

BEGRÜNDUNG:

zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 4 "Am Girmme" im Stadtteil Elkefinghausen der Stadt Winterberg

1. Allgemeine Planungsbedingungen und Anlaß zur B-Planänderung

Nachdem der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 19.03.1998, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Am Girmme" in Elkefinghausen beschlossen hat, soll aus städtebaulichen Gründen eine Teilfläche von 1040 m², die im rechtskräftigen B-Plan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt ist, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, so daß ein weiterer Bauplatz entstehen kann. Die wegmäßige Erschließung ist vorhanden und die gegenüberliegende Straßentrasse im vord. B-Plan als Wohnbauland verplant und bebaut. Im Sinne der Gleichbehandlung ist es vertretbar den "Straßenraum" als bauliche Einheit, also beide Seiten einer vord. Straße, zu bewerten. Zur besseren Lesbarkeit (Verdeutlichung) des B-Planänderungsentwurfes und zum Vergleich: Ist im oberen Teil des Planes ein Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 "Am Girmme", mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, einschließlich der textlichen Festsetzungen wiedergegeben (teilweise Festsetzungen, J. Planänderungen).

2. Planinhalt und Festsetzungen:

Auf dem neu ausgewiesenen Baugrundstück wird eine überbaubare Fläche in Anlehnung des vord. B-Planes für WA-Gebiete festgesetzt. Die zutreffenden Maße der baulichen Nutzung wie Geschosigkeit, offene Bauweise, Gfz + Gfz sowie Satteldachformen, werden von den bisherigen Festsetzungen für das neue Baugrundstück übernommen: Gfz = 0,25; Gfz = 0,5; Einzelhaus; offene Bauweise; Geschosigkeit; sowie teilseitige Wandhöhe und Satteldach mit einer Neigung von 40 - 55°. Die geringfügige Erweiterung der Bebauung mit einem Einfamilienwohngebäude stört nicht den vorhandenen Wohngebietscharakter am Ortstrand und die vorhandene Erschließungsanlage (Wohnweg) kann ohne besondere Besorgnis den nur gering "erweiterten Fahrverkehr" aufnehmen.

3.1. Beteiligung:

Die 1.-Änderung des B-Planes Nr. 4 "Am Girmme" in Elkefinghausen erfolgt gemäß Ratbeschluss vom 19.03.1998 nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

4.1. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen:

Diese B-Planänderung regelt planungsrechtlich die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1+2 genannten städtebaulichen Ziele. Durch die Aufteilung und Verwirklichung dieser B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Plangebietes "Am Girmme" wohnenden und/oder arbeitenden Menschen erkennbar. Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese B-Planänderung nicht zu erwarten. Diese B-Planänderung regelt unter Würdigung städtebaulicher Erkenntnisse und Gründe die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter der besonderen Beachtung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; die Erschließung ist vorhanden; die Beteiligung der Abwässer erfolgt durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg mit den vorhandenen städtischen Abwasserbehandlungsanlagen. Zudem werden keine wesentlichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch diese B-Planänderung erkennbar; der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Range vor. Es werden neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, eine Ausgleichsberechnung nach § 8a BtatschS im Sinne des § 1a BauGB wird erforderlich.

5.1. Eingriffe- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden. Gemäß § 8a BtatschG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zu entscheiden. Abs. 6 BauGB ist entsprechend der Regelungen nach § 1a BauGB in der Abwägung nach § 1

Durch die Wahl des Erschließungssystems und diverser Festsetzungen (z.B. Gfz 0,25) wird versucht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken. Desweiteren sollen durch die im Rahmen des Grünordnungskonzeptes genannten Maßnahmen im Sinne von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dazu dienen, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen zu kompensieren und zu mindern.

Bilanzierung der Biotope vor und nach Beendigung des Eingriffs: Nachfolgend erfolgt eine Bilanzierung des ökologischen Gesamtwertes. Hierbei wird die Gesamtheit der Biotope vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotope nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. eines vom Hochsauerlandkreises (Landschaftsbehörde) entwickelten Bewertungsverfahrens in der Fassung vom 15.02.1996 auf der Grundlage von Biotoptypen-Listen.

a. Biotoptypen vor dem Eingriff

Fläche / ha	Biotoptyp	Wert-faktor	Biotoptyp-punkte
0,1040	Nr. 9 Acker/Wiese in intensiver Nutzung	3	0,3120
	Summe Plangebietsänderungsfläche	GESAMT:	0,3120

b. Biotoptypen nach dem Eingriff

Fläche / ha	Biotoptyp	Wert-faktor	Biotoptyp-punkte
0,0260	Nr. 1 Gebäude + 20% für Garage u. zusätzliche Verriegelung	0	0
0,0645	Nr. 10 Hausgarten (nicht überbaubare Fläche)	3	0,1935
	Zwischensumme (Planungsstand):		0,1935
	AUSGLEICHSMASSNAHMEN:		
0,0135	Nr. 24 Private Grünfläche + Hecken	5	0,0675
	Nr. 18 je 250 m ² Grundstück 1 Baum / Obstbaum		
	= 4 Bäume / 4 x 0,0030 = 0,0120	4	0,0480
	Zwischensumme (Ausgleichsmaßnahmen):		0,1155
0,1040	= Plangebietsänderungsfläche	GESAMT:	0,3090

Durch diese zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe, wie die Verriegelung oder die Inanspruchnahme von Lebensräumen zu 99 % ausgeglichen.

Winterberg-Siedlinghausen, im Oktober 1998


Ing. Büro Gelsch + Schmitt Gfz nicht