § 9 Absatz 1 BauGB wird die Nutzung als Scheune für die Unterstellung von Geräten und Fahrzeugen für die Jagd festgeschrieben.

Der Rat der Stadt Winterberg hat durch Beschluss vom 17.11.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB beschlossen.

Als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Winterberg und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in welchem alle notwendigen Regelungen zu dem Vorhaben festgeschrieben werden.

3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet bzw. festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Das Plangebiet stellt eine Nutzungsänderung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ dar. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3.

Vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aus der Gemarkung Elkeringhausen, Flur 4 die Flurstücke 157, 158 und 159 betroffen.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg werden für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Nutzungen „Fläche für die Landwirtschaft“, „Zentraler öffentlicher Parkplatz“ sowie „Regenüberlaufbecken“ dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB als erfüllt angesehen werden.

4.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ und ist derzeit als „Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz“ festgesetzt.

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“ und ist als Landschaftsschutzgebiet Typ A 2.3.1 festgesetzt. Der Planbereich unterliegt damit dem allgemeinen Landschaftsschutz.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung – d.h. die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises – im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall, so dass die Vorgaben des Landschaftsplanes hinter die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurücktreten.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Planungskonzept

Wie bereits unter Ziffer 1 dargelegt, benötigt der Jagdpächter des Jagdbezirks „Grimme“ zum Unterstellen von Fahrzeugen und Geräten für die ordnungsgemäße Jagdausübung ein geeignetes Gebäude/eine Unterstellmöglichkeit. Da vor Ort keine geeigneten Gebäude für einen solchen Zweck zur Verfügung stehen, soll durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Aus diesem Grunde sollen im Bereich der Grundstücke Gemarkung Elkeringhausen, Flur 4, Flurstücke 157, 158 und 159 die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Jagdscheune geschaffen werden. Die Jagdscheune soll in Holzbauweise auf Platten-/Streifenfundamenten aus Beton/Stahlbeton erstellt werden und soll zur Unterstellung von Fahrzeugen und Geräten, die für die Jagdausübung benötigt werden, dienen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Errichtung einer Scheune zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten, die für die Jagdausübung benötigt werden, festgesetzt.

Der baulichen Höhenentwicklung wird mit der Festsetzung der Firsthöhe (FH) = **6,00 m** bezogen auf Gebäudemitte der Längsseite und Straßenmitte im Endausbauzustand Rechnung

getragen, wobei der obere Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut bildet.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 21 x 12 m kann eine Scheune mit den maximalen Abmessungen errichtet werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesenfläche auszugestalten. Die zur Erschließung des Gebäudes notwendige Zufahrt ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Der bisher im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Grünstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird übernommen. Weitere Details zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden darüber hinaus in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 Bauordnung NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden nachfolgende Gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform und Neigung:

Die vorgesehene Dachform - Satteldach - (**SD**) wird mit **20°** festgesetzt. Die Firstrichtung wird in Längsrichtung vorgegeben.

Dacheindeckung:

Die Eindeckung der im vorigen Absatz beschriebenen Dachflächen hat in anthrazitfarbenem Zinkblech zu erfolgen.

Dachüberstände:

Die Dachüberstände werden giebel- und traufenseitig auf 0,20 m, jeweils waagrecht zur Außenwand gemessen, festgesetzt.

Fassadengestaltung:

Zulässig für Fassaden/Außenfronten sind Holzverschalungen, dunkelgrün oder dunkelbraun lasiert.

.

6. Infrastruktur

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die ausgebaute Kreisstraße 50 „Im Orketal“ und die ausgebaute Nebenstraße „Zum Ehrenscheid“ des Ortsteiles Elkeringhausen.

6.2 Sonstige Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen.

Eine Versorgung mit Gas, Telekommunikationseinrichtung und Trinkwasser ist nicht beabsichtigt.

Die Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser – ist nicht erforderlich. Die geringen Mengen des anfallenden Niederschlagswassers (Dachflächen) werden unter Beachtung der Regelungen nach § 55 (2) WHG/§ 51a LWG der Versickerung zugeführt bzw. in das ortsnahe Gewässer „Orke“ eingeleitet.

Um den Bestand der vorhandenen Abwasserbauwerke sowie Kanal- und Gasleitungen rechtlich abzusichern, werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

7.1 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens 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; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet 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 Winterberg als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 NW).

7.3 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).

7.4 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 Nachttieffluggebietes. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

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

8. Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Insofern ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung gem. § 44 BNatSchG wurde durch das Büro Ökolyse – Dr. Viganò, Hagen durchgeführt und ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu betrachtende Eingriff in Natur und Landschaft bleibt hinter den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 (Befestigte Parkplatzfläche der Gesamtfläche) weit zurück. Auf eine Bilanzierung wird insofern verzichtet.

10. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 17.11.2011
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 22.05.2012 bis 22.06.2012.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 13.09.2012.
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 20.09.2012.

Winterberg-Siedlinghausen,
im September 2012

Winterberg,
im September 2012