



Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A in Winterberg

1. Änderung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Verfahren.....	3
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	3
4.1 Flächennutzungsplan	3
4.2. Bebauungsplan	3
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich.....	4
5.1 Planungskonzept.....	4
5.2 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO	4
5.3 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB.....	4
5.4 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
5.5 Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NW	5
6. Infrastruktur.....	5
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	5
7.1 Altlasten und Kampfmittel.....	5
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	5
7.3 Schutz des Mutterbodens.....	6
7.4 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement – Brutvögel	6
8. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
8.1. Umweltbericht	6
8.2. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
8.3. Artenschutz	7
9. Verfahrensstand	7

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Winterberg. Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst die Parzellen Gemarkung Winterberg, Flur 25, Flurstücke 806, 807 und 486 teilweise und ist im Änderungsplan gekennzeichnet.

2. Anlass und Ziele

Auf den genannten Parzellen soll im Sinne der Nachverdichtung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer überbaubaren Fläche ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu schaffen. Eine mögliche witterungsunabhängige Verbindung zum benachbarten Hotel ist angedacht, derzeit aber nicht geplant.

Derzeit ist auf den Flurstücken 806 und 807 im seit dem 11.07.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan ein Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser ist jedoch nach eingehender Prüfung nicht erforderlich, da sich ein weiterer Spielplatz in der näheren Nachbarschaft im weiteren Verlauf der ‚Heidestraße‘ befindet. Die Geräte auf dem Kinderspielplatz sollen nach Abbau auf dem nahegelegenen Spielplatz wieder aufgebaut werden und dort das vorhandene Angebot ergänzen. Somit ist eine angemessene Ausstattung mit Spielgeräten sicher gestellt.

3. Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A in Winterberg erfolgt gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 Teil A nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des Paragraphen erfüllt sind.

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 8 Teil A (1. Änderung) beschlossen.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A in Winterberg als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A setzt für den Änderungsbeereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ fest.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Planungskonzept

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A in Winterberg handelt es sich um die Änderung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche – Kinderspielplatz - in eine überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Das Änderungsplangebiet hat eine Größe von 748 m². Die Grundzüge der bisher im Bebauungsplangebiet geltenden Festsetzungen für dieses „Allgemeine Wohngebiet“ bleiben dabei erhalten und werden nicht geändert.

5.2 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

Der Änderungsbereich soll entsprechend dem übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Teil A als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO `90 festgesetzt.

Auf der Grundlage der Regelungen nach § 1 Abs. 4 – 6 und Abs. 9 BauNVO `90 werden die Gliederungsmöglichkeiten für den gesamten Plangebietsbereich angewandt. Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Die im § 4 Abs. 2 Ziff. 1-3 BauNVO angegebenen Zulässigkeiten werden übernommen (Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Ebenso wird ausnahmsweise die Zulässigkeit aus § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO übernommen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Die Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden wegen der örtlichen Lage und/oder ihres Flächenbedarfes sowie bezüglich genügender Flächenvorhaltung an anderer Stelle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulassungsfähige Nutzungen ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Änderungsbereich werden die Grundflächenzahl (**GRZ**) mit **0,4** (§§ 16, 17, 19 BauNVO) und die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) mit **0,7** (§§ 16, 17, 20 BauNVO) übernommen und festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (**Z**) wird mit **II (2)** als Höchstgrenze festgesetzt (§§ 16, 20 BauNVO).

Die Traufhöhe (**TH**) wird mit 6,50 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Gebäudemitte und Straßenmitte an gleicher Stelle im Endausbauzustand (§§ 16, 18 BauNVO). Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Begrenzungsebene bis zur Mitte der Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhen orientieren sich somit am vorhandenen Bestand.

5.4 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Änderungsbereich wird die „offene Bauweise“ (**o**) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NW

Als gestalterische Festsetzung wird die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 8 Teil A auch für den Änderungsbereich festgesetzt. Als Dachform wird das Satteldach (**SD**) mit einer minimalen (min.) Dachneigung von 25° und einer maximalen (max.) Dachneigung von 45° festgesetzt.

Die Dachflächen sind in Schiefer oder schieferfarbigem Material zu decken.

6. Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gas- und Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen.

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. 02981/8000; 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 Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen / Risikomanagement – Brutvögel

Bei der Räumung der Fläche sind die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeiten einzuhalten (§ 39 BNatSchG). Somit kann sichergestellt werden, dass kein Tier getötet und keine Brut vernichtet bzw. aufgegeben wird. Die Baumaßnahmen sollten zeitlich direkt anschließend beginnen. Ist dies nicht der Fall und liegt eine Fläche zwischen Räumung und Baubeginn ein oder zwei Jahre brach, so müssen etwaige Bruten von evtl. bereits eingetroffenen planungsrelevanten Offenlandarten ggf. über eine Bauzeitenregelung geschont werden. Dies wäre im Einzelfall vorab zu prüfen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vor.

8. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8.1. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hohles Seifen“ Teil A um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

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.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB im Sinne einer Nachverdichtung handelt, gelten die Eingriffe gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits im Vorfeld als zulässig. Von einer Bilanzierung kann demnach abgesehen werden.

8.3. 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 Planungsbüro G.u.T., Selbergsweg 14, 35104 Lichtenfels-Münden im Januar 2013 eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahme und seiner potentiellen Auswirkungen vorgenommen.

Folgendes wurde festgestellt:

Zusammenfassend ist es somit im Rahmen der hier beabsichtigten Bauleitplanung 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).

9. Verfahrensstand

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 13.12.2012
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am 05.03.2013.
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 26.03.2013 bis 26.04.2013.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 23.05.2013.
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 27.05.2013.

Winterberg-Siedlinghausen,
im Mai 2013

Winterberg,
im Mai 2013

gez. Andreas Schmidt
Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

gez. i.A. Maleen Koch
Der Bürgermeister