



Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 4 „Am Grimme“
2. Änderung und Ergänzung,
Stadtteil Elkeringhausen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche
2. Inhalt der Änderungsplanung
 - 2.1 Bauliche Nutzung
 - 2.2 Grünordnung
 - 2.3 Ver- und Entsorgung
 - Wasser
 - Strom
 - Telekommunikation
 - Abwasser
 - Abfall
 - Erschließung
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Denkmalpflege
3. Umweltverträglichkeitsprüfung
4. FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Belange der Nachbargemeinden
6. Verfahren

Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Grimme“
der Stadt Winterberg, Stadtteil Elkeringhausen

1. Lage und derzeitige Nutzung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt am Südrand des Stadtteils Elkeringhausen auf einem Nordhang, der durch Wege und Böschungen terrassiert, zum Orketal abfällt. Im Orketal liegt nordwestlich in Sichtweite die zentrale Erholungsanlage Elkeringhausens.

Die leicht abfallende Änderungsfläche umfasst im wesentlichen den bisher unbeplanten und unbebauten Teil des Flurstücks 414 der Flur 5 Gemarkung Elkeringhausen und ist etwa 0,25 ha groß und wird als Wiese genutzt. Ein kurzes Teilstück des vorhandenen Weges „Am Grimme“ wird in das Änderungsgebiet mit einbezogen, um die Grundstückszufahrt planungsrechtlich regeln zu können.

Die an das Grundstück angrenzenden Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Das Gebiet soll mit einem Wohnhaus bebaut werden.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche als Teil der zentralen Grünfläche dar. Die topographische Situation lässt eine Einbeziehung in die zentrale Erholungsfläche jedoch nicht zu.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Grundstück in die östlich angrenzende Wohnbaufläche einbeziehen und die Grundlage für diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 im Parallelverfahren nach § 8 BauGB bilden.

2. Inhalt der Änderungsplanung

2.1 Bauliche Nutzung

Als Nutzungsart für das Änderungsgebiet soll in Fortführung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4, der den westlichen Teil des Flurstücks 414 schon einschließt, allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungsarten sind aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Um den landschaftlichen Charakter des Grundstücks soweit wie möglich zu erhalten, wird die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt.

Die vorgesehene Geschosshöhe entspricht ebenfalls den angrenzenden Festsetzungen.

2.2 Grünordnung

Die Änderungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 3 „Grün- und Erholungsanlage“ sowie im Bebauungsplan Nr. 4 „Am Grimme“ ist sie jedoch nicht erfasst. Es ist sinnvoll, mit dem beabsichtigten Bauvorhaben an der Straße „Am Grimmen“ einen Schlusspunkt der vorhandenen Bauzeile zu setzen, der sich aufgrund der Topographie anbietet. Das spricht für die Entscheidung, einen Eingriff in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Der Eingriff wird insofern minimiert, als die beabsichtigte Baumaßnahme im Bebauungsplan auf 180 m² Baufläche begrenzt wird und die bewachsenen Böschungen als zu erhaltender Bestand festgesetzt werden. Die Festsetzungen von zu erhaltenden Pflanzflächen führen die Ausweisungen des geltenden Bebauungsplans fort. Es ist jedoch erforderlich, eine etwa 5 m breite Zu-

fahrt zum Grundstück von den Erhaltungsverpflichtungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 auszunehmen und in diesem Bereich auch auf ein Zufahrtsverbot zu verzichten.

Die Festlegung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Berechnung s. Anlage) wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Winterberg. Die Bewertung der Grünfläche erfolgt in Absprache mit der ULB als Mittelwert der Ziffern 13 und 21 der Bewertungstabelle des HSK, da sie nicht intensiv genutzt wird, andererseits nicht den ökologischen Wert der Ziffer 21 erreicht.

2.3 Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher aus dem vorhandenen Netz durch Anschluss an die unterhalb des Grundstücks liegende öffentliche Wasserleitung.

Strom

Die Stromversorgung wird vom örtlich zuständigen Unternehmen sichergestellt.

Telekommunikation

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Telekom AG unterhalten und betrieben.

Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden dem vorhandenen Trennsystem zugeführt, dessen Kanäle in der nördlich angrenzenden Straße „Am Grimme“ vorhanden sind.

Abfall

Bei der Abfallbeseitigung verbleibt es bei der bisherigen Regelung durch die Stadt Winterberg.

Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt an einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der auch schon der Erschließung der Nachbarhäuser dient und zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreicht. Bis auf eine Länge von etwa 5 m wird an den Grenzen zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ein Ein- und Ausfahrverbot festgelegt.

2.4 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Änderungsgebiet nicht bekannt. Sollten jedoch irgendwelche Altlasten oder Altablagerungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder aber bei den Bauarbeiten oder sonstigen Vorgängen auftreten, wird die Stadt Winterberg zum Zwecke der Gefahrenminderung das Verfahren oder das Bauvorhaben sofort einstellen. Gleichzeitig werden zur Gefahrenabschätzung die Bezirksregierung und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt, damit diese die Bodenbelastungen erfassen sowie die erforderlichen Untersuchungen über Art und Umfang der Kontamination des Bodens einleiten und Vorschläge für die Beseitigung der belasteten Bereiche unterbreiten.

2.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind Bau- bzw. Bodendenkmale nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürl-

chen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. 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 erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

Die Planzeichnung enthält zusätzlich einen entsprechenden Hinweis.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die beabsichtigte Planung zur Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Ziffer 18 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001; grundsätzlich unterfällt es der Ziffer 18.7. Die beabsichtigte überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 180 m² und erreicht nur Bruchteile des Schwellenwertes. Das Planvorhaben unterschreitet damit den maßgeblichen Prüfwert von 20.000 m² erheblich. Eine UVP ist daher nicht erforderlich.

4. FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet grenzt an das FFH-Gebiet 4717-306 „Oberes Orketal“. Das FFH-Gebiet ist insgesamt ca. 269 ha groß und erstreckt sich in Höhenlagen zwischen 500 und 760 m ü. NN auf das Tal der Orke und seine Randbereiche zwischen den Ortschaften Elkeringhausen und Küstelberg. Gebietsprägend sind hier insbesondere der naturnahe Gewässerlauf der Orke mit angrenzenden Baumreihen, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen. An den Talseitenhängen finden sich stellenweise auch in Ortsnähe artenreiche Grünlandgesellschaften. Die Offenlandhänge oberhalb Elkeringhausen, wo sich das Plangebiet der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet, werden überwiegend beweidet. Der vorherrschende Vegetationskomplex aus Rotschwingelweiden und Rotschwingel-Straussgrasweiden weist örtlich Übergänge zu Goldhaferwiesen auf.

Zentrales Schutzziel, das für den Bereich des Plangebietes zutrifft, ist der Erhalt artenreicher Grünlandtypen montaner Ausprägung. Das obere Orketal steht in direktem räumlichen und öko-funktionalen Kontext zu den Offenland- und Wald-Lebensräumen des Waldreservates Glindfeld.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 ist durch eine asphaltierte Straße vom FFH-Gebiet getrennt. Mit der Planänderung wird eine zusätzliche überbaubare Fläche für ein Einfamilienhaus ausgewiesen (Parallelverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes). Nordöstlich grenzen weitere, durch Bebauungsplan planerisch gesicherte Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet, die bereits bebaut sind und ebenfalls an das FFH-Gebiet grenzen. Es ist davon auszugehen, dass von der geringfügigen Erweiterung des Wohngebietes keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet ausgehen wird, da die bestehenden Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe bislang das FFH-Gebiet ebenfalls nicht beeinträchtigt haben.

5. Belange der Nachbargemeinden

Aus städtebaulicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Nachbargemeinden nicht betroffen werden. Die Nachbargemeinden werden über die Offenlegung und das Parallelverfahren gemäß § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB informiert.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 21.09.2000 beschlossen, den geltenden Bebauungsplan Nr. 4 „Am Grimme“ den oben beschriebenen Bereich im Stadtteil Elkerimghausen zu ändern. Die Bebauungsplanänderung und die FNP-Änderung sind im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt.

Winterberg, den 29.08.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Ausgleichsberechnung als Anlage zur Begründung

	A	B	C	D	E
1		Stadt Winterberg, B.Plan Nr.4, 2. Änderung			05/03
2		Istzustand			
3	Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung/Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
4	1	Wirtschaftsweg	0,0095	0	0,0000
5	14	Wegeseitenflächen	0,0105	4	0,0420
6	25	Böschungen	0,0643	6	0,3858
7	13	Wiese	0,0960	5	0,4800
8		Gesamtfläche ohne Bäume:	0,1803	gesamt:	0,9078
9	18	3 Alleebäume	0,0090	5	0,0450
10		Gesamtwert			0,9528
11					
12		Planungszustand			
13	Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung/Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
14	1	Wirtschaftsweg/Zufahrt	0,0125	0	0,0000
15	14	Wegeseitenflächen	0,0090	4	0,0360
16	25	Böschungen	0,0623	6	0,3738
17	16	Hausgarten	0,0789	3	0,2367
18	1	Überbaubare Fläche	0,0176	0	0,0000
19		Gesamtfläche ohne Bäume:	0,1803	gesamt:	0,6465
20	18	2 Alleebäume	0,0060	5	0,0300
21		Gesamtwert			0,6765
22					
23		Differenz Ist- / Planungszustand:			0,2763
24					
25	Ersatzmaßnahme: Pflanzung von Einzelbäumen im angrenzenden Kurpark.				
26					
27	37	12 Einzelbäume	0,0360	8	0,2880
28		Differenz Ist- / Planungszustand:			-0,0117