



Stadt Winterberg

Winterberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Am Postteich“

8. Änderung

(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

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. Planverfahren.....	4
5. Inhalte der Planänderung.....	5
6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	5
6.1 Verkehrliche Erschließung.....	5
6.2 Ver- und Entsorgung.....	6
7. Belange von Natur und Landschaft.....	6
7.1 Beschreibung des Plangebietes.....	6
7.2 Umweltbericht.....	6
7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose.....	7
7.4 Eingriffe in Natur- und Landschaft.....	7
7.5 Artenschutz.....	7
8. Immissionsschutz.....	8
9. Hinweise.....	8
9.1 Altlasten und Kampfmittel.....	8
9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege.....	8
9.3 Schutz des Mutterbodens.....	9
10. Bodenordnung.....	9
11. Belange der Nachbargemeinden.....	9
12. Finanzielle Auswirkungen der Planung.....	9
13. Verfahrensstand.....	9

Anlagenverzeichnis:

- Artenschutzrechtliche Betrachtung mit Artenschutzprotokoll

1. Planungsanlass und -zielsetzung

Das Wohngebiet „Am Postteich“, am östlichen Siedlungsrand des Kernortes Winterberg gelegen, ist mit Ausnahme weniger Baulücken nahezu vollständig bebaut. Der zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 3 „Am Postteich“ trat bereits im Mai 1973 in Kraft.

Beinahe naturgemäß haben sich über die Jahre seiner Gültigkeit diverse Änderungserfordernisse eingestellt, bei denen es sich jedoch stets um kleinere, nicht die Grundzüge der Planung berührende Änderungen und Anpassungen handelte.

Auch im vorliegenden Fall handelt es sich um eine solche, nicht die Grundzüge der Planung berührende kleinräumige Änderung, bei der im Wesentlichen lediglich die Bebaubarkeit einer Baulücke durch geringfügige Erweiterung der bereits ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche verbessert werden soll.

Konkret betroffen von der Planungsmaßnahme sind die Flurstücke 707 und 708 in der Flur 22, gelegen in etwa der Mitte des „Hackeschladenweges“ auf dessen Südseite. Verbessert werden soll speziell die Bebaubarkeit des Flurstücks 707.

Möglich und sinnvoll lassen die beabsichtigte Änderung die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse werden, die sich vor Ort eingestellt haben.

Der Ursprungs-Bebauungsplan sieht südlich des heutigen Flurstücks 707, in sogen. 2. Reihe, eine weitere Baumöglichkeit vor, von der in Form des Hauses Nr. 11 (heutiges Flurstück 708) auch Gebrauch gemacht wurde. Die Erschließung dieses „Hinterlieger-Grundstücks“ sollte ebenfalls vom „Hackeschladenweg“ aus erfolgen. Zu diesem Zweck sah der B-Plan Nr. 3 im Rahmen seines Parzellierungskonzeptes östlich des Flurstückes 707 eine schlauchartige Verlängerung des Flurstücks 708 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, dem heutigen „Hackeschladenweg“, vor. Diese Durchführung bedingte eine Unterbrechung des eigentlich in Form einer durchgehenden Bauzone parallel zur Straße ausgebildeten Baufeldes (vgl. östlicher Anschlussbereich im Altbebauungsplan). Auf dem Flurstück 707 wurde dem zur Folge in etwa mittig lediglich ein separates „Baufenster“ ausgewiesen.

Aufgrund des Umstandes, dass der B-Plan Nr. 3 Garagen auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zuließ, entwickelten sich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort dann jedoch anders. Im Zusammenhang mit dem Haus Nr. 11 wurde an der Westseite des Flurstücks 707, außerhalb des dort festgesetzten Baufensters, eine Doppelgarage errichtet, an deren Ostseite entlang auch die Zuwegung zum Haus Nr. 11 geführt wurde. Die beschriebene eigentumsrechtliche Anbindung des Flurstücks 708 östlich des Flurstücks 707 an den „Hackeschladenweg“ erübrigte sich damit praktisch.

Im Zusammenhang mit einer aktuellen Bebauungsabsicht des Flurstücks 707 zeichnete sich ab, dass diesem der östlich angrenzende Teil der Parzelle 708 eigentumsrechtlich hinzugefügt werden konnte. Um nun die Bebaubarkeit dieser vergrößerten Baulücke zu verbessern, soll auch die überbaubare Grundstücksfläche des separierten Baufensters auf dem Flurstück 707 über den eigentumsrechtlich hinzutretenden Bereich hinweggezogen und an das östlich, außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Baufeld mit 3,0m Abstand zur vorhandenen Grundstücksgrenze angeschlossen werden.

Der Bereich der Doppelgarage sowie die Zuwegung zum Haus Nr. 11 werden im Gegenzug vom Flurstück 707 abgetrennt (und eigentumsrechtlich dem Haus Nr. 11 zugeschlagen). Die angesprochene Zuwegung wird im Rahmen der Änderung aus formalrechtlichen Gründen (bauplanungsrechtliche Sicherung (bzw. Dokumentation) der Erschließung) noch mit der Festsetzung eines „Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes“ zugunsten der Parzelle 708 respektive des Hauses Nr. 11 belegt.

Der Umfang der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 120 m².

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit für den Geltungsbereich dieser 8. Änderung.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet der 8. Änderung setzt sich zusammen aus dem Flurstück 707 und dem östlich angrenzenden Teil des Flurstücks 708.

Faktisch handelt es sich um eine Baulücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ am „Hackeschladenweg“ in Winterberg.

Der westliche Bereich der Parzelle 707 ist mit einer Doppelgarage bestanden, an deren Ostseite die Zufahrt zum Hinterlieger-Grundstück Haus Nr. 11 entlang läuft. Dieser Teil des Flurstücks 707 ist bis auf einen Rasenstreifen entlang der Westseite der Garage praktisch vollständig versiegelt. Der Rest des Flurstücks 707 sowie der östlich angrenzende „Schlauchabschnitt“ der Parzelle 708 stellen sich einheitlich als nahezu ebene Zierrasenfläche dar, die gegenüber dem etwas tiefer liegenden „Hackeschladenweg“ derzeit mit einer Bruchsteintrockenmauer abgesetzt ist. Zwei jüngere, nicht heimische Nadelgehölze an der Nordostecke des Flurstücks 708 sind ökologisch ohne nennenswerte Bedeutung.

Naturräumlich weist das Gelände angesichts seiner vorstehend beschriebenen derzeitigen Realnutzung keine 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 beabsichtigte, lediglich kleinräumige Veränderung / Erweiterung einer ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche bewegt sich damit innerhalb des vorgegebenen vorbereitenden bauplanungsrechtlichen Rahmens.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Postteich“ trat am 08.05.1973 in Kraft. Bislang wurden zu diesem Ursprungs-Plan 7 Änderungsverfahren eingeleitet, welche allesamt nicht die eigentlichen planerischen Grundzüge und Kernbestimmungen des Planes tangierten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teils als durchgehende Bauzonen, teils als separierte Baufenster festgelegt, jeweils überwiegend mittels Baugrenzen. Aus städtebaulichen Erwägungen, zur Regelung der Lage des Gebäudes zur Erschließungsstraße hin, finden sich innerhalb der vorderen Baugrenzen tlw. kurze Baulinienabschnitte. Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen sind flächig als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der Geltungsbereich der 8. Änderung grenzt südlich an die ausgewiesene Verkehrsfläche des heutigen „Hackeschladenweges“ an.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Winterberg“.

4. Planverfahren

Da die vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht tangieren und auch die sonstigen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 u. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, kann und soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

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

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c – Überwachung / Monitoring der Planungsmaßnahme – ist nicht anzuwenden.

5. Inhalte der Planänderung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ betrifft folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.) Baugrenze – hier: Veränderung
 In der Hauptsache wird das auf dem heutigen Flurstück 707 platzierte Baufenster durch jeweilige Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze in östliche Richtung an das dortige, außerhalb des Änderungsbereichs gelegene, jedoch mit 3,0m Abstand an dessen Grenze anschließende Baufeld angebunden.
 Die Westseite des Baufensters auf dem Flurstück 707 wird an das zugunsten des Flurstücks 708 respektive des Hauses Nr. 11 neu festzusetzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angepasst, d.h. die dortige Baugrenze nach Süden hin leicht in östliche Richtung zurückgenommen.
- 2.) Baulinie – hier: Wegfall
 Der an der Nordostecke des Baufensters auf dem Flurstück 707 platzierte kurze Baulinienabschnitt entfällt analog zur Vorgehensweise bei den anderen vergleichbaren Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 3 und wird durch die Festsetzung „Baugrenze“ ersetzt.
- 3.) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – hier: Neufestsetzung
 Als neue Festsetzung, zur planungsrechtlichen Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Flurstücks 708 bzw. des Hauses Nr. 11, wird zu dessen Gunsten zwischen der Garage auf dem Flurstück 707 und der westlichen Baugrenze des dortigen Baufensters ein entsprechendes, die heutigen örtlichen Gegebenheiten nachvollziehendes „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch festgesetzt. Die vgl. Baugrenze wird angepasst und nach Süden hin in östliche Richtung geringfügig zurückgenommen.
- 4.) WA –Allgemeines Wohngebiet– hier:
 Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 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.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, alle anderen Ausnahmen gem. Ziffer 2. -5. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Damit soll den Forderungen des bestehenden Bebauungsplanes entsprechend gefolgt und Ausnahmen nicht zugelassen werden können, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Gewerbebetriebe sind in dem derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig und im Gebiet auch entsprechend ansässig.

6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtplangebietes werden durch die Änderung nicht tangiert und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Hackeschladenweg“ erschlossen und an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzungen bzw. Regelungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Gesamtplangebietes werden durch die Änderung nicht tangiert und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie die Abwasser- und Müllentsorgung des Plangebietes sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung enthält die Legende zur Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ folgenden Texthinweis:

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die befestigt, bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind gem. Entwässerungssatzung der Stadtwerke Winterberg an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.“

7. Belange von Natur- und Landschaft

7.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 8. Änderung setzt sich zusammen aus dem Flurstück 707 und dem östlich angrenzenden Teil des Flurstücks 708.

Faktisch handelt es sich um eine Baulücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ am „Hackeschladenweg“ in Winterberg.

Der westliche Bereich der Parzelle 707 ist mit einer Doppelgarage bestanden, an deren Ostseite die Zufahrt zum Hinterlieger-Grundstück Haus Nr. 11 entlang läuft. Dieser Teil des Flurstücks 707 ist bis auf einen Rasenstreifen entlang der Westseite der Garage praktisch vollständig versiegelt (Bodenflächen gepflastert). Der Rest des Flurstücks 707 sowie der östlich angrenzende „Schlauchabschnitt“ der Parzelle 708 stellen sich einheitlich als nahezu ebene Zierrasenfläche dar, die gegenüber dem etwas tiefer liegenden „Hackeschladenweg“

derzeit mit einer Bruchsteintrockenmauer abgesetzt ist. Zwei jüngere, nicht heimische Nadelgehölze an der Nordostecke des Flurstücks 708 sind ökologisch ohne nennenswerte Bedeutung.

Das Gelände weist angesichts seiner vorstehend beschriebenen derzeitigen Realnutzung keine hohe ökologische Wertigkeit auf.

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

7.2 Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c – Überwachung / Monitoring der Planungsmaßnahme – ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP 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.

7.3 FFH-Verträglichkeitsprognose

200m östlich des Änderungsgebietes grenzt das FFH-Gebiet DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“ an. Da sich aber dieses Plangebiet der 8. Änderung inmitten einer geschlossenen Bebauung eines gültigen Bebauungsplanes im Kerngebiet der Stadt Winterberg befindet, ist davon auszugehen, dass sich die doch sehr geringfügige Änderung, nicht negativ und nachhaltig auf das FFH-Schutzgebiet auswirken wird. Die Erforderlichkeit einer detaillierten FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht gegeben.

7.4 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.

Da das Plangebiet auch bisher schon für wohnbauliche Zwecke vorgesehen und ausgewiesen war und die Änderung keine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zur Folge hat, war der zu erwartende Eingriff schon vor der aktuellen Änderung möglich und fällt damit nicht unter das erstplanungsbedingte Ausgleichserfordernis.

7.5 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 den europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Um diesem Erfordernis sach- und fachgerecht nachzukommen, wurde zum Planungs- respektive Bauvorhaben (Errichtung eines Wohngebäudes) durch das BÜRO ÖKOLYSE, Dr.

Wieland Vigano, Dömbergstraße 9, 58089 Hagen, im Juni 2012 eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahme und seiner potentiellen Auswirkungen vorgenommen.

Zur Erstellung der Artenschutzbetrachtung wurden die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW aufgeführten planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 1:25.000 4817 Winterberg mit der Beurteilung ihrer potentiellen Gefährdung durch das Planungs- respektive Bauvorhaben nach den im Baugebiet vorkommenden Lebensraumtypen aufgeführt und betrachtet.

Folgendes wurde festgestellt:

Lebensraumtypen im Plangebiet

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen zugeordnet werden. Dieser ist in Form einer artenarmen intensiv gepflegten Grünlandfläche mit lediglich 2 jungen Nadelbäumen ausgebildet.

Planungsrelevante Arten im Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Aufgrund der strukturlosen Ausstattung der im Plangebiet vorhandenen Ausbildung des Lebensraumtyps kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Beurteilung der potentiellen Gefährdung

Auch aufgrund der Kleinflächigkeit (ca. 170 m²) der in Anspruch zu nehmenden Biotopfläche des oben aufgeführten Lebensraumtyps sind daher (s.o.) keine Störungen und Verluste von Lebensstätten planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Außerdem wird die Planungsfläche auf zwei Seiten von Wegen und Straßen beeinflusst. Aufgrund dessen liegt hier bereits ein eher störanfälliger Lebensraum vor, der durch die zu errichtenden Baulichkeiten nicht grundsätzlich verändert wird.

Somit es ist im Rahmen der hier beabsichtigten Bauplanung aufgrund der beschriebenen Situation nicht notwendig, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG projekt- und artspezifisch detaillierter zu beurteilen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen (vgl. das Artenschutzprotokoll im Anhang).

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8. 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.

9. Hinweise

9.1 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises enthält keine Hinweise auf Belastungen des Änderungsbereiches, auch liegen keine Hinweise über Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände vor.

Unabhängig davon ist bei kommenden 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), der Fachdienst Abfallwirtschaft und der 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.“

Die Legende zur Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

9.2 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich sowie dessen näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale; Bodendenkmale sind nicht bekannt oder erkennbar.

Bei der späteren Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax 02981-800-300) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zweck bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG NW).“

Die Legende zur Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“ enthält einen entsprechenden textlichen Hinweis.

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 oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

10. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstückssituation im Plangebiet soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen auf amtlicher Basis sind nicht erforderlich.

11. Belange der Nachbargemeinden

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

12. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Planung löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Verfahrensstand (Stand: September 2012)**Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Winterberg hat den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Postteich“, Kernstadt Winterberg, zur Abwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB am 05.07.2012 gefasst.

Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 13.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenlagebeschluss und Offenlage

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 05.07.2012 beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis 23.08.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

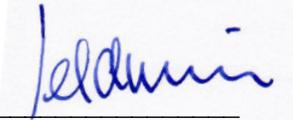
Der Rat der Stadt Winterberg hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2012 als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung und der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Die Bebauungsplanänderung ist damit am 21.09.2012 in Kraft getreten.

Winterberg, den 21.09.2012



Verfasser