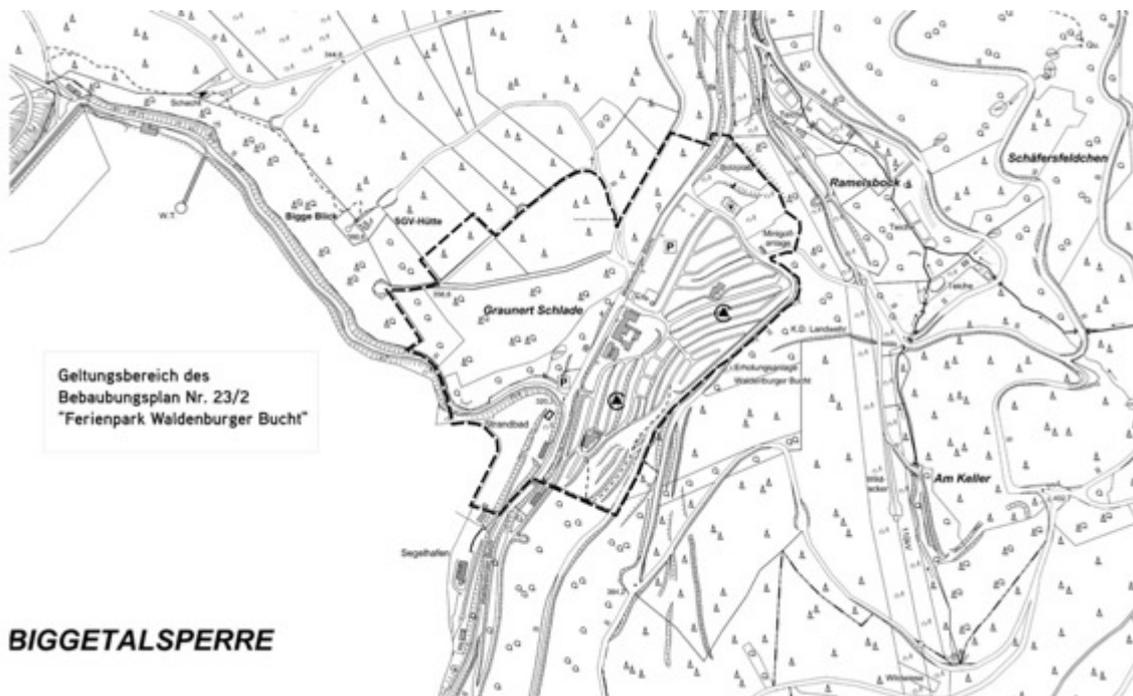


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 23/2

'Ferienpark Waldenburger Bucht'

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2939), in der zurzeit geltenden Fassung



Bearbeitungsstand 30.05.2023, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

Einführung	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2. Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung	5
1.3. Rechtliche Grundlagen	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1. Übergeordnete Planungen	7
2.2. Landschaftsplan 'Kreis Olpe'	9
2.3. Flächennutzungsplan	12
2.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan	13
3. Planungserfordernis	15
4. Entwurfskomponenten	16
5. Planungsziel	19
6. Verkehrliche Situation (äußere Erschließung)	20
7. Energiekonzept	21
8. Planungsinhalt	22
8.1. Art der baulichen Nutzung	22
8.2. Maß der baulichen Nutzung	23
8.3. Verkehrsflächen und Mobilitätskonzept (Innere Erschließung)	25
8.4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	28
8.5. Private Grünflächen	28
8.6. Öffentliche Grünflächen	28
8.7. Flächen für Wald	29
8.8. Zuordnung von Flächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen	30
8.9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
8.10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
8.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	31
8.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	32
9. Hinweise	32
9.1. Maßnahmen für Vögel, Reptilien und Fledermäuse	32
9.2. Altlasten	33
10. Flächenbilanzierung	35

Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 19 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht' liegt etwa 1,5 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums von Attendorn an der Waldenburger Bucht am Biggensee. Der Geltungsbereich befindet sich damit am nördlichen Ende der Biggetalsperre, ca. 800 m westlich des Biggedamms. Geteilt wird das Gebiet durch die Gemeindestraße 'Waldenburger Bucht', die nach Norden 'Waldenburger Weg' benannt ist. Am südwestlichen Rand des Plangebiets grenzt der Biggensee mit seinem Freizeitbad an den Biggeradweg an; im Osten, Norden und Westen befindet sich Wald. Das Plangebiet umfasst dabei den Großteil des derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 23 'Waldenburger Bucht' (s. Kapitel 2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan).



Abbildung 1 Abb. 1: Lage im Plangebiet im Stadtgebiet der Hansestadt Attendorn (Blau)
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Das Plangebiet liegt in der Flur 7 und wird begrenzt:

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

- Im Norden durch die Flurstücke Gemarkung Attendorn, Flur 7, Nr. 41 (Weg) 120, 72 (Weg), 74 (Weg) und 37
- Im Osten durch die Flurstücke Gemarkung Attendorn, Flur 7, Nr. 82, 102 (Weg) und 103
- Im Süden durch das Flurstück Gemarkung Ewig, Flur 15, Nr. 4 (Biggensee) und 11 sowie Gemarkung Ewig Ewig, Flur 18, Nr. 30 und 31
- Im Westen durch das Flurstück Gemarkung Attendorn, Flur 7, Nr. 137, im Nordwesten durch die Flurstücke 135 (Weg) und 65 (Weg)

Das Plangebiet umfasst damit die Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 7, Flurstücke 41 (Weg) tlw., 56, 58 tlw., 63, 64 tlw., 65, 70, 72 tlw., 73 tlw., 101, 102 (Weg) tlw., 104, 105, 106, 112, 130 (Straße Waldenburger Bucht) tlw., 134, 135 tlw., Gemarkung Ewig, Flur 15, Flurstücke 4 tlw., 7 tlw., 8 tlw., 9, 11 tlw., 19 tlw., Gemarkung Ewig, Flur 18, Flurstück 6 tlw. und wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23/2 'Waldenburger Bucht' (Quelle: Hansestadt Attendorn)

1.2. Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung

Derzeit ist der Geltungsbereich geprägt von dem bestehenden Campingplatz 'Biggensee Camping - Familiencamping Waldenburg', der angrenzenden Badestelle am Biggensee und den umgebenden Waldbeständen. Hierbei handelt es sich um Laub-, Misch- und Nadelwälder. Die weite, offene Wasserfläche des angrenzenden Biggesees ermöglicht Blickbeziehungen zu gegenüberliegenden Ufern. Der Geltungsbereich ist umgeben von mehreren Wanderwegen und wird durch den 'Bigge-Lister-Radring' tangiert. In ca. 0,4 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich zudem die Aussichtsplattform 'Biggeblick' mit Aufenthaltsbereichen, Spielangeboten für Kleinkinder und Gastronomie.

Das Plangebiet wird durch die Straße "Waldenburger Bucht" erschlossen, welche die direkte Anbindung zum Zentrum Attendorn darstellt. Der derzeitige Campingplatz wird zur temporären und dauerhaft durch Wohnmobile, Wohnwagen sowie als Zeltplatz genutzt. Der Campingplatz verfügt über mehrere Servicegebäude, die auch Aufenthaltsbereiche umfassen, sowie einen Kiosk. Die auf dem Gelände vorhandenen Bestandsgebäude (Campingplatz-Bereich und Seeufer) sind entweder als Holzskelettkonstruktion oder als Standard Massivbau-Konstruktion errichtet. Trotz einer im Juli 2006 durchgeführten projektbezogenen Änderung des Bebauungsplans und mehreren vorangegangenen Versuchen unterschiedlicher Projektoren ist die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene Fläche für einen Ferienhauspark bis zum heutigen Tag unbebaut.

Der an der Straße 'Waldenburger Bucht' gelegene Parkplatz umfasst ca. 260 Stellplätze. Nördlich des eingezäunten Geländes liegen in Terrassen angelegte Nutzflächen für Minigolf und Ballspiele, die nicht mehr aktiv genutzt werden. Etwa 40 weitere Stellplätze liegen gegenüber der Badestelle und entlang des Uferweges.

Der Bereich westlich der Waldenburger Bucht ist geprägt von Waldflächen mit Fichtenbeständen und Kahlschlagsflächen. Getrennt durch den 'Biggerandweg', einem Rad- und Fußweg, liegt südlich hiervon eine Badestelle mit einer

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

Strandbar am Ufer des Biggesees. Durchzogen ist der westliche Bereich durch einen von der Waldenburger Bucht ausgehenden Waldweg.

Das Plangebiet umgeben Wälder, die eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung haben, und zusammen mit der Biggetalsperre das Landschaftsbild prägen. Erschlossen sind diese ebenfalls durch ein dichtes Netz an Wander- und Radwegen.

Die Topographie des Plangebietes wird durch eine heterogene Hanglage charakterisiert. Diese zeichnet sich im Wesentlichen durch ein von Nordosten bzw. Nordwesten nach Südwesten zum Biggeseeufer abfallendes Gelände aus. Der tiefste Punkt liegt bei 306 m ü. NHN am Uferbereich und der höchste Punkt am nordwestlichen Rand des Plangebietes bei 353 m NHN. Zudem fällt das Gelände im Nordosten zur Plangebietsgrenze stark von 317 m NHN auf 295 m NHN ab. Im Südwesten steigt das Gelände bis zur Plangebietsgrenze auf 349 m NHN an.

1.3. Rechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23/2 ‚Ferienpark Waldenburger Bucht‘ der Hansestadt Attendorn werden auf Grundlage der folgend genannten Rechtsgrundlagen erstellt:

§7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939/ FNA 213-1), in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg (räumlicher Teilplan Oberbereich Siegen, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein) ist der Planbereich als eine Fläche des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) mit der Zweckbindung 'Erholung' (E) festgelegt. Die umgebende Fläche ist als Waldbereich mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' dargestellt (siehe Abbildung 3). Der Regionalplan trat im November 2007 in Kraft und ist seitdem rechtswirksam.

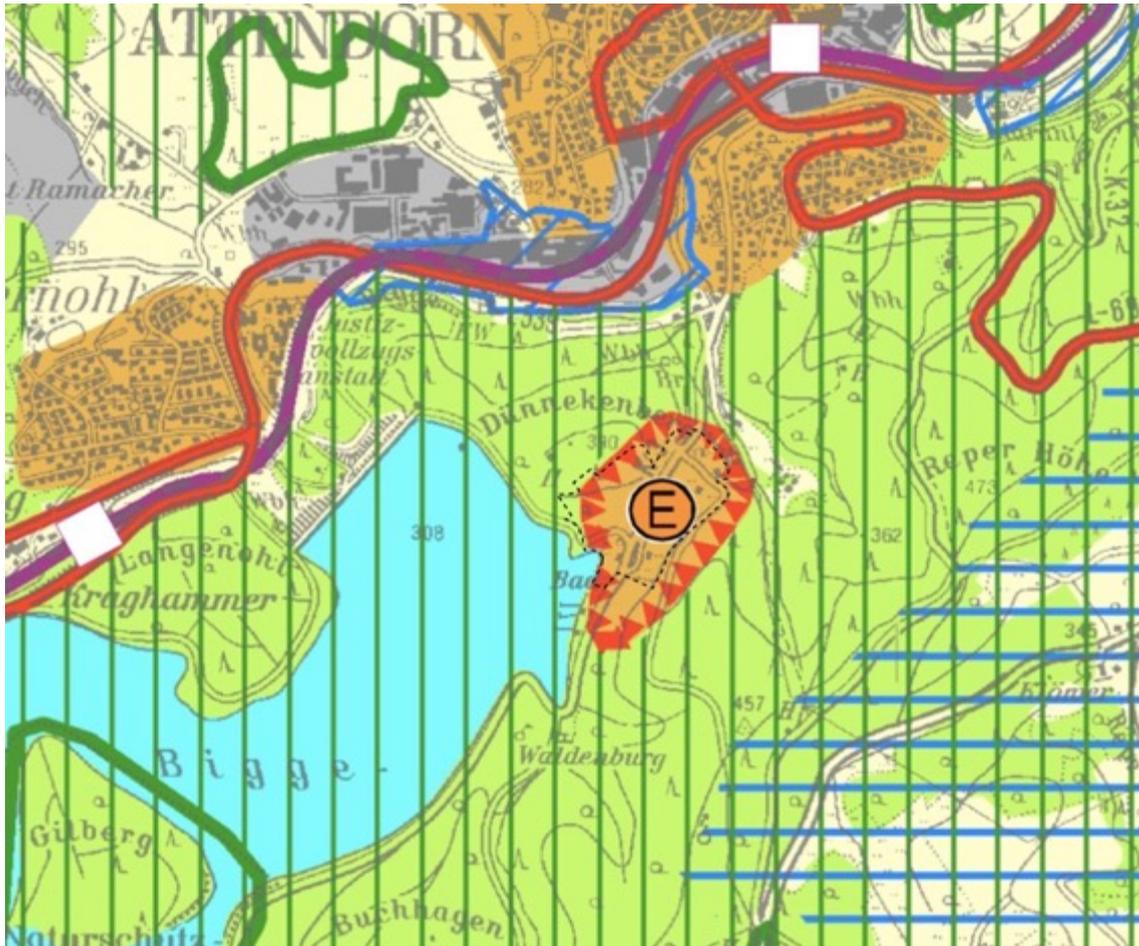


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan, Teilplan Oberbereich Siegen, rechtswirksam seit 22.11.2007 (Quelle: Regierungsbezirk Arnsberg)

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – wird derzeit neu aufgestellt. Nach Ende der Beteiligungsfrist (30.06.2021) werden derzeit alle eingegangenen Stellungnahmen von den Verfahrensbeteiligten und der Öffentlichkeit erfasst und ausgewertet. Der Fachbeitrag Tourismus (März 2019) sprach zur Neuaufstellung des Regionalplans die Empfehlung aus, den 'Allgemeinen Siedlungsbereich - Erholung (ASB-E)' im Bereich Biggesee - Waldenburger Bucht beizubehalten. Im Entwurfsplan Stand November 2020 (s. Abb. 4) ist der Siedlungsbereich hinter die Abgrenzung des rechtswirksamen Regionalplanes zurückgetreten. Des Weiteren ist die Freiraumfunktion 'Schutz der Natur' (grüne Umgrenzungslinie) südlich an den Siedlungsbereich herangerückt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet, ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, nach Rechtswirksamkeit des neuen Regionalplanes, anzupassen. Das Planvorhaben würde in Teilbereichen, mit Änderung des Regionalplans - nach

dem vorliegenden Entwurf (s. Abb. 4) - nicht den Zielen der Regionalplanung und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.



Abb. 4: ENTWURF Regionalplan Arnberg – Festlegungen und Erläuterungen | Räumlicher Teilplan MK – OE – SI, Blatt 13 (Quelle: Land NRW (2019) – Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Darum hat die Hansestadt Attendorn mit einem Schreiben Bedenken gegen die Reduzierung des 'Allgemeinen Siedlungsbereichs-E (ASB-E)' fristgerecht angemeldet und eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.

2.2. Landschaftsplan 'Kreis Olpe'

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes werden die Schutzgebietskategorien Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmale dargestellt.

Im Landschaftsplan 'Biggetalsperre - Listertalsperre' sind für den Bereich des Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet 'Bigge-Lister-Bergland', Typ A (L 2.3.1, hellgrün gekennzeichnet) und das Landschaftsschutzgebiet

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

'Biggensee/Listersee' (L 2.4, hellblau gekennzeichnet) dargestellt. Der Landschaftsplan ist am 25.10.2013 in Kraft getreten und seitdem rechtswirksam. Durch die Nähe zu Freizeitzentren und einer damit einhergehenden Nutzungsintensivierung ist der an das Plangebiet angrenzende Uferbereich als sogenannte Entwicklungszone (blaue Schraffur) dargestellt.

Innerhalb der lila schraffierten Fläche sind 'Maßnahmen zur Erschließung und Schaffung landschaftsorientierter Freizeit- und Erholungsangebote' möglich, hier z.B. eine Aussichtsplattform mit Umweltangebot ('Biggeblick').

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist als Erholungszentrum 'Waldenburger Bucht' (hellgraue Fläche) dargestellt. Daran angrenzend, durch eine Punkteschraffur dargestellt, liegen Flächen, die dem Landschaftsschutzgebiet temporär zugeordnet sind. Nördlich und östlich des Geltungsraumes sind Maßnahmenkorridore zur Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Pflege und Entwicklung eines Biotopverbundsystems (größere Punkteschraffur) gekennzeichnet.

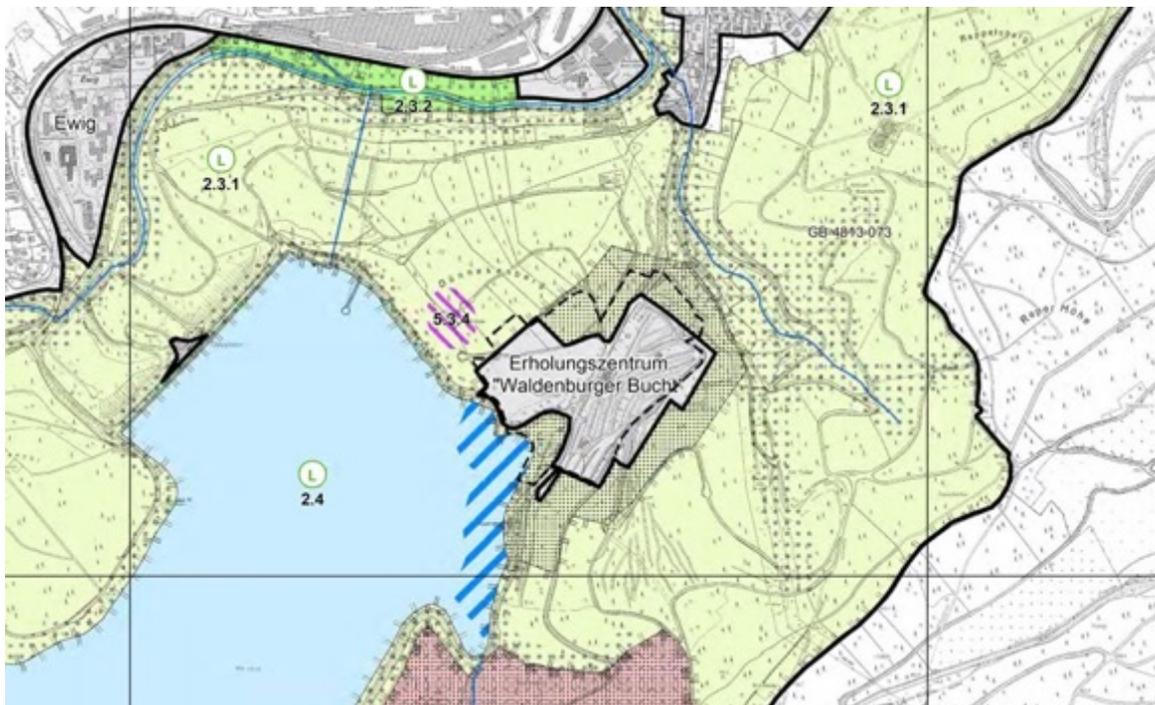


Abb. 5: Ausschnitt Landschaftsplan 'Biggetalsperre – Listertalsperre', Festsetzungskarte mit den Landschaftsschutzgebieten L 2.3.1 und L 2.4

(Quelle: Kreis Olpe, abgerufen am 12.08.2022)

Die im Landschaftsplan Nr. 1 'Biggetalsperre – Listertalsperre' des Kreises Olpe dargestellten Entwicklungsziele sind bei allen öffentlichen Planungen zu berücksichtigen und geben die Zielsetzung für die Entwicklung der Landschaft vor. Das Planvorhaben beachtet die Ziele und Grundsätze des Landschaftsplanes und entspricht diesem.

Landschaftsschutzgebiet L 2.3.1, Landschaftsschutzgebiet 'Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ A'

Der Landschaftsraum um das Plangebiet ist großflächig als Landschaftsschutzgebiet 'Bigge-Lister-Bergland, Typ A', L 2.3.1 festgesetzt. Typisch für das Landschaftsschutzgebiet ist die landwirtschaftlich geprägte, verhältnismäßig kleinteilige und grünlanddominierte Kulturlandschaft, die durch kleinere und größere Waldgebiete unterteilt wird. Landschaftsprägende und ästhetisch hochwertige Strukturen sind bspw. Baumreihen, markante Einzelbäume, Streuobstwiesen und Heckenstrukturen. Bergrücken und Hangbereiche werden von Fichtenforsten dominiert. Daneben befinden sich verschiedene Waldtypen in häufig kleinräumigem Wechsel.

Aufgrund des engen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs der Landschaftselemente ist der Bereich abseits der Talsperren größtenteils zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten als Landschaftsschutzgebiet des Typs A (allgemeiner Landschaftsschutz) ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet L 2.4, 'Biggensee/Listersee'

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im südwestlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet 'Biggensee/Listersee', L 2.4 an. Die Wasserflächen der Talsperre prägen das Landschaftsbild maßgeblich und bieten verschiedenen Tierarten geeignete Lebensräume (z.B. für Fische, Wasservögel) sowie Nahrungshabitate (z.B. für Fledermäuse). Die Ufer sind steil und überwiegend bewaldet. Die Wasserflächen der Talsperre nehmen im Gebiet des

Landschaftsplans mit all ihren Funktionen für Wasserwirtschaft, Naturschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung eine Sonderstellung ein. Sie werden daher als Landschaftsschutzgebiet 'Biggensee / Listersee' festgesetzt.

2.3. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Attendorn ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Freizeit und Erholung' (orange Fläche) dargestellt. Ein Bereich der Fläche ist als Zeltplatz ausgewiesen (schwarz-weißes Symbol mit Zelt), ein anderer Bereich als Sportplatz (schwarz-weißes Symbol mit Ovaler Kontur). Weiterhin sind Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie Grünflächen (Badeplatz = schwarz-weißes Symbol mit Wellen) dargestellt. Die Biggetalsperre ist als Wasserfläche ausgewiesen.

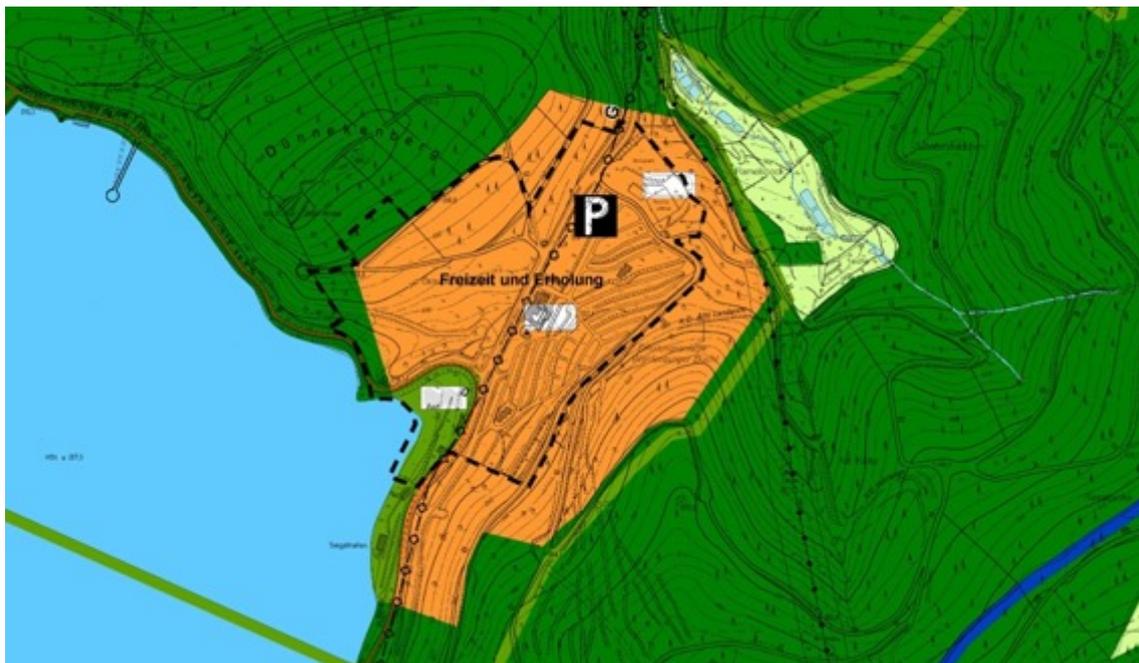


Abb. 6: Ausschnitt FNP der Hansestadt Attendorn (Stand: 10. Änderung) (Quelle: Hansestadt Attendorn, abgerufen 06.12.2021)

Durch den Geltungsbereich verläuft eine unterirdische Gasleitung (schwarze Linie mit nicht ausgefüllten Rhomben). Zudem befindet sich östlich des Plangebiets eine oberirdische 110 kV-Leitung (schwarze Linie mit ausgefüllten Rhomben) mit Schutzstreifen (schwarze, gestrichelte Linien links und rechts der Leitung). Entlang der Uferlinie des Plangebiets führt ein überregionaler Radweg (rot gestrichelte Linie).

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllen somit die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind.

2.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 'Waldenburger Bucht' umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,4 ha und wurde seit der Aufstellung drei Änderungen unterzogen. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als vier SO-Flächen fest. Diese haben folgende Sondernutzungen:

SO1: Zulässig für Hotel, Tageswirtschaft, Café, Tagungsräume, gesundheitsfördernde Anlagen: Sauna, Hallenschwimmbad, Solarien

SO2: Zulässig für Ferienapartments bis zu max. 70 m² Nutzfläche

SO3: Zulässig für Personalwohnungen (Hotel / Restaurant) Gebiet mit Personalgebäude für Hotel

SO4: Zulässig für Dauercamping mit Anlagen für Verwaltung, Freizeiteinrichtungen, Platzwartwohnungen, Toiletten, Waschen-Duschen, Kochstellen und Putzräume.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans trat am 31.12.1989 in Kraft. Das Konzept wurde allerdings nicht umgesetzt. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans trat am 06.11.1995 in Kraft und umfasst eine kleine Teilfläche, auf der die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Garagen geschaffen werden sollte. 2002 war es das Ziel, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 'Waldenburger Bucht' aufzustellen. Dieser ist jedoch nie in Kraft getreten. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 trat am 05.07.2006 in Kraft und bezieht sich ausschließlich auf den Bereich westlich der Straße 'Waldenburger Bucht/Weg'.

Insgesamt lässt der derzeitige Bebauungsplan mit dem Standort des Campingplatzes, dem dortigen Dauercampen im Osten sowie den Ferienhäusern westlich der Waldenburger Bucht um die 350 Einheiten zu. Nicht mit eingerechnet

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

sind hier die Wohneinheiten der im Plan dargestellten Apartmentkomplexe im Westen.

Zusätzlich zu dem Bebauungsplan Nr. 23 'Waldenburger Bucht' wurde 1976 ein Grünordnungsplan erstellt. In diesem wurden die Maßnahmen 'Sicherung des verbleibenden Baumbestandes im ausgewiesenen Plangebiet' und 'Zum Schutz der vorhandenen Großbäume im Bereich des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume durch einen Stammschutz aus Holzbohlen zu schützen' entwickelt. Zudem werden in diesem Ersatzmaßnahmen benannt.

Nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht' den Bebauungsplan Nr. 23 'Waldenburger Bucht'.

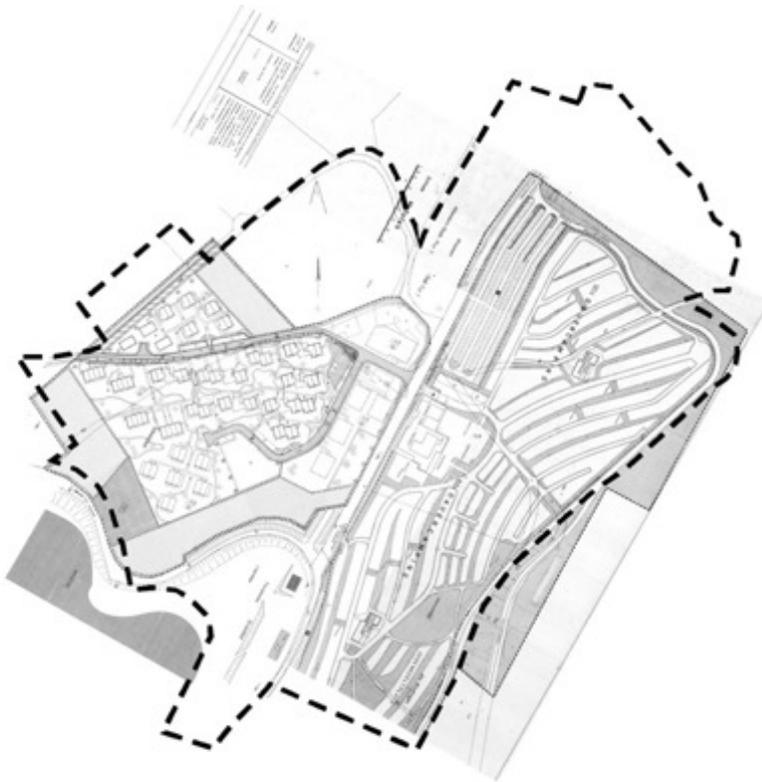


Abb. 7: Zusammenschau: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23 mit 3. vereinfachten Änderung und dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23/2 (Quelle: Stadt Attendorn)

3. Planungserfordernis

Im Süden von Attendorn liegt das ca. 19 ha große Areal am Biggensee. Hier plant die 'Biggensee Resort Betriebsgesellschaft mbH', ein Tochterunternehmen des niederländischen Unternehmens 'EuroParcs Biggensee Properties GmbH & Co. KG', mit Sitz in Köln, zukünftig Düsseldorf, den Campingplatz 'Biggensee Camping' sowohl räumlich als auch in seinem Angebot zu erweitern. 'EuroParcs' möchte sich mit seiner europaweiten Konzeption von Ferienparks als erstes Vorhaben dieser Art auch in Deutschland etablieren. Die Vermarktung, Betreuung und die Verwaltung der Unterkünfte erfolgt in BeNeLux und Deutschland unter der Federführung der 'EuroParcs Biggensee Properties GmbH & Co. KG'.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht' ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ausbau des Angebotes an Ferienhäusern in naturnaher Lage und einem neu angelegten Campingplatz. Angestrebt wird eine Nutzungsänderung des bestehenden Campingplatzes zur Schaffung von Ferienhäusern sowie die Erweiterung des Areals über die Waldenburger Bucht Richtung Westen. Damit soll der Tourismusschwerpunkt von Attendorn als wichtiger Wirtschaftszweig gestärkt werden, ohne den ökologisch wertvollen Kontext zu überfordern.

Der derzeitige Campingplatz bietet 260 Stellplätze für Camper und Zelte. Für diesen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 23 'Waldenburger Bucht') vor, der ein zusätzliches Areal im Westen mit ca. 3,4 ha für die Errichtung von Ferienwohnungen / Ferienhäusern umfasst. Die Planungen wurden allerdings bisher nicht umgesetzt und entsprechen in ihren Grundzügen mit den teilweise dortigen Dauercampers nicht mehr den heutigen Anforderungen eines qualitativollen Ferienparks in naturnaher Umgebung. Der derzeit geltende Bebauungsplan ist dementsprechend nicht mehr zeitgemäß. Ein Dauerwohnen soll durch Verträge zwischen Eigentümern der Unterkünfte und 'EuroParcs' ausgeschlossen werden. Die Eigentümer sind verpflichtet, ihre Häuser 'EuroParcs' für die touristische Vermarktung zur Verfügung zu stellen.

Um eine hohe Qualität der Entwicklung der Fläche erreichen zu können, wurde das Architekturbüro 'VALENTYNARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH' aus Köln mit der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption beauftragt.

4. Entwurfskomponenten

Dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht' liegt ein detailliertes neues städtebauliches Entwurfskonzept für eine zeitgemäße, den Wünschen der Besucher angepasste Freizeit- und Erholungsanlage mit Ferienwohnungen / Ferienhäusern zu Grunde. Das Konzept reagiert dabei auf die verschiedenen Teilbereiche des Areals, um so auch den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedarfen der künftigen Nutzer gerecht zu werden. In einem sukzessiven Ausbau ist ein der Erholung dienender Ferienpark mit bis zu 300 Ferienhäusern sowie ein Campingplatz vorgesehen. Die Planung berücksichtigt dabei die umgebende Landschaft und die ortstypische Topographie der Waldenburger Bucht und verzahnt sich mit dieser, ohne zu sehr in die Landschaft einzugreifen. Dadurch entsteht ein touristischer Erlebnisraum zur Erholung in naturnaher Umgebung, insbesondere für Familien mit Kindern. Das Plangebiet teilt sich dabei in einzelne Teilbereiche auf, die eine unterschiedliche Bandbreite an Erholungs- und Erlebnisfunktionen für eine breite Bevölkerungsschicht bieten.

Östlich der Straße 'Waldenburger Bucht' befindet sich derzeit der (heute schon vorhandene) Campingplatz. Erschlossen wird dieser Bereich zukünftig über einen neuen Kreisverkehr, der zudem die Zufahrt einer großen öffentlichen Parkplatzanlage sein kann und so den heutigen Parkplatzsuchverkehr der Biggeseebesucher minimiert. Die Parkplatzanlage steht den Parkbesuchern und den Tagestouristen der Badestelle am Biggeseeufer gleichermaßen zur Verfügung. Auf neugestalteten Bereichen dieser Parkplatzanlage sind PV-Anlagen als Überdachung vorgesehen, deren gewonnene elektrische Energie den Ferienhäusern und anderen Gebäuden zugeführt wird. Mit 255 Stellplätzen bietet die heute Parkplatzanlage 20 Plätze weniger als die vorige Anlage an selber Stelle. Dies liegt an den breiteren Parkplätzen, die damit den heutigen Bedarfen gerecht werden.

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

Der heute als Campingplatz genutzte Bereich wird in seiner engmaschigen Grundstruktur mit einer Schleifen-Erschließung bestehen bleiben und soll dabei zu einem hochwertigen Ferienhausgebiet ausgebaut werden. Die derzeitigen Verwaltungsgebäude sind in zentraler Lage optimal gelegen und bleiben zunächst erhalten, sollen aber langfristig durch Neubauten ersetzt werden, die den heutigen Ansprüchen an einen naturnahen Ferienpark gerecht werden. Ergänzt wird hier das Angebot durch Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, einen Indoorspielbereich und einen großen zentralen Spielplatz. Nordöstlich wird der Ferienpark um einen Campingplatz mit ca. 80 Standplätzen und ein Lagerhaus erweitert. Im Bereich des Campingplatzes sind zusätzliche Angebote, wie beispielsweise ein Schwimmbecken und eine Minigolfanlage, vorgesehen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Fläche vorbehalten, die besonderen Formen von Ferienhäusern, wie Baumhäusern, dient.

Östlich der Straße 'Waldenburger Bucht' entstehen somit ca. 170 Ferienhäuser mit Grundflächen von 40 bis 100 qm. Die bestehenden Verkehrswege sollen saniert und als schmale Straßen ausgebildet werden, auf denen der Fuß- und Radverkehr Vorrang hat.

Auf der westlichen Seite der Waldenburger Bucht sind ebenfalls Ferienhäuser geplant, die Fläche wird über zwei Zufahrten erschlossen. Die südliche Zufahrt erfolgt dabei über den geplanten neuen Kreisverkehr. Von beiden Zufahrten gehen zwei Ringerschließungen in parallellaufenden Schleifen ab, die sich in ihrem Verlauf an der ansteigenden Topographie orientieren. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind durch Aufweitungen im Straßenraum berücksichtigt. Eingesäumt wird der westliche Bereich der Erweiterungsfläche des Ferienparks von gestuften Waldflächen, die einen sensiblen Übergang zwischen Wald und Ferienpark schaffen. Von Norden nach Süden verlaufend wird die Erweiterungsfläche durch eine Grünachse unterteilt, die neben der gestalterischen auch eine ökologische Funktion beinhaltet und auch dem Regenwassermanagement dient. Über diese Grünachse wird ein Teil des Niederschlagswassers in ein südlich angrenzendes Versickerungs- und Rückhaltebecken geführt. Auf der westlichen Parkseite sind zudem zwei private

Spielplätze und ein öffentlicher Spielplatz außerhalb des Ferienparkgeländes geplant.

Angrenzend an das Ufer des Biggesees befindet sich im Südwesten des Plangebiets außerhalb des Ferienparks ein Badebereich mit Wassersportangeboten. Die kleine bestehende Kapelle an der 'Waldenburger Bucht' wird in Richtung Süden zum Biggeseeufer hin verlagert. Insgesamt entstehen westlich der Straße 'Waldenburger Bucht' ca. 120 Ferienhäuser mit unterschiedlichen Grundrissen und Größen von 40 bis 100 qm. Erschlossen werden alle Ferienhäuser über innenliegende verkehrsberuhigte Straßen.

Eines der Ziele bei der Schaffung des Angebotes an unterschiedlichen Ferienhäusern liegt grundsätzlich darin, möglichst viele der bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten, sodass sich der Ferienpark weiterhin in die naturnahe Umgebung einfügt. Hierzu wurden im östlichen Bereich einzelne Flächen als Grünflächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert. Der genannte Nord-Süd-Grünzug im westlichen Teil des Ferienparkes sowie die Grünstreifen in den Randbereichen haben neben der Aufenthalts- und Gestaltungsfunktion auch eine ökologische Funktion.

Um den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten, wurde eine aufgelockerte Gebäudeverteilung mit ausreichend Abstand zwischen den einzelnen kleinmaßstäblichen Gebäuden gewählt. Diese werden entsprechend des Geländeverlaufs platziert und mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Terrassen mit Grünstrukturen unterteilt und eingegrünt. Ebenso werden die nicht versiegelten Bereiche der Parzellen gärtnerisch begrünt. Das Gelände wird je nach Bedarf an den jeweiligen Gebäudestandorten kleinflächig abgegraben oder aufgeschüttet. Größere Topographieunterschiede werden zudem über Aufständering auf Pfählen ausgeglichen. Die Gebäudehöhen wurden entsprechend der Wohntypologien so gewählt, dass diese den naturnahen Kontext nicht überfordern, der Park sich in die Landschaft einbettet und Sichtbeziehungen in die Umgebung nicht eingeschränkt werden. Hieraus ergibt sich auch die Verteilung eines breiten Angebots von Haustypen mit

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

unterschiedlichen Kubaturen und Geschossigkeiten. Die Zuwegung der Häuser erfolgt von den Verkehrsflächen mit möglichst kurz angelegten Fußwegen.



Abb. 8: Lageplan Biggeseesee Resort, Überblick Strukturen Neubau + Ferienhausgebiet + neuer Campingplatz (Quelle: VALENTYNARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH)

5. Planungsziel

Die 'EuroParcs Biggeseesee Properties GmbH & Co. KG' beabsichtigt die Entwicklung des Areals zu einem innovativen, nachhaltigen und einzigartigen Ferienpark mit höchster Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Mit dem geplanten Ferienpark wird eine bislang nur zum Teil als Campingplatz genutzte Fläche zum Zwecke der Schaffung eines Angebots von Ferienhäusern entwickelt. Für den bestehenden Campingplatz gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 23 'Waldenburger Bucht'). Mit dem Bebauungsplan Nr. 23/2 beabsichtigt die Hansestadt Attendorn, auf den derzeit nicht optimal genutzten Flächen des Geltungsbereichs, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets, mit der Zweckbestimmung 'Ferienhausgebiet' und 'Campingplatz' gemäß § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO, zu schaffen. Für ergänzende Nutzungen wie Gebäude, die der Verwaltung dienen, Gastronomie, Sanitäreinrichtungen etc. werden weitere Binnendifferenzierungen ausgewiesen.

Das übergreifende Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Wirtschaftskraft Attendorns in den Bereichen des Tourismus, der Gastronomie, des Handels und damit verbunden, die Stärkung der Innenstadt. Vom Ausbau des Angebots erhoffen sich die Stadt Attendorn sowie die umliegende Region einen positiven Effekt auf diesen Wirtschaftszweig und dass sich mit diesem Leuchtturmprojekt der Bekanntheitsgrad der Hansestadt Attendorn steigert. Dazu wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Grundlagen angestrebt, Baurecht für bis zu 300 Ferienhäuser zu schaffen. Mit der Festsetzung von CEF-Maßnahmenflächen im Bereich des Geltungsbereichs und einem klimaresilienten städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf wird unter anderem auch den ökologischen Ansprüchen Rechnung getragen.

Es besteht außerdem die Chance, das Gebiet auch verkehrlich neu zu ordnen. So wird es weiterhin eine öffentliche Stellplatzanlage geben, die dem Tagestourismus der Badestelle sowie der umgebenden Wander- und Radwege dient. Insgesamt wurde darauf geachtet, das Konzept behutsam in die naturnahe Umgebung einzubetten und den ökologischen Ansprüchen neben den geltenden Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen gerecht zu werden. Dies steht auch im Einklang mit dem 'Masterplan für die Seen im Sauerland 2.0', der es sich im Rahmen der 'Regionale 2013' als Ziel gesetzt hat, mit der Definition von Maßnahmen das touristische Potential sowie die Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Region zu steigern.

6. Verkehrliche Situation (äußere Erschließung)

Die Erschließung des Plangebiets soll, wie bereits schon im Bestand, über die Anbindungen an den 'Waldenburger Weg' / die 'Waldenburger Bucht' erfolgen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den bestehenden Knotenpunkt 'Waldenburger Weg' / 'Heldener Straße' / 'Am Wassertor' an die 'L 697'. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung von dem Büro 'BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. -Ing. Reinhold Baier GmbH' erstellt.

Als Grundlage für die Analyse der Bestandssituation wurden Knotenstromerhebungen an zwei Tagen im Juni an den Straßen 'Waldenburger

Weg' / 'Heldener Straße' / 'Am Wassertor' sowie Querschnittszählungen im Juni über 14 Tage am 'Waldenburger Weg' durchgeführt. Ergänzend hierzu standen weitere Daten aus Verkehrsuntersuchungen aus den Jahren 2012 und 2021 mit Bezug zum Plangebiet zur Verfügung.

Für den Knotenpunkt wurden die Nachweise der Verkehrsqualität nach dem 'Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen' durchgeführt. Die Nachweise erfolgten für die Analyse und die Prognose jeweils für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunde für einen Donnerstag und einen Freitag außerhalb der Ferien. Es zeigte sich, dass mit den zusätzlichen Kfz-Verkehren der geplanten Entwicklung an dem vorhandenen Knotenpunkt, wie schon in der Analyse, eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität erreicht wird.

Auf Grundlage der Ergebnisse bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann verträglich abgewickelt werden.

Die Verkehrsuntersuchung zur Projektentwicklung 'Ferienpark Waldenburger Bucht' erstellt am 21.11.2022 durch das Büro 'BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. -Ing. Reinhold Baier GmbH' ist Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/ 2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'.

7. Energiekonzept

Die Liegenschaft wird derzeit niederspannungsseitig aus der Trafostation 'Waldenburger Bucht 20' (DLRG Ortsgruppe Attendorn e.V.) mit Strom versorgt. Diese Trafostation versorgt daneben noch weitere umliegende Gebäude und Abnehmer und weist mit einer Leistung von 330 kVA keine ausreichenden Kapazitäten auf, um den neu zu errichtenden Ferienpark zu versorgen. Die elektrische Energie, die durch die PV-Anlagen auf dem zentralen öffentlichen Parkplatz nördlich der Gebäude mit Zentralfunktion gewonnen wird, wird dezentral den Ferienhäusern und weiteren Gebäuden zugeordneten Wärmepumpen für die Beheizung, Kühlung und Warmwassererzeugung der Ferienhäuser zugeführt.

Daher wird im neu zu errichtenden Lagergebäude eine Technikzentrale für die Aufstellung einer neuen Mittelspannungsanlage mit Trafo sowie einer Niederspannungshauptverteilung (NSHV) untergebracht. Ausgehend von der NSHV werden sternförmig die neu zu errichtende Rezeption samt Indoor-Spielanlage, Küche/Lager und das Restaurant versorgt. Ebenfalls aus der NSHV werden zunächst, je Bauabschnitt, Bereichsverteiler mit Strom versorgt. Ausgehend von diesen Bereichsverteilern werden die Ferienwohnungen direkt oder über weitere Gruppenverteiler angebunden. Des Weiteren erhält die NSHV Verteilerfelder zur Stromeinspeisung und -zählung der geplanten Photovoltaik-Anlage.

Auf der zentralen öffentlichen Parkplatzanlage wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung gemäß GEG-Nachweis errichtet.

8. Planungsinhalt

8.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung die Sondergebiete 'Ferienhausgebiet' (SO1-SO11, SO15-SO27) und die Sondergebiete 'Ferienhausgebiet mit Zentralfunktion' (SO13 und SO14) gemäß § 1 Abs 4 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet 'Campingplatzgebiete' (SO12) wird gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird der Schaffung eines Ferienhausgebietes in einem naturnahen Raum mit Seeblick und hohem touristischen Potential Rechnung getragen. Insgesamt entstehen somit 27 SO-Gebiete. Der Umgriff und die Konturen der Baugebiete ergeben sich, insbesondere im Bereich östlich der Waldenburger Bucht, aus der Form der bestehenden Erschließung und westlich der Waldenburger Bucht aus der Neuplanung der Erschließung und ihrer Anpassung an die Topografie sowie der Anpassung an die umgebenden Wald- und Grünstrukturen.

In den Sondergebieten SO1-SO11 und SO15-SO27 mit der Funktion 'Ferienhausgebiete' ist ausschließlich die Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen zulässig. Die SO-Gebiete SO13 und SO14 dienen, neben der Schaffung von Ferienhäusern, der Unterbringung von Gebäuden mit

Zentralfunktion. Um den Bedarfen einer Ferienhausanlage gerecht zu werden, beinhaltet dies, neben der Verwaltung des Parks, Wohnungen für Betriebsleiter, Gastronomie, Sanitäreanlagen, Gebäude, die der Unterbringung von Technik dienen, 24-h-Automatenshops und Indoorspielbereiche.

Im Sondergebiet SO12 mit der Funktion 'Campingplatzgebiet' sind, neben Standplätzen für Wohnwagen und Zelte, Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen, Wohnungen für Betriebsleiter, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen, Schwimmbecken bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 200 qm, Minigolfanlagen, Kinderspielplätze und sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung zulässig. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein der Nutzung als Campingplatz entsprechendes Angebot zu etablieren.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Grundfläche (GR) je Ferienhaus bestimmt. Die festgesetzte Bauweise sowie die maximale Wandhöhe bestimmen im Wesentlichen die Stellung der baulichen Anlagen zueinander und die Höhe dieser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit den durch Baugrenzen definierten Baufeldern orientieren sich an den Verkehrsflächen, den Flächen, die dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern dienen sowie den angrenzenden Waldflächen. Aufgrund der teilweise steilen Topographie erweist es sich als notwendig, die Standorte sowie die Stellung der einzelnen Gebäude nicht konkret festzusetzen. Darum wird in den Baugebieten eine umfassende Baugrenze festgesetzt, die die überbaubaren Flächen definiert.

Die festgesetzte GRZ beträgt grundsätzlich 0,3 in den Sondergebieten SO1-13 und SO15-27 und unterschreitet damit den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Sondergebiete 'Ferienhausgebiete'. Nur im SO14 wird der Orientierungswert für Ferienhausgebiete mit 0,4 eingehalten, da in diesem Baugebiet mit Zentralfunktionen eine dichtere Neubebauung für z.B. Gastronomie,

Indoorspielbereiche, Verwaltung etc. geplant ist. Grundsätzlich ergibt sich die Unterschreitung des Orientierungswertes aus dem Anspruch an die ökologische und freiraumplanerische Qualität des Gebietes sowie aus der bewegten Topographie. Die Zielsetzung einer naturnahen Erholung widerspricht zudem einer höheren Verdichtung des Parks.

Der Bebauungsplan weist durch die Festsetzung von Baugrenzen großflächige Baufelder auf, die größtenteils die gesamten Nutzungsgebiete einnehmen. Ergänzend zur GRZ, die die Überbaubarkeit dieser Flächen auf 0,3 bzw. 0,4 begrenzt, wurde für die SO-Gebiete SO1-11, SO13 und SO15-27 eine Grundfläche (GR) je Ferienhaus festgesetzt. Somit ist auch die mögliche Grundfläche der jeweiligen Ferienhäuser begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung der Bauweise von Einzelhäusern in den SO-Gebieten SO1-13 und SO15-27 sowie der Festsetzung von Hausgruppen im SO14 wird so gesichert, dass sich die Planung durch eine Kleinteiligkeit und Auflockerung auszeichnet. Durch das 'Einstreuen' der Ferienhäuser mit ihren durchgrünter Abständen/Zwischenräumen zueinander wird der naturnahen Umgebung Rechnung getragen.

Die Geschossigkeit wurde in den Randbereichen, angrenzend an Waldflächen, größtenteils mit nur einem Geschoss in den Sondergebieten SO1-6, 11,13 und 15-27 eher niedrig gehalten. Entsprechend der Vielfalt an unterschiedlichen Ferienhaustypologien ist in den SO7-10 ebenfalls eine Zweigeschossigkeit zulässig. So wurde darauf geachtet, dass sich die Geschossigkeit Richtung Waldenburger Bucht abstaffelt und sich das Gebiet zum Straßenraum nicht isoliert. Im SO12 in Teilen sowie im SO14 sind ebenfalls zwei Geschosse zulässig, da hier Gebäude mit Zentralfunktionen untergebracht werden. Insgesamt wurde bei der Zuteilung der Geschosse darauf geachtet, dass sich der Ferienpark behutsam in die bestehende Landschaft einfügt und eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet wird. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass Staffel- und Souterraingeschosse (zusätzliche, nicht Vollgeschosse) ausgeschlossen werden und dass das Kellergeschoss nicht mehr als 0,5 m aus der Erde herausragt. Hierdurch soll vermieden werden, dass aufgrund der starken Topographie neben den zulässigen Vollgeschossen weitere Geschosse

möglich sind. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist das SO14, da hier aufgrund des breitgefächerten Nutzungsangebots unterschiedliche Bedarfe an die Räumlichkeiten bestehen.

Aus gestalterischen Gründen wird neben der Festsetzung von Vollgeschosszahlen die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH) gesichert. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Zugangsebene) bis zur äußeren Schnittkante zwischen aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut als oberer Bezugspunkt (Traufe / Attika). Kamine o.ä. Gebäudeteile bleiben hiervon ausgenommen. Die Wandhöhe bei den eingeschossigen Gebäuden liegt grundsätzlich bei +3m und den zweigeschossigen bei +6m. Ausgenommen hiervon ist ein Baufeld im SO12, welches der Unterbringung einer Lagerhalle dient und eine maximale WH von +5m zulässt. Diese Gebäudehöhenbegrenzungen wurden getroffen, damit sich der Ferienpark in die umgebende Landschaft einfügt.

8.3. Verkehrsflächen und Mobilitätskonzept (Innere Erschließung)

Die bestehende Straße 'Waldenburger Weg' / 'Waldenburger Bucht' wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie wird nach wie vor die Haupteerschließung des Plangebietes übernehmen. Die Verkehrsfläche südlich des SO-Campingplatzes 12 wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich zwischen der öffentlichen Parkplatzfläche bzw. dem SO13 und dem SO14 entsteht ein neuer Kreisverkehr, der die westlichen und östlichen Erschließungsstraßen des Parks anbindet.

Die Anlage des Mini-Kreisverkehrs, unmittelbar südlich des großen Parkplatzes (Nutzung hauptsächlich für die Tagesbesucher), trägt entscheidend dazu bei, dass der Ausflugsverkehr zukünftig von hier aus zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) zum See gelangt und weiter südlich nur noch wenig Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, da insbesondere wenige Pkw-Stellplätze im Bereich des Strandbades angeboten werden. Im Bereich des Strandbades befindet sich ein zusätzlicher Kreisverkehr, der auch als Wendemöglichkeit dient.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen die Erschließungswege im Inneren des Parks als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' mit einem Straßenquerschnitt von ca. 3 - 5 m ausgestaltet werden; die Kraftfahrzeuge der Feriengäste werden jeweils ausschließlich neben den Unterkünften auf dem Grundstück abgestellt. Neben der Gleichberechtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer soll durch die Ausweisung der Straßen als 'Verkehrsberuhigter Bereich' sowohl der Verkehrssicherheit als auch dem Emissionsschutz innerhalb des Parks Rechnung getragen werden. So sind die Ferienhäuser auch fußläufig über das Straßensystem gut erreichbar. Die Ferienhäuser in den SO-Gebieten werden ausschließlich von den innenliegenden privaten Verkehrsflächen erschlossen. So wird der Verkehrsfluss in der Waldenburger Bucht nicht beeinträchtigt und das Konfliktpotential mit Fußgängern und Radfahrern gesenkt.

Bei der Verkehrsfläche angrenzend an den Biggensee handelt es sich um den 'Biggerandweg', der heute als Wanderweg ausgewiesen ist. Gleichzeitig dient der Straßenabschnitt Fahrzeugen als Zuwegung zum Biggensee, um beispielsweise Boote ins Wasser zu lassen. Diese Verkehrsfläche wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Die Verkehrsfläche, die den nördlichen Rand des Geltungsbereichs bildet und zwischen den beiden CEF-Maßnahmenflächen verläuft sowie die Verkehrsfläche, die entlang des äußeren östlichen Rands des Ferienparks verläuft, werden beide als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Forstweg' festgesetzt. Diese beiden Straßen sind in ihrem Straßenquerschnitt und ihrer Funktion eher zweitrangig zu bewerten und dienen als Wirtschaftswege vor allem der Forstwirtschaft. Sie werden nicht direkt zur Erschließung des Ferienparks benötigt, komplementieren aber das Straßennetz.

Die vorhandene große Parkplatzanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'öffentliche Stellplatzfläche' festgesetzt. Die Stellplatzfläche soll damit öffentlich zugänglich sein und auch dem Tagestourismus des

Badeplatzes am Biggensee dienen. Grundsätzlich steht jedem Ferienhaus die benötigte Anzahl an Stellplätzen in direkter Nähe entlang der inneren Erschließung zur Verfügung und wird, wenn möglich, in der Parzellierung des Hauses untergebracht.

Der Freizeit- und Erholungswert steht bei dem Ferienpark insgesamt im Fokus; von daher ist der Vorhabenträger bei der Planung und dem Betrieb des Ferienparks in besonderer Weise bemüht, die Kraftfahrzeugverkehre, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, auf ein Minimum zu reduzieren. Dies gilt sowohl für die Grundstücke des Ferienparks als auch die Umgebung um den Biggensee. So werden für die An- und Abreise flexible Zeiten ermöglicht und damit Verkehrsspitzen verhindert.

Dies soll unterstützt werden durch ein differenziertes und bedarfsgerechtes, ganzheitliches Mobilitätsangebot, über das schon bei der Buchung werbend informiert wird und das über eine Ferienpark-App abrufbar ist. Neben den Informationen zum öffentlichen Verkehrsangebot können hier eine Vielzahl von Leihfahrzeugen, wie unterschiedliche Fahrrad-Typen mit oder ohne Elektro-Unterstützung, Fun-Mobile, Elektro-Karren, Roller etc. sowie Wasserfahrzeuge gebucht werden. Das zukünftige Angebot an Freizeitaktivitäten wird hier nach Möglichkeit auch so angelegt, dass es immer auch eine Alternative zur Nutzung des privaten Pkw gibt.

Das Angebot des Ferienparks mit Restaurant und Shop für den täglichen Bedarf ermöglicht zum Teil eine Versorgung vor Ort und minimiert damit Kfz-Fahrten; ein gemeinschaftlich organisierter Lieferservice kann das Angebot sinnvoll erweitern.

Auf dem zentralen Parkplatz für Tagesbesucher sowie an der Rezeption sind Ladesäulen für E-Mobilität in einem noch festzulegenden nachfrageorientierten Umfang geplant; dabei soll auch die PV-Energie der zentralen Solarcarports mit genutzt werden.

8.4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

In der Waldfläche südlich der Sondergebiete SO 7 und SO 11 soll aufgrund der bestehenden Muldenlage eine ausreichend dimensionierte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: 'Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser' entstehen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen der Ferienhäuser und der Verkehrsflächen soll über Straßeneinläufe gefasst und über ein Kanal- und Muldensystem entlang des nördlich angrenzenden Grünzugs dem Versickerungsbecken zugeführt werden. Die hydraulische Funktion und Aufnahmekapazität des Regenrückhaltebeckens werden noch geprüft.

8.5. Private Grünflächen

Innerhalb des Ferienparks ist die Einrichtung kleinteiliger Aufenthaltsflächen als Begegnungsräume vorgesehen. Westlich der Waldenburger Bucht wird dementsprechend eine von Nord nach Süd verlaufende Grünachse als private Grünfläche festgesetzt. Neben der Schaffung von freiraumplanerischer Qualität dient diese u.a. auch der Ableitung des Niederschlagswassers.

Neben dem Grünzug sind vier private Spielflächen vorgesehen. Zwei östlich und zwei westlich der Waldenburger Bucht. Diese werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen der Attraktivierung der Ferienhausanlage, insbesondere für Familien, und stehen im Zusammenhang mit dem gewünschten naturnahen Erholungskonzept.

8.6. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Uferbereich des Biggesees, wie bereits bestehend, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Badeplatz' festgesetzt werden. In der öffentlichen Grünfläche sind zwei Baufelder mit Baugrenzen definiert, in denen bauliche Anlagen mit der Nutzung Verwaltung, Gastronomie, Sanitäranlagen, Technik und Bootsverleih untergebracht werden können.

Nördlich der Badestelle ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' vorgesehen. Der Spielplatz und die Badestelle tragen zu einem breitgefächerten Angebot an Freizeitnutzungen bei.

8.7. Flächen für Wald

Der Teilbereich des Ferienparks westlich des 'Waldenburger Wegs' ist mit Flächen umgeben, die als 'Wald' festgesetzt sind. Natürliche Waldflächen sollen weitgehend erhalten und gerodete Flächen mit Sträuchern und kleineren Bäumen wieder bepflanzt werden.

Die an die Sondergebiete SO7 und SO11 angrenzenden Waldflächen im Süden werden in Hinblick auf ihre Verkehrssicherheit geprüft und können in einer Breite von 10 m bis 15 m zu einem 'gestuften Wald' entwickelt werden. Dieser Bereich der Waldfläche ist mit einem 'A' gekennzeichnet. Dabei sollte zusätzlich ein ausreichender Abstand zwischen Wald und Gebäuden eingehalten werden.

Die Fichten der Waldfläche nördlich und westlich des Sondergebiets SO4 wurden bereits gefällt. Diese Fläche soll ebenfalls mit standortgerechten Bäumen und Sträucher bepflanzt werden, sodass ein gestufter Wald entsteht. Hierzu sind textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden und mit einem 'B' gekennzeichnet.

Am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche 'Badeplatz' besteht ein schmaler ca. 8 bis 10 m breiter Baumbestand, der zu einem Teil auch in der Fläche des Landschaftsplans liegt. Dieser Streifen ist, um ihn in seiner Qualität zu erhalten, als 'Wald' mit dem Zusatz 'Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern' festgesetzt.

Die Waldflächen, die mit einem 'M' gekennzeichnet sind, dienen den CEF-Maßnahmen. Die damit verbundenen Pflanzungen lassen nur kleinere Gehölze zu, die eine Festsetzung eines gestuften Waldrandes erübrigen. Die CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung der vorgefundenen Haselmauspopulation werden im Kapitel 8.8 'Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich' weiter erläutert.

8.8. Zuordnung von Flächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen

In Folge der Umsetzung der Planung im südwestlichen Bereich (Gemarkung Attendorn, Flur 7, Flurstücke 63, 56 und 106 westlicher Teil) werden Lebensräume der streng geschützten Haselmaus in Anspruch genommen.

Da in diesem Bereich ebenfalls der Bau von Ferienhäusern geplant ist, können die Lebensraumfunktionen der Haselmaus nicht mehr aufrechterhalten werden. Gemäß der Artenschutzprüfung sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) für die Haselmaus, unter Beachtung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen, erforderlich. Vor der baulichen Inanspruchnahme dieses Lebensraums der Haselmaus muss die Habitatfunktion der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wirksam sein. Die Umsetzung und Wirksamkeit der Habitatfunktion ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Die Waldflächen, die mit einem 'M' gekennzeichnet sind, dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Haselmaus. Hier sind Pflanzungen von fruchttragenden, regionaltypischen Sträuchern vorgesehen. Diese Flächen bilden einen natürlichen Waldrand zu den angrenzenden Waldflächen.

8.9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallimmissionen

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros 'Graner + Partner Ingenieure GmbH' vom 15.11.2022 nach DIN 18005 hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den planinduzierten Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft um maximal 0,6 dB erhöht werden. Dies ist als geringfügig und nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik als nicht wahrnehmbar einzuschätzen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Sinne der TA Lärm durch den zukünftigen Betrieb, auch der Parkplatzanlage, deutlich an allen vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft erfüllt werden.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel sind im Plangebiet keine schallschützenden Maßnahmen erforderlich.



Abb. 9: Beurteilungspegel Nacht-Situation, Berechnungshöhe 5,00 , Anlage 3. (Quelle: Ingenieurbüro 'Graner + Partner Ingenieure GmbH', Schalltechnisches Prognosegutachten)

8.10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt des vorhandene Bestands an Bäumen und Sträuchern in den Baugebieten SO12 und SO27 ist durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert. Auch im Bereich zwischen der Waldenburger Bucht und der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht westlich des SO 27 ist durch diese Festsetzung der vorhandene Baum- und Sträucherbestand gesichert. Hier hilft der vorhandene Gehölzbestand, eine Durchgrünung des Ferienparks und den damit verbundenen ökologischen Wert zu erreichen. Mit den bestehenden gewachsenen Bäumen fügt sich die Planung zusätzlich in die umgebende Waldfläche ein.

8.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

In den Sondergebieten SO1-11 und SO15-27 ist je 200 qm mindestens ein standortgerechter Baum der in der Festsetzung 4.1 aufgelisteten Pflanzliste

einzelnen oder in Gruppen und ein Strauch der in Festsetzung 3.1 aufgelisteten Pflanzliste zu pflanzen. Neben ökologischen Funktionen trägt diese Festsetzung zur Eingrünung und zur Integration des Plangebietes in die umgebende Landschaft bei. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Sondergebiete SO12-14, da sich in dem Sondergebiet SO12 'Campingplatz' bereits Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden und damit die Durchgrünung gesichert ist und da es sich bei den Gebieten SO13 und SO14 um Sondergebiete mit Zentralfunktion handelt und somit hier eine höhere bauliche Dichte benötigt wird.

Pflanzstreifen

In den gekennzeichneten Randbereichen ist ein mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist mit den in der Pflanzliste aus Festsetzung 3.1 genannten Sträuchern zu bepflanzen und dient zum einen der Durchgrünung des Gebiets, zum anderen stellt er eine optische Begrenzung zwischen den Ferienhäusern und dem Straßenraum dar. Insbesondere zur Straße 'Waldenburger Bucht' ist er damit auch ein subjektiver Schutz und gibt den Ferienhäusern mehr Privatheit.

8.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Anbindung und die Zuwegung zum südlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Anglerheim 'Sportfischergemeinschaft Waldenburg-Biggensee e.V.' (Waldenburger Bucht Nr. 21) sicherzustellen, dient die gekennzeichnete Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs dazu, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des begünstigten Grundstücks als Grunddienstbarkeit einzutragen.

9. Hinweise

9.1. Maßnahmen für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

Die in dem Hinweis 'Maßnahmen für Vögel, Reptilien und Fledermäuse' genannten Maßnahmen dienen grundsätzlich der Vermeidung oder Verminderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Neben den bereits in Kapitel 8.8 'Artenschutzrechtliche Maßnahmen' genannten CEF-Maßnahmen werden die Rodungsarbeiten auf die

Wintermode November bis Februar beschränkt. Weitere Maßnahmen beziehen sich auf die vogel- und fledermausfreundliche Beleuchtung sowie ein entsprechendes Glas.

9.2. Altlasten

Auf dem Areal östlich der Straße 'Waldenburger Bucht' befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Olpe als 'Altlastenverdachtsfläche' geführt sind und als solche nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Für die Altlastenverdachtsfläche 1-001 'Deponie Waldenburg' im nördlichen Teil sind in den letzten Jahrzehnten mehrere Untersuchungskampagnen erfolgt. Nun wurde diese sowie die Altlastenverdachtsfläche 1-204 'Modellierung Waldenburger Bucht' durch das Büro 'Kühn Geoconsulting GmbH', Bonn weitergehend untersucht. Die beiden Flächen überlagern sich teils.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 1-001 'Deponie Waldenburg' handelt es sich um eine Ablagerungsfläche für verschiedene Abfälle, Schlämme und Schutt. Auf dieser Fläche wurde nach 1975 eine 1-1,5 m dicke Schicht zur Abdeckung aufgetragen und die Fläche als Standort für einen Campingplatz umgenutzt. In der bereits 1996 durchgeführten Oberbodenuntersuchung sowie in aktuellen Bodenuntersuchungen wurden lokal geringfügige Konzentrationen für Kupfer, Zink, PAK und PCB ermittelt.

Die heute als Campingplatz genutzte Fläche wurde entsprechend der Nutzung modelliert. Über die Menge, Herkunft und Zusammensetzung des Materials zur Modellierung gibt es keine Informationen. In Abstimmung mit der Überwachungsbehörde des Kreises Olpe wurden 2022 exemplarisch in zwei Flächen orientierende Oberbodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen ermittelt und die Konzentrationsvorgaben der Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte wurden eingehalten. Baubegleitend sind weitere fachspezifische Untersuchung (u.a. Boden- und Bodenluftanalytik) erforderlich.

Hinsichtlich der geplanten Umnutzung und der damit verbundenen Umgestaltung der Fläche der Freizeitanlage werden die Erd-/Tiefbaumaßnahmen der beiden

Bebauungsplan Nr. 23/2 'Ferienpark Waldenburger Bucht'

Bereiche in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Olpe gutachterlich überwacht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen und Herrichtung der Außenflächen erfolgt, in enger Abstimmung mit der zuständigen Überwachungsbehörde, eine wirkungspfadbezogene Untersuchung der Oberböden gemäß den Vorgaben der bodenschutzrechtlichen Regelung. Bei Überschreitung der vorgegebenen Prüf- und Maßnahmenwerte werden Maßnahmen zum Austausch der belasteten Bodenbereiche umgesetzt.

10. Flächenbilanzierung

Sondergebiete	101.933 m ²	54%
Verkehrsflächen	39.884 m ²	20%
davon öffentlich	24.545 m ²	
davon privat	15.238 m ²	
Grünfläche privat	9.280 m ²	5%
davon Spielplätze	3.088 m ²	
Grünfläche öffentlich	14.814 m ²	8%
Davon Spielplätze	1.995 m ²	
Waldfläche	24.947	13%
Davon Maßnahmenfläche	9.655 m ²	
Flächen zur Versickerung	733 m ²	0,38%
Gesamtfläche	191.591	100%