

Bebauungsplan ‚Ferienpark Sorpensee‘ der Stadt Sundern, Ortsteil Amecke

Begründung zum Bebauungsplan



Stand: Satzungsexemplar
Februar 2009



1 INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

1	INHALTSVERZEICHNIS.....	2
2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
4.1	Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Bebauungsplan	10
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
5.1	Nutzung	11
5.2	Verkehr	12
5.3	Umweltrelevante Belange	16
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	18
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	19
7.1	Städtebauliches Konzept	19
7.2	Verkehr	20
7.3	Grünordnung	21
8	PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
8.1	Art der baulichen Nutzung	22



8.2 Maß der baulichen Nutzung	25
8.3 Bauweise	26
8.4 Verkehrsflächen	26
8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	31
9.1 Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung und Wasserversorgung	31
9.1.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung	31
9.1.2 Schmutzwasser	31
9.1.3 Trinkwasser	32
9.2 Stromversorgung	32
10 BETEILIGUNG.....	32

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Sundern plant die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Ferienhaussiedlung auf einer Gesamtfläche von rd. 32 ha unmittelbar am Ostrand des Sörpesees im Ortsteil Amecke der Stadt Sundern. Die Planungen basieren auf verschiedenen konkreten Anfragen von Ferienparkbetreibern aus dem Beneluxraum.

Das Projektgebiet liegt nördlich von Amecke im Anschluss an einen bereits bestehenden Erholungsschwerpunkt (mit Freibad, Tennisanlage u.a.). Es ist geplant, die bestehende Freizeit-Infrastruktur und die neu zu errichtende Ferienhausanlage im Rahmen einer Gesamtkonzeption zu einem zentralen Erholungsschwerpunkt am Sörpensee auszubauen.

Das gesamte Projektgebiet umfasst eine ca. 20 ha große vollständig bewaldete Fläche und eine südlich anschließende, ca. 10 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche (mit Erholungs- und Freizeitfunktionen) ausgewiesen ist.

Die Stadt Sundern plant, die Fläche des Ferienparks im Rahmen der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet (Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“) darzustellen.

Der geplante Ferienpark soll auf einen Ganzjahresbetrieb ausgelegt werden. Angerstrebt Zielgruppen sind Besucher aus dem Benelux-Raum und dem Ruhrgebiet. Die



Ferienhäuser sollen ganzjährig einem ständig wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung vermietet werden. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept kann ein Ferienpark mit ca. 220 Ferienhäusern und einem dazugehörigem Zentrum entstehen. Diese Anzahl an Gebäuden ist erforderlich um einen vergleichbaren Park wirtschaftlich betreiben zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Vorhaben.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Sundern, Ortsteil Amecke direkt am Sorpesee.

Die Entfernung zur Stadt Sundern beträgt ca. 6 km. Der nächste Autobahnanschluss an die BAB 46 ist die Anschlussstelle Arnsberg, die ca. 18 km entfernt liegt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße 687.

Landschaftsplan

Der zentrale Teil des Plangebietes unterliegt keiner besonderen landschaftsrechtlichen Bindung, seine nördliche, westliche und östliche Randzone hingegen gehört zum großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Sundern“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Regelung des Erholungsverkehrs und der Freizeitaktivitäten zur Erhaltung einer naturnahen Landschaft“ dargestellt. Dieses Entwicklungsziel gilt insbesondere für den Erholungsschwerpunkt Sorpesee. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich einige kleine Naturschutzgebiete:



Abbildung 1: Lage des Plangebiets



NSG	Objektbeschreibung
2.1.2 NSG „Kammberg“	Bewaldeter Bergrücken aus Kalkgestein mit mehrstämmigem Hainbuchen-Mischwald. Der Kammberg weist ein verzweigtes Höhlensystem auf.
2.1.21 (a-c) NSG „Erlenbrücher nördlich Amecke“	Quellige Erlenbruchwaldreste mit mehrstämmiger Wuchsform und üppiger, artenreicher Krautschicht
2.1.44 NSG „Hermkesiepen“	Naturnaher Bachabschnitt mit Erlen-Mischwald
2.1.49 NSG „Kohlbrüche“	Feuchtwald mit (kleinflächiger, tlw. fragmentarischer) Erlen- und Moorbirken-Bestockung

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG fehlen im Änderungsbereich unter Einschluss seines direkten Umfeldes bzw. wurden bisher nicht kartiert.

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse.

Der Wald innerhalb des Gebietes wird ganz überwiegend von Nadelholz (insbesondere Fichte) geprägt:

Der Plan(ungs)bereich befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Sorpetalsperre, einer wasserwirtschaftlichen Einrichtung von überregionaler Bedeutung, sowohl für den Tourismus als auch als Trinkwasserreservoir.

Die Sorpetalsperre ist als Erholungsgewässer in beschränktem Umfang freigegeben worden. „Dieses Nutzungskonzept lässt eine limitierte und geregelte Nutzung des eigentlichen Gewässerkörpers und seiner Ufer bzw. gewässernahen Bereiche zu.“

Naturräumliche Gliederung

Der Änderungsbereich liegt am Südrand der naturräumlichen Einheit „Sunderner Wälder (334.0) im „Nordsauerländer Oberland“ mit Kontakt zur südlich angrenzenden naturräumlichen Einheit der „Hellefelder Senken“ (335.6) als Teil der „Innersauerländer Senken“.

Die „Sunderner Wälder“ sind ein annähernd vollständig bewaldeter, reliefarmer, geologisch einheitlicher Landschaftsraum mit Höhen überwiegend zwischen 300 und 420 m ü. NN. Innerhalb des Naturraumes liegt das Hauptbecken der insgesamt ca. 330 ha großen Sorpetalsperre.

Die „Hellefelder Senken“ stellen hingegen eine offene bis halboffene, wellige und sanfthängige, von bewaldeten Bergrücken umrahmte Mittelgebirgslandschaft dar. Der klimatisch und bodenkundlich begünstigte Naturraum ist ein bevorzugter Siedlungsraum. Hier liegt auch die Ortsteil Amecke, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte mit der Freizeitbebauung Richtung Sorpe-Vorbecken entwickelt hat.



4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Raumordnung

Im Vorfeld der 19. Änderung des Regionalplans und der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Projekt eine Raumverträglichkeitsstudie erarbeitet. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Einleitendes Thema der hiermit vorgelegten Raumverträglichkeitsstudie ist eine detaillierte Darstellung des Vorhabens und seine standörtlichen Voraussetzungen. Eine vergleichende Standortbewertung alternativer Standorte am Sorpesee zeigt eindeutig, dass die Planungsvariante aus touristischer Sicht optimal ist. Eine solche ambitionierte Ferienhausanlage kann betriebswirtschaftlich erfolgreich nur direkt am Sorpesee betrieben werden. Aufgrund der besonderen räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sind die Erschließungskosten nur am favorisierten Standort Amecke finanzierbar. Die Projektvorstellung findet ihren Abschluss mit Angaben zur nachhaltigen wirtschaftlichen Auswirkung für Sundern. Im Zentrum der Raumverträglichkeitsstudie stehen die Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, die Umweltmedien Boden, Klima, Wasser unter Einschluss der menschlichen Nutzungsgüter wie Städtebau und Verkehr. Untersuchungsgebiet ist neben dem ca. 20 ha großen Änderungsbereich ein weitergehender, ca. 365 ha großer Planbereich, der den Änderungsbereich kreisförmig umschließt. Der Änderungsbereich ist (annähernd) vollständig bewaldet.

Als Resümee einer detaillierten Recherche bleibt festzuhalten:

Biotop- und Artenschutz

Im Änderungsbereich fehlen landschaftsrechtliche Schutzobjekte und Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope nach § 62 LG etc.) weitgehend. Tangiert wird lediglich die Randzone eines großräumigen Landschaftsschutzgebietes.

Der Änderungsbereich weist Wald-Lebensräume überwiegend mittlerer Wertigkeit auf. Lediglich ein kleines, kurzes Quell-Rinnsal und ein kleiner Erlen-Feuchtwald auf sickerquelligem Standort besitzen hohe Biotopwertpunkte.

Die betrachtete Fauna (Vögel und Amphibien) zeigt Lebensgemeinschaften, die in der Mittelgebirgsregion des Sauerlandes noch weiter verbreitet sind.

Landschaftsbild, Erholungseignung

Die Wälder des Änderungsbereichs sind überwiegend junge, zumeist von Nadelhölzern geprägte Bestände mit strukturarmen, wenig ansprechenden Waldbildern. Die geplante Ferienhausanlage lässt sich grundsätzlich harmonisch in die angrenzende gewachsene Erholungslandschaft einbinden.



Sorpesee

An der Sorpetalsperre hat sich ein gewachsenes Raumnutzungskonzept bewährt, dass den östlichen Talsperrenbereich für die „stille Erholung“ reserviert hat. Der Änderungsbereich liegt an der Schwelle zwischen dem ruhebetonten Ostufer und der Erholungsregion um das Sorpe-Vorbecken. Die Wegeerschließung der Ferienhausanlage durch den Pkw- und Zuliefer-Verkehr wird getrennt vom Sorpe-Randweg erfolgen, so dass dieser Weg nicht durch zusätzlichen motorisierten Verkehr belastet wird.

Wald

Die Errichtung der Ferienhausanlage geht zu Lasten von Wald. Der bestehende Wald ist überwiegend ein strukturarmer, von Koniferen beherrschter Altersklassenwald mit einem monotonen Waldbild ohne herausragende ökologische Waldfunktionen, ergänzt durch einen jungen Laubwald, entstanden aus der Aufforstung eines ehemaligen Wildparks. Waldfreie Alternativstandorte existieren nicht.

Wasser, Boden, Klima, Luft

Die Umweltmedien Wasser und Boden besitzen im Änderungsbereich keine herausragende Qualitätsausbildung. Art und Nutzung der Ferienhausanlage lassen keine nachteiligen Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas erwarten, mit Immissionen ist nicht zu rechnen.

Wohnen, Verkehr

Die geplante Ferienhausanlage Amecke ist städtebaulich verträglich in das bestehende Nutzungsgefüge integrierbar. Der Besucher- und Serviceverkehr des Parks führt zu einem Anstieg der Verkehrsmenge auf der L 687. Diese Verkehrszunahme ist auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsbelastung der L 687 und eines künftigen Nutzungsmodells prognostiziert worden. Die prognostizierte Zunahme des Pkw-Verkehrs an Sonn- und Feiertagen, Urlaubstagen und Werktagen liegt in einer Größenordnung zwischen 5 bis 10 %. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung berührt allerdings nicht (kaum) den sensiblen Nacht-Zeitraum (vgl. hierzu Verkehrsgutachten vertec).

Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-169 oder 02933/81-0) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für



Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Die Errichtung einer Ferienhausanlage in dieser Größenordnung ist zwangsläufig ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Rahmen des aufzustellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes werden landschaftsrechtliche Kompensationsmaßnahmen unter Einschluss von Gestaltungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit den Landschaftsbehörden erarbeitet. In zusammenfassender Bewertung der betrachteten Umweltbelange und menschlichen Nutzungsgüter sind keine nachhaltigen Risiken oder Schäden erkennbar geworden, die eine negative Beurteilung im Rahmen des GEP-Änderungsverfahrens rechtfertigen.“ (Vgl Raumverträglichkeitsstudie Büro Bühner, Arnsberg)

Das Gelände der geplanten Ferienhausanlage ist im gültigen Regionalplan (19. Änderung) als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt.



4.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

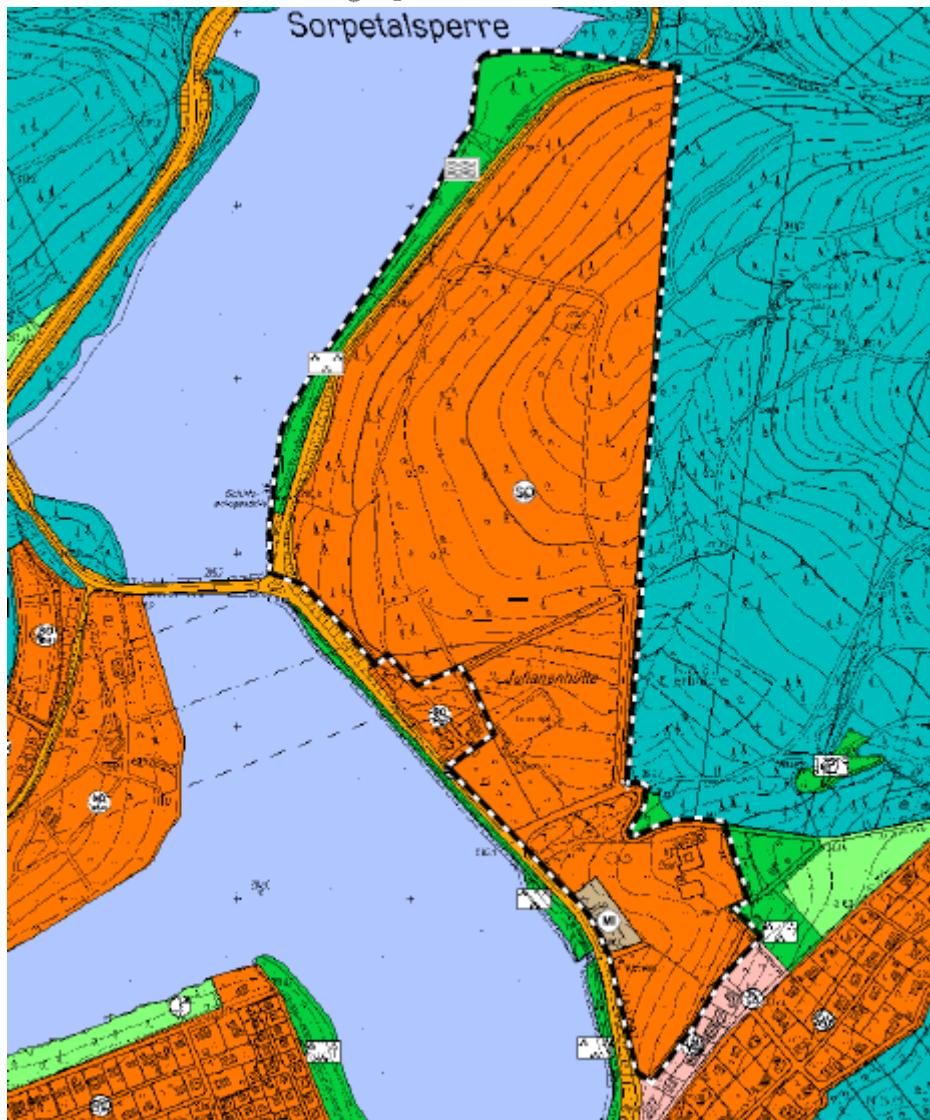


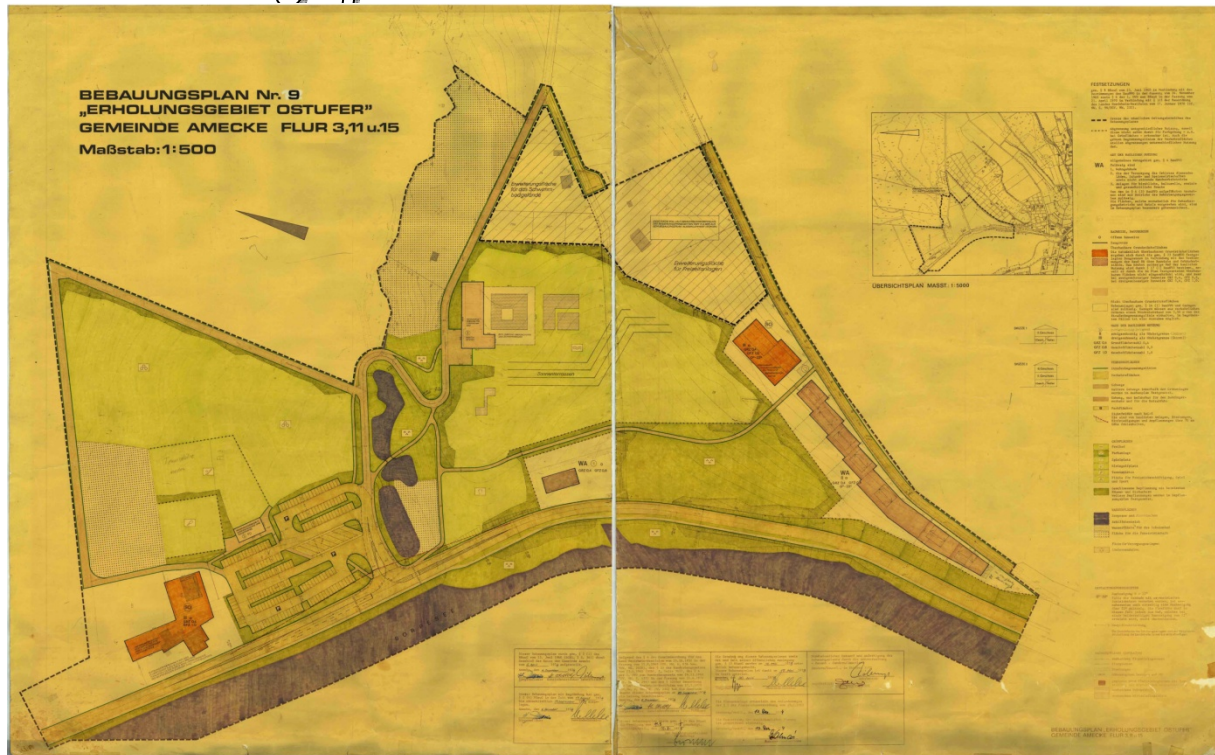
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Sundern, Ortsteil Amecke

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sundern wird parallel fortgeschrieben. Er stellt für den Planbereich als Art der baulichen Nutzung Sonderbauflächen dar.



4.3 Bebauungsplan

Bebauungsplan



Für Teile des Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 ‚Erholungsgebiet Ostufer‘ der Stadt Sundern, Ortsteil Amecke aufgehoben.



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

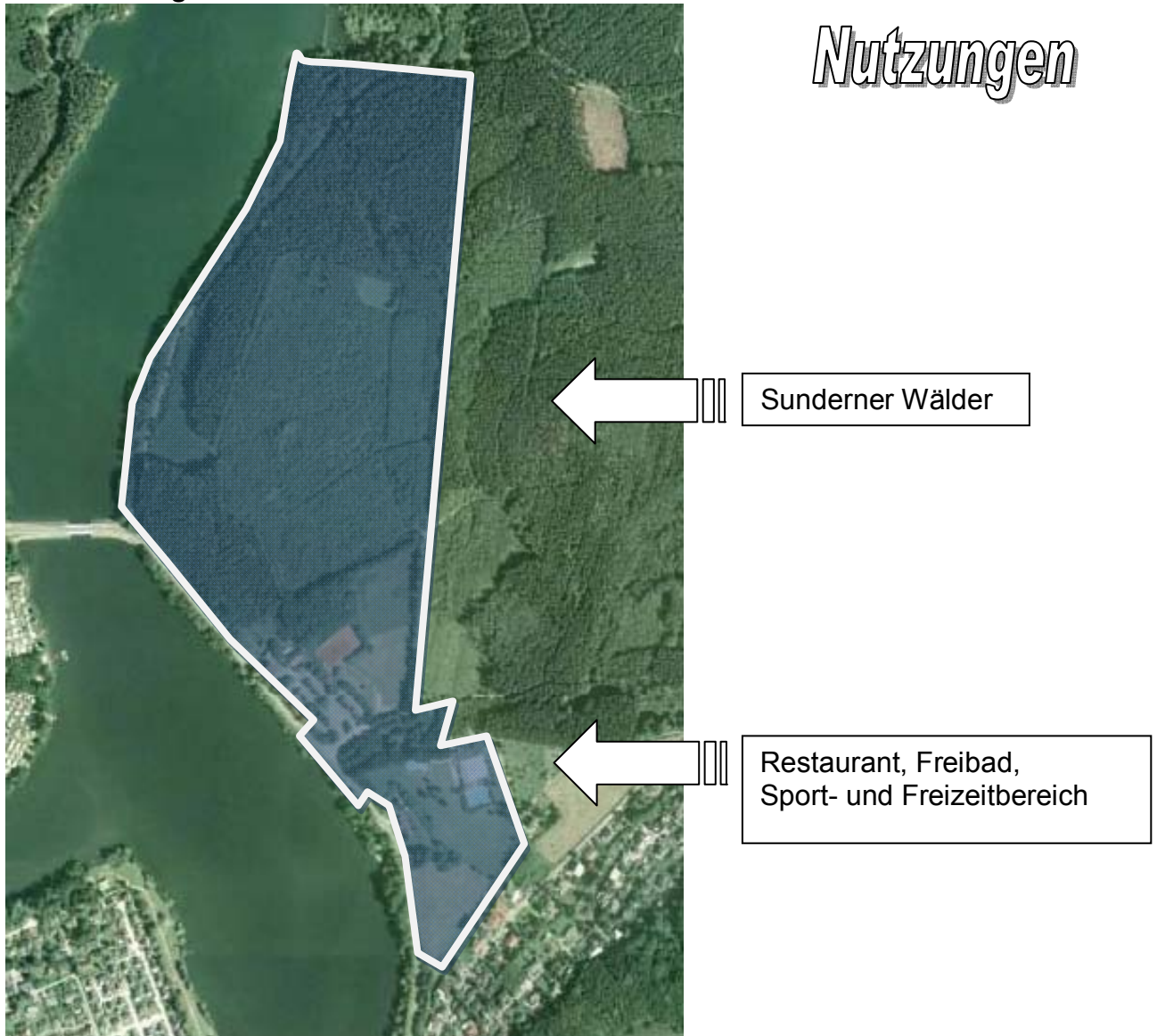


Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet

In Teilbereichen ist die forstwirtschaftliche Nutzung in Form von Waldbeständen und Aufforstungsflächen anzutreffen.



5.2 Verkehr

Für das Plangebiet sind Anbindungsmöglichkeiten an das klassifizierte Straßennetz gegeben. Die Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 687.

Der Ferienpark soll über die L 687 mit dem übrigen Straßennetz verknüpft werden. Über die B 236 besteht eine Verbindung nach Süden Richtung Olpe zur A 45, über die B 229 in Richtung Lüdenscheid ebenfalls zur A 45 sowie nach Norden zur A 46.

Zur Überprüfung des Investitionsvorhabens war es erforderlich, die heutigen Verkehrsverhältnisse im Ansiedlungsbereich durch Verkehrszählungen zu erfassen. Bei den Erhebungen wird zwischen einer manuellen Zählung an der Einmündung L 686 / L 687 in Sundern-Amecke und einer Gerätezählung auf der L 687 zwischen der Ortslage Amecke und der Anbindung des Investitionsvorhabens unterschieden.



Abbildung 4: Zählstellen

Basierend auf folgenden Ausgangsdaten wurde eine verkehrsplanerische Standortuntersuchung (Vgl. Verkehrsplanerische Standortuntersuchung; Büro vertec vom April 2007) durchgeführt

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der geplanten Erschließung sind ca. 220 Ferienhäuser / -wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisierbar. Diese Anzahl an Gebäuden ist auch für einen wirtschaftlichen Betrieb des Ferienparks erforderlich.

Die Untersuchung der Verkehrsströme basiert auf diesen Annahmen und setzt eine Motorisierung von ca. 1,5 Pkw/Ferienhaus bzw. -wohnung voraus. Der Hauptanreisetag ist in der Regel der Freitag.



Das maximale Verkehrsaufkommen stellt sich an einem Wechseltag ein, im ungünstigsten Fall können alle Ferienhäuser / -wohnungen neu belegt werden.

Darüber hinaus wurde ein Andienverkehr mit max. 10 Lieferwagen/Lkw pro Tag gerechnet.

In der Untersuchung wurde von den ungünstigsten, d.h. maximalen Verkehrsverhältnissen ausgegangen, indem angenommen wird, dass alle Wohneinheiten an einem Tag neu belegt werden. Aus den Vorgaben und zusätzlichen Annahmen wurde folgendes Verkehrsaufkommen prognostiziert:

- Gästewechsel 220 x 1,5 Pkw/WE	330 Kfz/d,Richtung
- zusätzliches Verkehrsaufkommen, Ausflüge, Besorgungen etc.	30 Kfz/d,Richtung
- Aufkommen aus Personal, Dienstfahrten etc.	30 Kfz/d,Richtung
- Andienverkehr (3/4 Schwerverkehr)	10 Kfz/d,Richtung
Summe	400 Kfz/d,Richtung

Die Verteilung im umliegenden Straßennetz wurde für den Maximaltag (An-/ Abreisetag) nach den Haupteinzugsbereichen des Ferienparkes vorgenommen. Ein wesentlicher Anteil der Gäste wird aus den Niederlanden anreisen.

Die zu erwartende Verkehrsverteilung wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

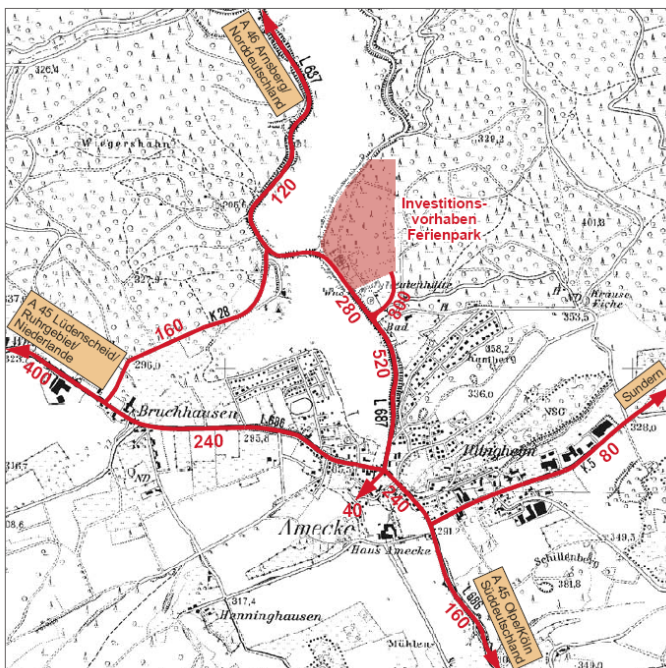


Abbildung 5: Verkehrsaufkommen und -verteilung Ferienpark für einen An-/Abreisetag mit Vollbelegung

- Querschnittsbelastungen (Kfz/d-Werktag)



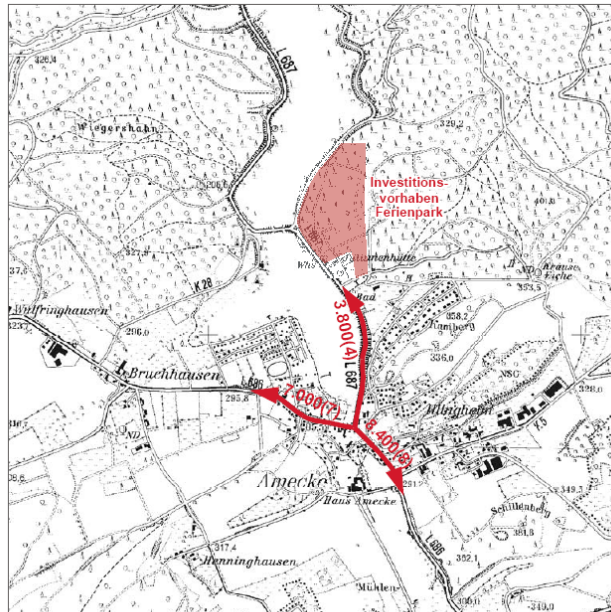
- SV-Anteil 2 %
- Abschlag für DTV (alle Tage des Jahres) ca. 30 %

Die Querschnittsbelastung für den Ferienpark liegt bei ca. 800 Kfz/d mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 2 %. Für die Anbindungsstrecke L 687 wird erwartet, dass ca. 35 % (280 Kfz/d) nach Norden und 65 % (520 Kfz/d) nach Süden orientiert sind. Über das Planungsgebiet hinaus ist die L 686 in Richtung Westen mit 400 Kfz/d (50 %) am stärksten frequentiert. Über diese Achse werden die Verkehrsströme in Richtung Niederlande / Ruhrgebiet / Niederrhein etc. abgewickelt. Die Einzugsbereiche Süddeutschland, Köln etc. (160 Kfz/d - 20 %) gelangen über die A 45, die Anschluss-Stelle Olpe und das daran anschließende Bundesstraßennetz zur L 686. Über die am westlichen Seeufer nach Norden verlaufende L 687 wird ein Verkehrsaufkommen von 120 Kfz/d angesprochen (Norddeutschland, Einzugsgebiet der A 46). Weiterhin wurde berücksichtigt, dass in Amecke selbst ein Verkehrsaufkommen von ca. 5 % (40 Kfz/d) verbleibt (Beschäftigte, Andienverkehr, Besucher etc.).

Die ausgewiesenen Belastungen stellen einen Maximaltag mit 100 %-iger Belegung dar. Zur Umrechnung auf den DTV (Durchschnittlich Täglicher Verkehr - aller Tage des Jahres) sind basierend auf den Veröffentlichungen der BASt (Bundesanstalt für Straßenwesen) für Wochen- und Jahresganglinientypen entsprechend der vorliegenden Streckencharakteristik (Freizeit und Ferienverkehr) folgende Abschläge zu berücksichtigen:

- Der Ferienpark erreicht sein Verkehrsmaximum am Freitag (Gästewechsel), bezogen auf alle Tage der Woche ist ein Abschlag von 16 % zu berücksichtigen.
- Die maximale Auslastung eines Ferienparkes wird sich innerhalb der Ferien im Sommer einstellen, bezogen auf eine durchschnittliche Woche innerhalb eines Jahres ist aus den Jahresganglinien ein Abschlag von ca. 15 % zu berücksichtigen.
- Die Kombination beider Abminderungskriterien führt dazu, dass das maximale Verkehrsaufkommen des Ferienparkes zur Umrechnung auf DTV-Belastungen um ca. 30 % abzumindern ist. Die Belastungsprognose von 800 Kfz/d (Querschnitt) reduziert sich damit auf ca. 550 Kfz/d (gerundet). Entsprechend geringer fallen die Belastungen auf den Zu- und Ablaufstrecken aus.

Nachfolgend werden die Belastungen gemäß Gutachten im Planungsgebiet für das Jahr 2020 im DTV ausgewiesen. Berücksichtigt ist jeweils die allgemeine Verkehrsentwicklung auf Landesstraßen sowie das Verkehrsaufkommen aus dem Ferienpark mit 30 %-igen Abschlag im DTV.



DTV 2020, () SV-Anteil in %

Abbildung 6: DTV 2020, () SV-Anteil in %

Die verkehrstechnische Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss

In den im Gutachten dargestellten Belastungsszenarien liegt die Summe des in den Knotenpunkt einfahrenden Aufkommens unterhalb von 10.000 Kfz/d. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden nach HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Straßen), Aktualisierung 02/2005, durchgeführt. Bei einem Spitzenstundenansatz von 10 % stellt sich für den Linkseinbieger von der L 687 Seestraße zur L 686 Amecker Straße ein befriedigender Verkehrsfluss ein (Qualitätsstufe C), bei einem Verkehrsansatz von 13 % für die Spitzenstunde wird die Qualitätsstufe D mit noch stabilem Verkehrsfluss erreicht. Insgesamt ist die Einmündung auch unter Prognosebelastungen ausreichend leistungsfähig.

Die **Verkehrsmengenprognose** lässt gemäß Fazit der Stellungnahme aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung für Landesstraßen bis zum Prognosehorizont 2020 einen Zuwachs von ca. 10 % erwarten. Das Prognoseverkehrsaufkommen des Ferienparkes wird im DTV-Di/Do-N mit 800 Kfz/d, im DTV mit ca. 550 Kfz/d erwartet. Die Verteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens erfolgt im Planungsgebiet primär über die L 687 und L 686.

Die **Belastungsprognose** für das Jahr 2020 führt auf der L 687 in der Ortslage Amecke zu Querschnittsbelastungen von ca. 3.800 Kfz/d, auf der bevorrechtigten L 686 im DTV-Di/Do-N zu 6.700 bzw. 8.100 Kfz/d, im DTV zu 7.000 bis 8.400 Kfz/d.

Eine Überprüfung von **Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss** führt für die Einmündung L 686 / L 687 bei einem Spitzenstundenanteil von 10 % zu einem befriedigenden Verkehrsfluss, bei 13 % zu ausreichenden Leistungsfähigkeiten mit noch stabilem Verkehrsfluss.



5.3 Umweltrelevante Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Amecke“ der Stadt Sundern wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die der schalltechnischen Beurteilung zugrunde gelegte Gebietseinstufung ist dem Übersichtsplan 1 zu entnehmen. Überprüft wurden folgende Nutzungen und Emissionen:



Anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Der zukünftige Ziel- und Quellverkehr des Ferienhausgebietes verursacht keine Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionen an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung um 3 dB und mehr während der Tages- und Nachtzeit. Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

Verkehrsgeräuschimmissionen im Ferienhausgebiet

Durch den bestehenden öffentlichen Verkehr auf der Landesstraße L687 werden im Ferienhausgebiet während der Tages- und Nachtzeit keine Beurteilungspegel verursacht, die die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten. Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**Gewerbegeräuschemissionen im Ferienhausgebiet**

Durch den Gaststättenbetrieb (Freiflächenbewirtschaftung sowie Fahr- und Parkverkehr) werden im Ferienhausgebiet keine Beurteilungspegel verursacht, die die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) während der Tageszeit und der lautesten Nachtstunde überschreiten.

Parkgeräuschemissionen im Ferienhausgebiet und an der Bestandsbebauung

Durch die Nutzung des Ferienhausparkplatzes werden an der Bestandsbebauung und im Ferienhausgebiet keine Beurteilungspegel verursacht, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tageszeit überschreiten. Während der Nachtzeit ist von einer sehr geringen Frequentierung des Parkplatzes auszugehen, da zum einen das Freibad während der Nachtzeit nicht betrieben wird und zum anderen die Bewohner des Ferienhausgebietes auf den Parzellen ihres Ferienhauses parken. Zum Schutz vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Nachtzeit um 20 dB und mehr durch einzelne kurzzeitige Schallereignisse (Motorstart, Türeinschlagen, Kofferraumschließen) sind Mindestabstände zwischen dem nächstgelegenen Stellplatz und der schutzwürdigen Bebauung einzuhalten. Die Mindestabstände betragen für Mischgebiete 17 m und für Allgemeine Wohngebiete 30 m.

Sportgeräuschemissionen im Ferienhausgebiet

Für den Sportbetrieb auf den 3 bestehenden Tennisplätzen sind Spielzeitenbeschränkungen während der Tageszeit erforderlich. Der Umfang der Spielzeitenbeschränkungen ist von den Ruhezeiten abhängig und richtet sich insbesondere danach, ob für die bestehende Tennisanlage ein „Altanlagenbonus“ im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vergeben werden darf. Bei einer regulären Beurteilung ohne „Altanlagenbonus“ sind die Spielzeitenbeschränkungen wesentlich drastischer als bei einer Beurteilung mit „Altanlagenbonus“. Während der Nachtzeit ist kein Sportbetrieb zulässig.

Geräuschemissionen des Freibades

Bei der Beurteilung der durch den Freibadbetrieb verursachten Geräuschemissionen wird zwischen einer regulären Beurteilung und einer Beurteilung mit seltenen Ereignissen mit erhöhten Immissionsrichtwerten ausgegangen. Auf Grundlage der Besucherzahl während des „Jahrhundertsommers“ im Jahre 2003 und unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 30 m zwischen Liegewiese und Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden während des immissionskritischen Beurteilungszeitraumes zwischen 13 und 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen keine Beurteilungspegel verursacht, die die zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) überschreiten.

Während der Nachtzeit wird das Freibad nicht betrieben.

An der geplanten Ferienhausbebauung in unmittelbare Nähe des Freibads werden die Immissionsrichtwerte zum Teil erheblich überschritten.

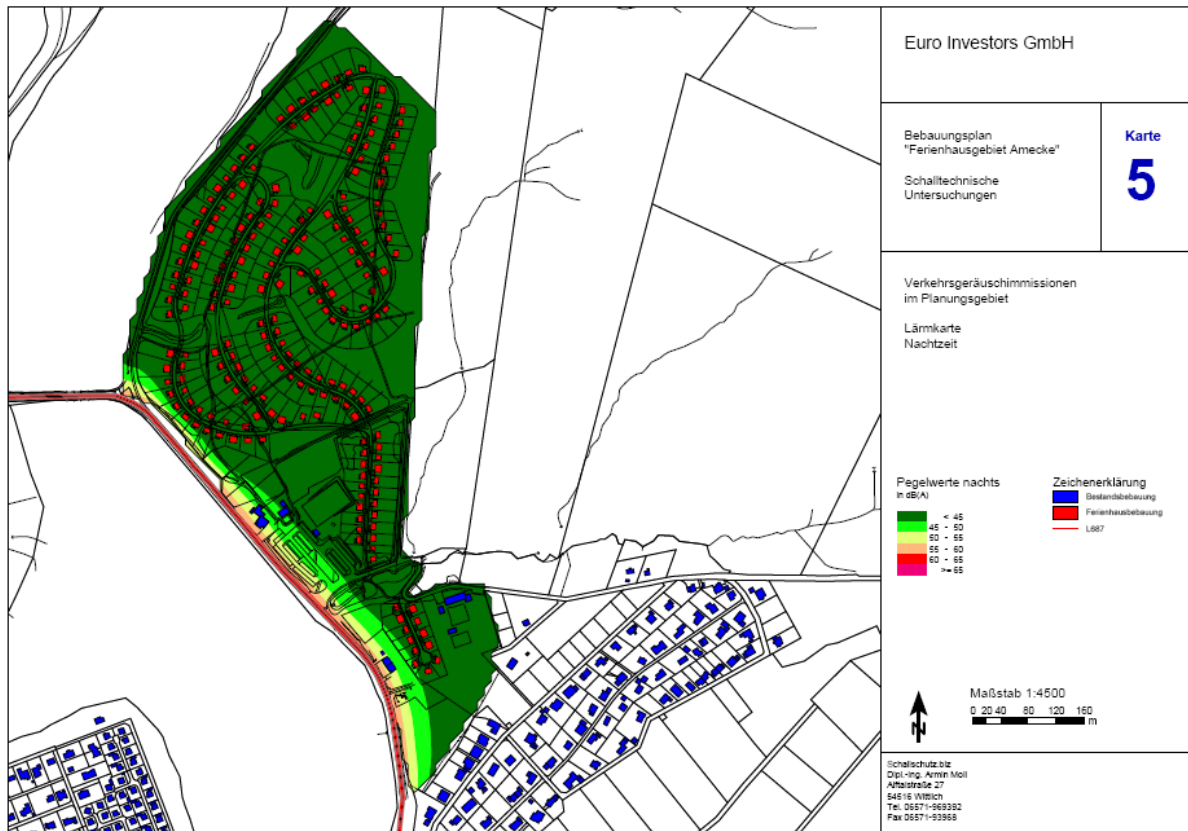


Abbildung 7: Isophonenkarte der Lärmprognose für den Nachtzeitraum

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse wurden für das Plangebiet folgende städtebauliche Leitziele definiert:

- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Herstellung einer Linksabbiegespur an die Landesstraße,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung und Erhaltung eines umfangreichen Grünanteils im Plan-
gebiet,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen,
- Gestaltung eines attraktiven Parks und Ausbildung einer ansprechen-
den Grüncharakteristik,
- Verknüpfung der freien Landschaft mit dem Siedlungskörper,
- Gewährleistung der Erreichbarkeit der angrenzenden forstwirtschaftli-
chen Nutzflächen.



7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Aufbauend aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahmen und –analysen in den einzelnen Themenbereichen und der Vermessung wurde nachfolgende städtebauliche Entwurfsvariante ausgearbeitet. In Abstimmung mit der Stadt, den verschiedenen Fachplanern (Tiefbauingenieure und Landespfleger) wurde die im folgenden abgebildete Entwurfsvariante gewählt, die versucht, durch ihre konsequente Ausnutzung der Topographie eine Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild zu gewährleisten.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf, Büro kragten

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht, wie bereits erwähnt, die Entstehung von ca. 220 Einzelhäusern vor.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

Die innere Erschließung wurde an die Topographie angepasst und sieht ein System von Schleifenstraßen vor.

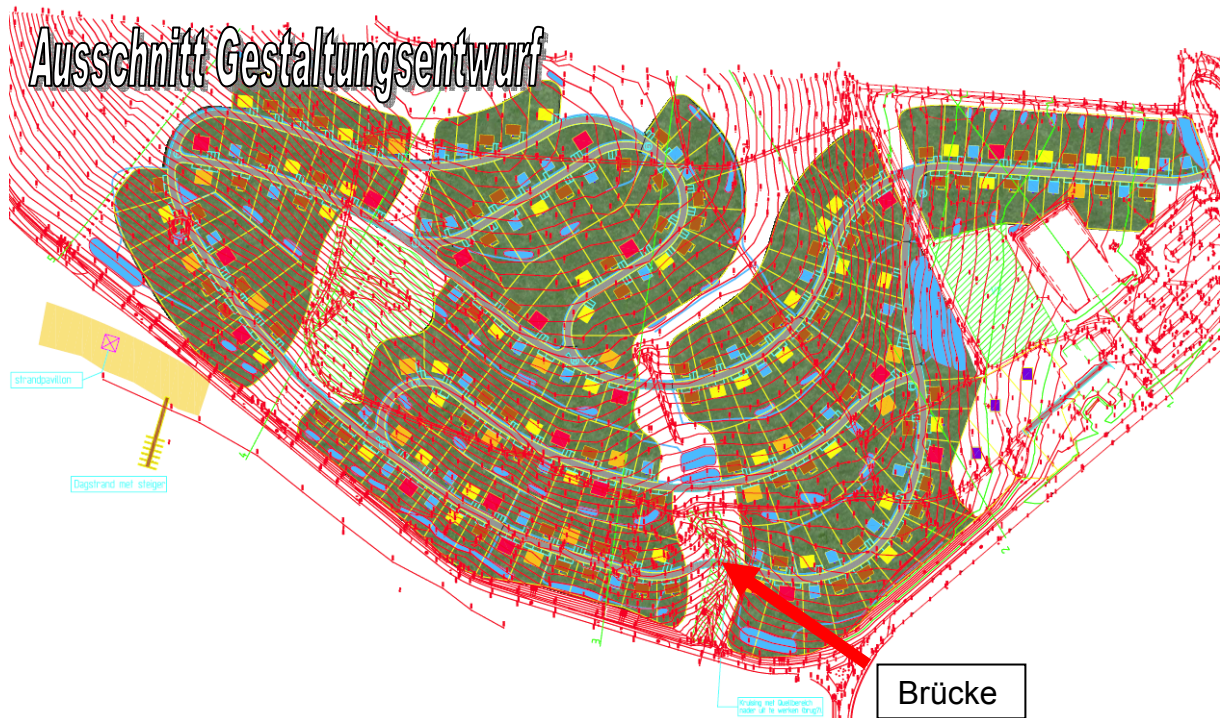


Abbildung 9: Ausschnitt Gestaltungsentwurf

Die Einbindung in das Landschaftsbild kann somit gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen die Häuser mehr oder weniger Blick auf den Sorpesee erhalten – ein für Investoren entscheidendes Kriterium für die Umsetzung des Gebiets.

Der zentrale Eingangsbereich zum Gebiet wird unmittelbar in die Nähe des Parkplatzes gelegt. Im Bereich des Schwimmbades kann die Rezeption mit Restauration untergebracht werden. Die Modernisierung des Schwimmbades bietet sich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebietes an. Die Feriengäste können unmittelbar im Ferienhausbereich parken, so dass keine weiteren zentralen Parkplätze angeordnet werden müssen. Der Zentralparkplatz sollte neu gestaltet werden, so dass weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Das Ferienhausgebiet wird deutlich begrünt werden, um dem angestrebten Parkcharakter gerecht zu werden. Große Grünachsen im Bereich der Quellsiepen bleiben erhalten.

Der Park muss einen offenen Charakter erhalten, d.h. er wird nicht eingefriedet; Besucher und Anwohner Ameckes können im Park flanieren und die Infrastruktur, wie das Schwimmbad nutzen.

7.2 Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung erfolgt über die Landesstraße L687. Hierzu wird eine Linksabbiegespur gebaut.



Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.

Die innere Erschließung ist in Form von Schleifenstraßen (Privatstraßen) konzipiert. Diese Straßen werden als Privatstraßen von Investoren gebaut und unterhalten. Die Übergabe findet im Bereich der Einfahrt zum Hauptgebiet des Ferienparks statt (östlich des Parkplatzes). Die Straße zum Schwimmbad bleibt als öffentliche Wegeverbindung erhalten.

Entlang der Landesstraße wird teilweise ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um hier ‚wilde‘ Ein- und Ausfahrten zu verhindern.

Im Bereich des Parkplatzes werden Flächen für eine Bushaltestelle vorgesehen.

Parken ist auf den Grundstücken unmittelbar vor den Ferienhäusern geplant.

Die Schleifenstraßen werden im Sinne einer Verkehrsberuhigung mit dem Ziel Schrittverkehr (Tempo 10) gestaltet. Hierzu gehört auch eine umfassende Begrünung.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden durch die Planung nicht tangiert, so dass die angrenzenden Nutzflächen (Wald) nach wie vor erreichbar bleiben.

7.3 Grünordnung

Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Ferienparks in die Landschaft. Dabei gilt es, einen harmonischen, „fließenden“ Übergang der Bebauung zur angrenzenden Landschaft zu schaffen. Eine besondere planerische Beachtung erfährt der Erhalt ausgewählter Grün- und Biotoperelemente. In Ergänzung erhaltener, zu optimierender und neu zu gestaltender Frei- und Grünflächen werden Begrünungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen vorgenommen. Durch die Pflanzung von (Straßen-) Bäumen sollen die Wege den Charakter von ‚Grünachsen‘ erhalten. Die innere Begrünung durch Gehölze mindert die Dominanz der Baukörper.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

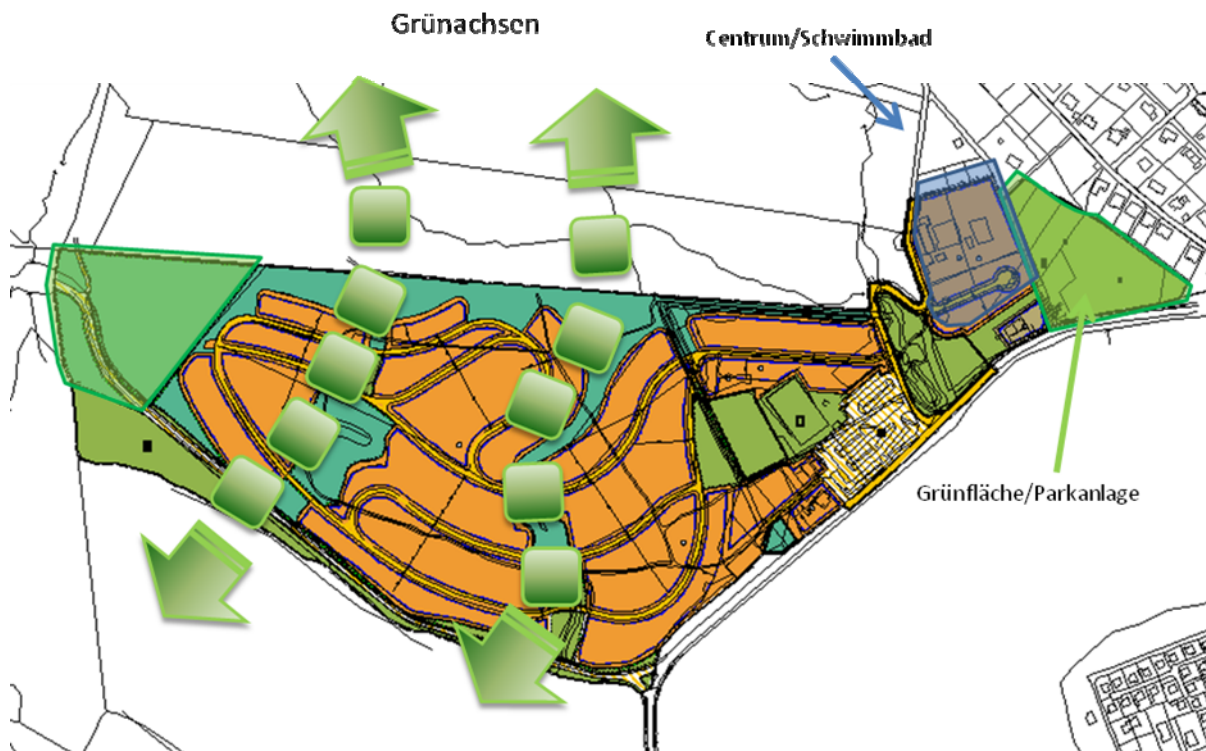
Darüber hinaus bleiben die Quellsiepen als wichtige Grün- und Biotopachsen erhalten. Diese Frei- und Biotopflächen bilden das Rückgrat der Grünordnungskonzeption. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen erfüllen zusätzliche ökologische Funktionen.

Auf der Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (dargestellt im Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch das Büro Bühner, Arnsberg) sind folgende zentrale landespflegerische Ziele für das Plangebiet zu formulieren:

- Erhalt junger Laubwaldbestände und Laubwaldinseln, wenn möglich,
- Erhaltung strukturreicher Frei- und Biotopflächen,
- Erhalt schutzwürdiger Wald- und Quellbiotope,



- Entwicklung von Laubwaldinseln und Laubwald-Korridoren,
- Schaffung eines gestuften, struktur- und artenreichen Laubgehölz-Waldrandes,
- Entwicklung strukturreicher und naturnaher Gehölz- und Freiflächen insbesondere durch naturnahe Durchgrünung im Baugebiet mit Kleinstrukturen und mit dauerhaften Freiflächen.



Die Abbildung zeigt zentrale Grünflächen und Grünachsen. Im Bereich der Sonderbauflächen ist eine weitere innere Durchgrünung vorgesehen.

8 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ festgesetzt.

Grundlage für die Sondergebietsfestsetzung bildet die Rahmenvorschrift des § 10 BauNVO.

Der Aufbau des Zulässigkeitskatalogs orientiert sich an der Gliederung der Baugebietsarten nach §§ 2 bis 9 BauNVO.



Der Bezeichnung des Sondergebiets schließen sich die Zweckbestimmung sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung an.

In Ergänzung hierzu wird in die Zweckbestimmung der für das Plangebiet zulässige Störgrad (... nicht wesentlich stören ...) aufgenommen. Damit ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit anderer Rechtsgrundlagen wie etwa §§ 14 und 15 BauNVO oder § 31 BauGB. Weiterhin kann der Schutzanspruch des Plangebiets gegenüber (störenden) Nachbarnutzungen abgeleitet werden.

Die Zweckbestimmung für das Sondergebiet lautet wie folgt:

„Das Sondergebiet 'Ferienhausgebiet' dient den Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.“

Wesentliches Ziel der Zweckbestimmung ist die Klarstellung, dass das Sondergebiet der Erholung sowie dem ferienmäßigen Wohnen dient.

Die Zweckbestimmung entspricht dem Sinn des § 10 BauNVO. § 10 versteht unter Erholung eine wohnartige Freizeitgestaltung bzw. ein zeitweiliges Freizeitwohnen.

Das Ferienhausgebiet ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es wird eine Dauernutzung ermöglicht, wenn auch im Wesentlichen durch einen ständig wechselnden Benutzerkreis.

Die Errichtung von Dauerwohnstätten mit Ausnahme von Betriebswohnungen für Hausmeister oder Hotelbetreiber sind im Plangebiet unzulässig.

Es sind ca. 220 Ferienhäuser geplant. Diese werden verschiedene Wohnungen (4 Personen, 6 Personen, 8 Personen, 10 Personen, 12 Personen bis 24 Personen) beinhalten, der Verteilung erfolgt in der Regel nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, so dass eine abschließende Verteilung im Plangebiet noch nicht bekannt ist.

Aufbauend auf der Zweckbestimmung des Sondergebietes hat die Stadt den Zulässigkeitskatalog bestimmt. Bei der Definition der zulässigen Nutzungsarten spielt die Eigenart des Gebietes eine bedeutende Rolle. Unterschieden werden zwei Teilbereiche – das eigentliche Ferienhausgebiet und der Bereich des Zentrums, in dem auch alle Nutzungen die der Versorgung des Gebiets dienen untergebracht werden sollen.

Zwecks Umsetzung des freizeitmäßigen Wohnens sind im Plangebiet Ferienhäuser und –wohnungen allgemein zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen über die Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Vorrangiges Ziel dieser ergänzenden Festsetzungen ist die Einbindung in das Landschaftsbild.



Darüber hinaus sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entsprechend dem derzeitigen Bestand zulässig.

Neben den Ferienhäusern werden auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und sonstige Personen, die im funktionalen Beschäftigungsverhältnis zu den zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet stehen müssen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser für allgemein zulässig erklärt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Personenkreis, der in irgendeiner Form dem Ferienhausgebiet in ‚dienender‘ Weise zur Verfügung steht (z.B. Verwalter der Ferienhausanlage, Haus- und Wartungspersonal etc.), ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet ermöglicht.

Entsprechend der angestrebten Eigenart werden im Bebauungsplangebiet auch das Freizeitwohnen ergänzende Einrichtungen und Anlagen zugelassen (nur Teilbereich Zentrum).

Dazu zählen solche Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

Die Lage des Plangebiets hat zur Folge, dass eine fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen schwierig ist. Der Ausschluss von Versorgungseinrichtungen im Plangebiet würde zur Erzeugung eines zusätzlichen Verkehrsaufkommens führen, dass im Interesse der Erholungsfunktion vermieden werden sollte.

Folgende, der Grundversorgung der Feriengäste dienende Einrichtungen, sind im Plangebiet –Teilbereich SO1 -Zentrum- zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner sowie der Unterhaltung und Pflege des Parks dienen, sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe (wie z.B. Wäschereien, Gewerbliche Unternehmen, die der Freizeitgestaltung dienen wie Betriebe für Kutschfahrten, Verleih von Sportartikeln etc.)

Unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für die genannten Versorgungseinrichtungen ist jedoch, dass sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet stehen müssen. Demnach richten sich u.a. die Größe und die Bedeutung der einzelnen Einrichtung. So ist beispielsweise die Ansiedlung eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs mit übergebietlicher Versorgungsfunktion unzulässig.

Für die Unterstützung der Erholung ist im Plangebiet die Errichtung von Räumen oder Gebäuden nach §13 BauNVO für die Gesundheit und dem Sport dienenden Berufe allgemein zulässig, so dass z.B. ein Dialysezentrum in Verbindung mit der Feriennutzung zulässig ist.



Ebenfalls im engen Zusammenhang zu der Erholungsfunktion steht die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung. Diese Nutzungen sollen zu einer Steigerung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt beitragen.

Garagen und Stellplätze sind in einem Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Gemäß der Bestimmung des § 12 (2) BauNVO sind sie jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) und Warenautomaten sind im Sondergebiet allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit der untergeordneten Neben- und Werbeanlagen steht ebenfalls in einer Abhängigkeit vom Nutzungszweck des Ferienhausgebiets. Vorrangig sollen die untergeordneten Nebenanlagen der weiteren Ausgestaltung der Freizeit-/Erholungsfunktion dienen.

Die zulässigen Werbeanlagen (Anlagen der Außenwerbung) sollen der Ankündigung des Ferienhausgebiets dienen und vom öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung der landesrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben aus sichtbar sein.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand.

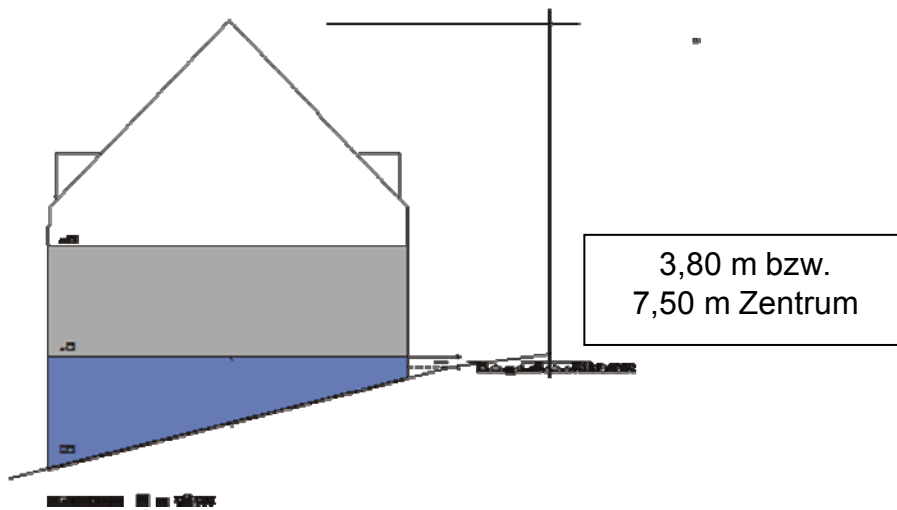
8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zu versiegelnden Grundfläche geregelt. Hierdurch wird ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung geleistet.

In Abhängigkeit zur Funktion des Gebietes wird eine Versiegelungszahl von max 45.000 m² festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = II orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Wandhöhe festgelegt. Diese liegt bei WH = 3,80 m. Im Teilbereich SO 1 –Zentrum– ist die Wandhöhe auf 7,50 m beschränkt.



8.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich SO 2 und MI 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Damit soll eine verdichtete Bauweise verhindert werden, um dem Parkcharakter Rechnung zu tragen.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche unterstützt auch den städtebaulichen Entwurfscharakter und trägt zu einer gewissen Straßenraumbildung bei. Nebenbei wird auch ein gewisser ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden können.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘. Sofern der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen beinhaltet, sind in diesen Teilbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

8.4 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind Straßen und Wege gekennzeichnet. Im Ferienhausgebiet werden, wie bereits eingangs beschrieben, die Straßen als Privatstraßen geplant.



Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Die vom Planungsbüro Saxler, Aflen ausgearbeitete Vorentwurfsplanung, welche in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurde, sieht für die Privatstraßen eine Straßenbreite von 5,0 m vor. Die Planstraßen übernehmen für das Plangebiet die Funktionen von Sammelstraßen.

8.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Trotz umfangreicher Sicherungs-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßen im Rahmen des vorgelegten ersten (=vorläufigen) Grün- und Gestaltungskonzeptes verbleiben Defizite, die durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Angestrebt wird eine Aufwertung von fehlbestockten Flächen im Wald. Insbesondere wird noch zu prüfen sein, ob Flächen des stadt eigenen Ökokontos geeignet sind. Entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind noch in enger Abstimmung mit den Fachbehörden des Naturschutzes und des Forstes zu ergänzen.



Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Sicherungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Temporäre Maßnahme **Einhaltung einer Pufferzone zu den Quellen während der Bauphase**

Maßnahme 1 **Einhaltung von Feuchtbiotopen im Wald: Quell-Erlenwald, Quellrinnsal**

Erläuterungen:

Diese Maßnahme sichert ökologisch wertvolle Klein- und Feuchtbiotope.

Bei einer möglicherweise unumgänglichen Wegequerung des Quellsiepens ist nur eine Überbrückung zulässig; zu unterbleiben hat insbesondere eine Verrohrung des Fließgewässers.

Maßnahme 2
(0,461 ha) **Erhalt des Eichenwaldes**

Erläuterungen:

Diese Maßnahme sichert ein ökologisch und landschaftsästhetisch wertvolles Landschaftselement.

Maßnahme 3
(1,771 ha) **Erhalt junger Laubwaldflächen und Laubwaldinseln**

Erläuterungen:

Diese Maßnahme umfasst Teilflächen der jungen Laubholz-(=überwiegend Buchen-) Aufforstung. Diese Maßnahme ist in besonderer Weise geeignet, den künftigen Ferienpark mit bereits gewachsenen, raumbildenden Grünelementen zu gliedern.

Maßnahme 4
(0,542 ha) **Erhaltung strukturreicher Frei- und Biotopflächen**

Erläuterungen:

Diese Maßnahme umfasst den Siepen nordwestlich des Freibades mit seinen Kleingewässern, Kleingehölzen und Freiflächen.

Maßnahme 5 **Sicherung einer markanten Alt-Eiche**

Erläuterungen:

Diese Maßnahme schützt eine Alt-Eiche am heutigen Waldrand mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 1,3 m und mit einem tiefen Kronenansatz. Es wird weiterhin angeregt, konkurrierende Fichten im nahen Umfeld des Traufbereichs zu entfernen.

**Entwicklungs-, Gestaltungsmaßnahmen**

Maßnahme 6
(1,898 ha)

Waldrandgestaltung

Erläuterungen:

Diese Maßnahme dient der Schaffung eines gestuften, struktur- und artenreichen Laubgehölz-Waldrandes entlang des östlichen Randes des B-Plan-Gebietes. Eine solche Maßnahme erfüllt insbesondere die folgenden landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Funktionen:

- landschaftliche Integration,
- Windwurf- und Waldbrand-Sicherheit,
- Biotopaufwertung,
- Klimaverbesserung, Minderung von Beschattungen insbesondere in den Wintermonaten.

Vorgeschlagen wird ein stufiger Waldrand mit Staudensäumen, breitem Strauchmantel und Laubbäumen unterschiedlicher Höhe unter Beachtung der potenziellen natürlichen Vegetation

(Ökologische Gestaltungsmaßnahme).

Folgende Gehölzarten sind für die Schaffung eines differenzierten Waldmantels geeignet:

Baumarten 1. Ordnung:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Qu. petraea*)

Baumarten 2. Ordnung:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Salweide (*Salix caprea*) [untergeordnet]

Straucharten:

- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. mongyna*)
- Schwarzdorn, Schlehe (*Prunus spinosa*).

Bei den Gehölzen sollten überwiegend Straucharten und Baumarten 2. Ordnung gewählt werden.



- Maßnahme 7**
(1,205 ha) **Entwicklung von Laubwaldinseln und Laubwald-Korridoren**
 Erläuterungen:
 Die vorgeschlagenen Laubwaldinseln und Laubwald-Korridore sind wichtige Grünachsen innerhalb des künftigen Ferienparks mit Verbindungsfunktion zwischen den ausgedehnten Waldflächen östlich des Ferienparks und der Sorpetalsperre (Ökologische und ästhetische Gestaltungsmaßnahme).
 Bei Gehölzanpflanzungen sollten die bereits bei der Maßnahme 6 aufgeführten Gehölzarten verwandt werden.
- Maßnahme 8**
(3,370 ha) **Entwicklung strukturreicher Gehölz- und Freiflächen**
 (Ökologische und ästhetische Gestaltungsmaßnahme)
 Erläuterungen:
 Die Flächen der Maßnahme 8 werden aktuell als Forst- und landwirtschaftliche Flächen genutzt. Sie sollten parkartig unter starker Beachtung ökologischer Gestaltungsgrundsätze in das Freifächensystem des künftigen Ferienparks eingebunden werden.
- Maßnahme 9**
(kartografisch nicht dargestellt;
Lage s. Bebauungsplan) **Naturnahe Gestaltung von Rückhalteflächen sowie Feuchtzonen**
 Erläuterungen:
 Die geplanten Rückhalte- und Stillwasserflächen sowie Feuchtzonen sind ausschließlich in naturnaher Erdbauweise herzustellen.
- Maßnahme 10**
(1,781 ha) **Schaffung eines naturnahen Laubwald-Biotopkomplexes**
 Erläuterungen:
 Die große Windwurffläche im Norden des Bebauungsplangebietes sollte mit bodenständigen Gehölzarten wieder aufgeforstet werden. Soweit möglich, sollte die natürliche Waldverjüngung integriert werden. Insbesondere ist auf eine Gestaltung innerer Waldränder besonderer Wert zu legen.
 Randlich der Aufforstungsfläche ist eine Aussichtsplattform geplant. In Abhängigkeit von deren Höhe ist auf die Anpflanzung hoch wachsender Bäume im Bereich von Sichtachsen zu verzichten (Stickwort: Schaffung von Waldblößen), um den reizvollen Ausblick längs über die Sorpetalsperre dauerhaft zu gewährleisten.


Maßnahme 11 Waldumbau und Waldoptimierung mit Kontakt zu Feucht- und Sonderbiotopen
 (0,843 ha)

Erläuterungen:

Die bestehenden Forstflächen (= Nadelholzforsten, Windwurf-
 flächen) im Nahbereich der Quellsiepen und des Sorpe-
 sees sollten (sukzessive) in naturnahe Laubmischwälder
 überführt werden.

Bei Gehölzanpflanzungen sollten vorzugsweise folgende
 Baumarten Verwendung finden:

auf Feucht- und Nassstandorten:

Roterle	(<i>Alnus</i>	<i>glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)		

auf „mittleren“ Standorten:

Bergahorn	(<i>Acer</i>	<i>pseudoplatanus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus</i>	<i>avium</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus</i>	<i>sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus</i>	<i>robur</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)		

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung und Wasserversorgung

9.1.1 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das Ober- und Dachflächenwasser wird innerhalb der Baugebiete über Graben-, Muldensysteme in zentrale Rückhalteinrichtungen abgeleitet. Auf diesem Weg werden die Wässer teilweise verdunstet und soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, versickert. Ein Teil der Niederschläge wird dezentralen Rückhaltemulden zugeleitet. Für die Bemessung wird von mit Sickersteinen belegten Park- und Nebenflächen ausgegangen. Das Abflussregime wird durch die Planung nicht verändert. Das Wasser wird in Erdbecken innerhalb des Plangebietes eingeleitet. Sie sind mit Graseinsaat geplant und sorgen für eine teilweise Versickerung und Verdunstung sowie eine regulierte und verzögerte Abgabe in Richtung Sorpesee. Für über das Bemessungsergebnis hinausgehende Niederschläge werden breitkronige Überlaufmulden angelegt.

9.1.2 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird über eine Kanalisation gesammelt bzw. abgeleitet und an das städtische Mischwassersystem übergeben. Die Schmutzwasserreinigung erfolgt in der örtlichen Kläranlage.



9.1.3 TRINKWASSER

Die Wasserversorgung des Ferienparks erfolgt aus dem Ortsnetz von Amecke. Gemäß Abstimmung mit den Werken können die benötigten Mengen für einen Ferienpark dieser Größenordnung zur Verfügung gestellt werden. Das Wassernetz im Gebiet ist als Ringnetz vorgesehen.

9.2 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

10 BETEILIGUNG

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 22.09.2008 das Protokoll der Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.04.2007 zur Kenntnis genommen.

Die Diskussionsbeiträge sowie Anregungen führten zu keiner Planüberarbeitung. Zudem hat der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen wie folgt beschlossen:

LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NRW MIT SCHREIBEN VOM 29.05.2008 UND 27.08.2008 (EINGANG)

Da der Waldanteil im Stadtgebiet Sundern mit 63% sehr hoch ist, werden seitens des Regionalforstamtes Oberes Sauerland nicht zwangsläufig Ersatzaufforstungen gefordert, sondern vielmehr ökologische Verbesserungen in vorhandenen Waldbeständen (Sonderstandorte!) angestrebt. Der Verzicht auf zusätzliche Ersatzaufforstungen wird die Position der Landwirtschaft im Raum Sundern stärken und entkräftet darüber hinaus gleichzeitig die vorgetragenen Bedenken der Landwirtschaftskammer NRW.

Aufgrund der angespannten Lage an aufforstungsfähigen Freilandflächen im Stadtgebiet Sundern erklärt sich der Landesbetrieb Wald und Holz NRW damit einverstanden, dass statt einer Ersatzaufforstung eine ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen im Verhältnis 1:2 vorgenommen wird.

Auch aus landschaftspflegerischer Sicht ist eine weitere Zunahme von Wald auf Kosten des landwirtschaftlich geprägten Offenlandes unerwünscht.

In Anlehnung an die Stellungnahme des Forstamtes Arnsberg vom 17.08.2005, des Weiteren insbesondere unter Berücksichtigung der aktualisierten Stellungnahmen vom Regionalforstamt Oberes Sauerland, Schmallenberg vom Mai 2008 sowie dem 26.08.2008 und auf Grundlage der telefonischen Abstimmung zwischen Herrn Drescher (Forstamt) und Herrn Leser (Stadt Sundern, USB) am 01.09.2008 ist eine flächenscharfe Ermittlung des zu kompensierenden Waldverlustes auf Basis des Forstbetriebswerkes der Forstbetriebsgemeinschaft Sundern (FBG) sowie einer Luftbildauswertung /Luftbildüberprüfung durchgeführt worden.

Berechnungsgrundlage ist der im Forstbetriebswerk – Stand 01.01.2002 - auf den Hilfsflächen 1 und 2 der Abteilung/Unterabteilung 22 A stockende Wald. Hierbei handelt es sich um einen 20 bis 25 jährigen Rotbuchen-Fichten-Douglasien-Mischbestand. Das Laubholz dieses Mischbestandes ist mit Mitteln des Landes NRW als so genannte „Wildgatterfläche“ gefördert



(Forstamt Arnsberg – Zuwendungsbescheid v.20.12.1985 – Az.:40-00-27.05) worden. Der bei der Realisierung der „Ferienhausanlage Amecke“ verloren gehende, geförderte Laubholzanteil der Hilfsflächen 1 und 2 ist im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Bei der Berechnung/Ermittlung des Laubholzverlustes ist aufgrund der Abstimmung mit dem Regionalforstamt zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Waldachsen und Waldkorridore ab einer Breite von 40m weiterhin Wald im Sinne des Landesforstgesetzes sind und somit nicht kompensiert werden müssen. Diese entsprechenden Waldbereiche werden bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt/bilanziert.

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NRW MIT SCHREIBEN VOM 12.06.2008

Da der Waldanteil im Stadtgebiet Sundern mit 63% sehr hoch ist, werden seitens des Regionalforstamtes Oberes Sauerland nicht zwangsläufig Ersatzaufforstungen gefordert, sondern vielmehr ökologische Verbesserungen in vorhandenen Waldbeständen (Sonderstandorte!) angestrebt. Der Verzicht auf zusätzliche Ersatzaufforstungen wird die Position der Landwirtschaft im Raum Sundern stärken und entkräftet darüber hinaus gleichzeitig die vorgetragenen Bedenken der Landwirtschaftskammer NRW.

KREISPOLIZEIBEHÖRDE HSK MIT SCHREIBEN VOM 25.06.2008

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht geklärt, inwieweit der bestehende Parkplatz zukünftig, u.U. auch Teilbereiche des Parkplatzes einer Bewirtschaftung unterliegen werden. Fest steht jedoch, dass kaum Auswirkungen der geplanten Ferienhausanlage auf die Parksituation vorhanden sein werden, da die Feriengäste ihre Zugangsberechtigungen (Hausschlüssel, etc.) postalisch erhalten und somit ein sog. Einchecken im Bereich des Eingangsbereiches nicht erforderlich ist. Die Anreisenden fahren direkt mit ihrem KFZ zu dem Ferienhaus in der geplanten Anlage, wo auch das KFZ verbleibt. So sind jedem Gebäude innerhalb der Anlage entsprechende Stellplätze oder Car-Ports zugewiesen. Eine Nutzung des Parkplatzes durch die Feriengäste findet daher in der Regel nicht statt.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG ABTEILUNG 6 –BERGBAU UND ENERGIE IN NRW MIT SCHREIBEN VOM 23.06.2008

Der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg wurde gefolgt. Die entsprechenden Baugrunduntersuchungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Hierbei wurden keine Hinweise auf möglichen Bergbau entdeckt.

RUHRVERBAND MIT SCHREIBEN VOM 30.06.2008

Gemeinsam mit der Bezirksregierung Arnsberg hat der Ruhrverband die Sorpetalsperre in beschränktem Umfang als Erholungsgewässer freigegeben. Da dieses Nutzungskonzept eine limitierte und geregelte Nutzung des eigentlichen Wasserkörpers und seiner Ufer bzw. gewässernahen Bereiche zulässt soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ der südöstliche Talsperrenbereich auf einer Länge von insgesamt ca. 650m in Teilbereichen für die Freizeit- und Erholungsnutzung entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt die schmalen Uferbereiche zwischen Sorpetalsperre und Sorperandweg

auf einer Länge von ca. 500m als Parkanlage und das unmittelbar nördlich angrenzende, breitere Ufer auf etwa 150m Länge als Badeplatz/Freibad fest. Eine Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen soll in der Form erfolgen, dass die Uferbereiche der Parkanlage mit ausgedehnten Feldgehölzen, Feldholzinseln sowie Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entwickelt oder optimiert werden.



Lediglich einige Sichtachsen und Sichtschneisen sollen in dieser Zone die Talsperre für die Ferienhausanlagennutzer sowie für Fußgänger, Radfahrer und Skater/Inliner erlebbarer machen und die landschaftsästhetischen Aspekte aufwerten. Der Badeplatz dient schwerpunktmäßig einer geordneten Freizeit- und Erholungsnutzung (Liegewiese, Baden, Wassersport). Dieser Bereich wird durch Baum- und Strauchgruppen sowie Solitär-Laubgehölzen landschaftsgestalterisch in das Gesamtkonzept integriert. Durch die schonende Öffnung des Uferbereiches soll das historisch gewachsene Nutzungskonzept der „stillen Erholung“ für das Ostufer der Talsperre in seinen Grundzügen erhalten bleiben.

Die ca. 650m lange Zone zwischen Talsperrenufer und Randweg ist nach den Kriterien des Bundeswaldgesetzes und des Landesforstgesetzes NRW (LFoG) Wald. Die Nutzungsänderung durch den Bebauungsplan Nr. A 26 erfordert eine Waldumwandlung. In Absprache mit dem Regionalforstamt Oberes Sauerland wird als Folge des sehr hohen Waldanteils im Stadtgebiet Sundern und aufgrund der angespannten Lage an aufforstungsfähigen Freilandflächen im Stadtgebiet auf eine Ersatzaufforstung verzichtet. In Anlehnung an die Kompensationsregelung für die Rücknahme des Waldes im Bereich der geplanten Ferienhausanlage wird der Ausgleich über das Ökokonto/Flächenpool der Stadt Sundern abgewickelt.

Die nördliche Uferzone, also etwa der Bereich des Badeplatzes, ist Bestandteil einer Kompensationsfläche für die Neuanlage des Sorperandweges auf der gegenüberliegenden Talsperrenseite (westlicher Sorpe-Radweg!). Die in Abstimmung zwischen dem Ruhrverband, dem Landesbetrieb Straßen NRW und mit abschließender Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg umgesetzte Aufforstung mit Laubholz (Esche und Erle) ist ebenfalls auszugleichen.

Auch in diesem Fall erfolgt eine flächenscharfe Kompensation auf Grundlage des Biotopwertverfahrens der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises über das Ökokonto/Flächenpool der Stadt Sundern und somit kostenneutral für den Ruhrverband. Im Rahmen der Kompensationsbilanz sind für die beanspruchte Laubholz-Aufforstungsfläche die angesetzten Ökopunkte zusätzlich auszugleichen.

DER ÖKOPUNKTE-AUSGLEICH IM VERHÄLTNIS 1.1 WIRD AUS DEM ÖKOKONTO/ FLÄCHENPOOL DER STADT SUNDERN ABGEWICKELT.

Die Kompensationsmaßnahme (Aufforstung mit Laubholz) auf der Fläche des geplanten Freibades/ Badeplatzes, die in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW mit anschließender Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg bereits durchgeführt wurde, wird von der Stadt Sundern übernommen und ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Die landschaftsökologischen Leistungen der talsperrennahen Wälder und der Waldböden als Wasserspeicher, Wasserregulator und Puffer gegenüber potenziellen Schadstoffen werden auch durch die kommunale Bauleitplanung anerkannt. Durch den geplanten Ferienpark werden ganz überwiegend Forstflächen und Forsttypen in Anspruch genommen, die als instabile Altersklassenwälder (s. Kyrill!) die geforderten herausragenden landschaftsökologischen Funktionen nicht optimal erfüllen. Waldflächen des Ruhrverbandes werden hingegen nur kleinflächig und randlich in Anspruch genommen. Zentrale Maßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes sind die Entwicklung naturnaher Wald- und Gehölzbestände an Stelle der heutigen strukturarmen Fichtenforste. Diese geplanten Wälder werden neben ihrer zukünftigen Bedeutung als naturnahe Lebensräume auch eine hohe Bedeutung für die Sicherung der Wasserqualität aufweisen. Die Feriengäste werden selbstverständlich auf Regelungen und Verbote in Bezug auf die Talsperre hingewiesen. Darüber hinaus sind im Ferienpark selbst entsprechende Angebote (Ausstattung der Ferienhäuser mit Grill) vorhanden. Der Parkbetreiber selbst sorgt auch für ein intaktes Parkumfeld. Dies ist auch schon im Rahmen der Werbung geboten. Gerade die naturräumlichen Gegebenheiten veranlassen



Ferienparkbetreiber entsprechende Anlagen in diesen Gebieten zu errichten. Hierzu zählt auch der langfristige Schutz dieser naturräumlichen Besonderheiten.

Es ist nicht geplant, den vorhandenen Sorpe-Randweg mit Kfz-Verkehr zu belasten. Sofern eine fußläufige Anbindung an den Sorpe-Randweg vorgesehen werde, wird diese detailliert mit dem Ruhrverband abgestimmt. Der Randweg wird weder in der Trassenführung noch baulich in der vorhandenen Breite (3,00-3,50 m) verändert. Die Versickerung von Regenwasser wird im Detail mit den zuständigen Behörden besprochen und eine entsprechende Genehmigung eingeholt.

Die Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass der Betrieb einer zusätzlichen Badestelle an der Sorpetalsperre genehmigungspflichtig ist und nur in enger Abstimmung mit dem Ruhrverband erfolgen darf. Eine Belastung der Wasserqualität der Talsperre wird in diesem Falle ausgeschlossen.

Die ausgewiesene WA- Fläche im Bereich der Betriebswohnung des Ruhrverbandes wird entsprechend der ursprünglichen Darstellung im bestehenden Bebauungsplan angepasst, so dass eine befürchtete Wertminderung der Immobilie ausgeschlossen wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird jedoch ein MI- Gebiet flächenmäßig dargestellt, welches dem Gebietscharakter entsprechend angepasst ist und eine größere Nutzungsmöglichkeit zulässt.

HOCHSAUERLANDKREIS MIT SCHREIBEN VOM 03.07.2008

Der Hinweis des HSK, dass für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser/Gewässer je nach Art der Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG zu beantragen sei und hierbei der Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes mit dem Aktenzeichen IV B 5-673/2-29010/IV B 6-0310020901 vom 18. Mai 1998 zu beachten sei, wird zur Kenntnis genommen.

Ferner nimmt die Stadt Sundern zur Kenntnis, dass das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für den Planbereich keine Einträge enthält. Vor Festsetzung der externen Ausgleichsflächen wird der FD 34 beteiligt. Die Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer Stellungnahme des Landschaftsbeirats im Rahmen der Offenlegung erfolgt und der vorgelegte Umweltbericht als ausreichend angesehen wird und weiterführende bzw. detailliertere Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Im LBP ist dargelegt, dass im Norden des B-Plan-Gebietes ca. 3 ha Freiflächen außerhalb der anerkannten Kompensationsmaßnahmen ökologisch so gestaltet werden können, dass zu der bereits ermittelten externen Kompensation von 216.470 Biotoppunkten zusätzlich im Plangebiet durch hochwertige Ausgleichsmaßnahmen 210.000 Biotoppunkte realisiert werden können. Dieses ehrgeizige Ziel kann nur in enger Abstimmung mit dem künftigen Investor und im Rahmen der zukünftigen Detailplanung konkretisiert werden. Günstige Rahmenbedingungen für die Umsetzung sind:

- ◆ die Schaffung von Feucht- und Nassbiotopen im Zusammenhang mit der angestrebten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- ◆ eine enge Verzahnung von Frei- und Nutzflächen innerhalb des künftigen Ferienparks.

Sollte sich im Rahmen der zukünftigen Detailplanung herausstellen, dass das angestrebte Ziel nicht oder unvollständig erreicht werden kann, so werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) entwickelt. Diese werden selbstverständlich mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Für den Nachweis, dass eine Beeinträchtigung des Vorhabens auf die bekannten Habitate der Dunkers Quellschnecke ausgeschlossen wird, wurde ein hydrologische Gutachten in



Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegt. Das Gutachten ist als Anlage beigelegt.

Die Oberflächenanalyse und deren Bewertung nach dem GeoSPRIS-Verfahren zeigen den Beginn der Naturprozesse (rote Flächen) und signalisieren den Prozessverlauf (blaue Linien) des Gebietes, wobei sich diese auch in Arealen bewegen, die als sicher gelten. Das Verfahren stellt den Weg des Wassers und seiner eventuell mitführenden Masse im Gelände dar und gibt eindeutig die hydrologische und hydromorphologische Situation des Plangebietes wieder. Die Ergebnisse sind identisch mit der vor Ort anzutreffenden hydrologischen Gesamtsituation.

Die Interpretation der Ergebnisse offeriert Handlungsmöglichkeiten die den Eingriff in den Naturhaushalt zielorientiert und ökologisch steuern können. Die anthropogenen Veränderungen im Bereich der Baufenster durch Gebäude und Nebenanlagen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Neben der Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wird vor allem durch ein umfangreiches Niederschlagswasserversickerungssystem (z.B. Mulden und Rigolen) der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt so gering wie möglich gehalten. Insbesondere kompensiert die ortsnahe Niederschlagswasserversickerung mögliche Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildungsrate und hält die Wasserführung des Hangschichtenwasser, welche auch mit den kleineren Quellsiepen korrespondiert, aufrecht. Durch diese sensible Vorgehensweise des Planungsträgers wird den Bestimmungen des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NW) entsprochen. Die sensiblen ökologischen, hydrologischen und hydromorphologischen Zonen werden des Weiteren mit entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen belegt und somit gesichert.

Im Rahmen der Eingriffsanalyse und Eingriffsbewertung unter Einbeziehung einer detaillierten Risikobetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens ist auch speziell auf die habitatserhaltenden Belange der Dunkers Quellschnecke (*Bythinella dunkeri*) eingegangen worden.

Die Planung tangiert Bereiche der Erdoberfläche, die durch das Medium Wasser sich zu Reaktionen in Form von Rillen- und Rinnenbildungen, Vernässungen und Rinnsalen bis hin zu einem kleinen Quellsiepen entwickelt haben. Dieser Bereich – u.a. Lebensraum der Dunkers Quellschnecke – wird durch einen mindestens 40m Grüngürtel mit Waldfunktionscharakter im Bebauungsplan erhalten und durch diverse Optimierungsmaßnahmen (Laubholzanzpflanzungen, natürliche Waldrandentwicklung, Beseitigung nicht standortgerechter Nadelgehölze etc.) ökologisch aufgewertet. Im Hinblick auf die Umsetzung der Planung ist festzustellen, dass dieser Bereich durch drei Erschließungsstraßen der Ferienhausanlage gequert wird. Da das Einzugsgebiet der Quellsiepen östlich und somit oberhalb der Straßenkörper und der Bebauung liegt, werden die natürlichen Wasserbildungsprozesse und die hangabwärtsgerichtete Wasserfließrichtung von Ost nach West durch Querbauwerke der drei Wege beeinflusst. Um die Durchlässigkeit und Durchgängigkeit des Quellbiotops zu gewährleisten ist im unmittelbaren Nahbereich der durch natürliche Rinnenbildung entstandenen kleineren Quellsiepen durch geeignete bauliche Maßnahmen (kleinere Brückenbauwerke, Durchlässe, Verrohrungen etc.) der natürliche Wasserabfluss aufrecht zu halten. Art und Umfang dieser baulichen Anlagen sind im Rahmen der Detailplanung/Straßenplanung der Ferienhausanlage abzustimmen. Sollten die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Querungsbauwerke in Form von Kastenprofilen zum tragen kommen ist ein Einbau von ausreichend dimensionierten Durchlässen naturschutzfachlich abzustimmen. Um die Habitatsansprüche der Dunkers Quellschnecke auch im Bereich der drei Baukörper wiederherzustellen ist bei dem Einbau der Betonquerprofile auf eine ausreichende Überdeckung der Siepensohle mit natürlichem Bodensubstrat und Laub zu achten. Durch Überdeckung der Siepensohle mit Boden- und Laubsubstrat werden diese Bereiche optimiert. Mit der angestrebten ökologischen Bauüberwachung durch den Umweltbeauftragten der Stadt Sundern wird sicherge-



stellt, dass unnötige Schäden während der Bauzeit vermieden und eine fachlich mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK abgestimmte Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden.

Der Ferienpark ist als eine gemeinsame Freizeiteinrichtung anzusehen. So auch die Integration der vorhandenen Tennisplätze. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig auch die Feriengäste dieses sportliche Angebot nutzen wollen. Eine Abstimmung mit dem Tennisverein und dem zukünftigen Betreiber wird hierzu zeitnah erfolgen.

Die Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen hält.

LANDESBETRIEB STRAßENBAU NRW MIT SCHREIBEN VOM 10.07.2008

Im Falle des Ausbaus des Knotenpunktes durch Anlage einer Linksabbiegespur wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift und der Stadt Sundern abgeschlossen. Grundlage dieser Vereinbarung ist eine abgestimmte und sicherheitsauditierte Straßenplanung (M 1:250), aufgestellt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen für den Straßenbau (RE).

Für den Bereich, wo Parkplatzflächen an die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße angrenzen, wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt gemäß Planzeichenverordnung '90 festgesetzt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom befestigten Rand der Landesstraßen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gemäß §§ 25 und 28 StrWG NRW. Werbeanlagen in wechselnder, veränderlicher oder blinkender Form werden für nicht zulässig erklärt.

Die Pflege von Grünflächen erfolgt nicht vom Straßengebiet der Landesstraße aus. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird nicht dem Straßenseitengraben der L 687 zugeführt.

Für den Fall, dass Beleuchtungsanlagen errichtet werden sollten, wird eine Blendwirkung des Verkehrsteilnehmers auf der Landesstraße ausgeschlossen.

Zudem ist die Planzeichnung dahingehend zu überarbeiten, dass als Abgrenzung zwischen dem SO1- und SO2- Gebiet im Bereich des Freibades eine Nutzungsgrenze eingetragen wird und die unteren und oberen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung der Gebäude festgelegt werden.

Des weiteren ist die Abgrenzung zwischen dem geplanten Strandbad und der sich südlich anschließenden Grünfläche/ Parkanlage in nördliche Richtung zu verschieben, so dass sich das Strandbad auf eine Länge von ca. 150 m erstreckt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 22.09.2008 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ beschlossen.

Zu weitere Eingaben im Planverfahren hat der Rat der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 12.02.2009 wie folgt beschlossen:

Schreiben der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 30.09.2005, 02.05.2007 und 27.05.2008



Der Rat der Stadt Sundern nimmt zur Kenntnis, dass der Umwelt- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2008 über die Eingaben der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen beraten und dabei festgestellt hat, dass die beantragten hydrologischen Untersuchungen bereits in Auftrag gegeben wurden. In dieser Sitzung hat sich der Ausschuss dafür ausgesprochen, dass der mit der Aufgabenstellung beauftragte Gutachter die Ergebnisse im Ausschuss vorstellen solle.

In der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.09.2008 wurden die Ergebnisse durch den Gutachter vorgestellt und im Ausschuss beraten.

Für den Nachweis, dass eine Beeinträchtigung des Vorhabens auf die bekannten Habitate der Dunkers Quellschnecke ausgeschlossen wird, wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegt.

Die Oberflächenanalyse und deren Bewertung nach dem GeoSPRIS-Verfahren zeigen den Beginn der Naturprozesse (rote Flächen) und signalisieren den Prozessverlauf (blaue Linien) des Gebietes, wobei sich diese auch in Arealen bewegen, die als sicher gelten. Das Verfahren stellt den Weg des Wassers und seiner eventuell mitführenden Masse im Gelände dar und gibt eindeutig die hydrologische und hydromorphologische Situation des Plangebietes wieder. Die Ergebnisse sind identisch mit der vor Ort anzutreffenden hydrologischen Gesamtsituation.

Die Interpretation der Ergebnisse offeriert Handlungsmöglichkeiten die den Eingriff in den Naturhaushalt zielorientiert und ökologisch steuern können. Die anthropogenen Veränderungen im Bereich der Baufenster durch Gebäude und Nebenanlagen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Neben der Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wird vor allem durch ein umfangreiches Niederschlagswasserversickerungssystem (z.B. Mulden und Rigolen) der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt so gering wie möglich gehalten. Insbesondere kompensiert die ortsnahe Niederschlagswasserversickerung mögliche Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildungsrate und hält die Wasserführung des Hangschichtenwasser, welche auch mit den kleineren Quellsiepen korrespondiert, aufrecht. Durch diese sensible Vorgehensweise des Planungsträgers wird den Bestimmungen des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NW) entsprochen. Die sensiblen ökologischen, hydrologischen und hydromorphologischen Zonen werden des Weiteren mit entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen belegt und somit gesichert.

Im Rahmen der Eingriffsanalyse und Eingriffsbewertung unter Einbeziehung einer detaillierten Risikobetrachtung der Auswirkungen des Vorhabens ist auch speziell auf die habitatserhaltenden Belange der Dunkers Quellschnecke (*Bythinella dunkeri*) eingegangen worden.

Die Planung tangiert Bereiche der Erdoberfläche, die durch das Medium Wasser sich zu Reaktionen in Form von Rillen- und Rinnenbildungen, Vernässungen und Rinnsalen bis hin zu einem kleinen Quellsiepen entwickelt haben. Dieser Bereich – u.a. Lebensraum der Dunkers Quellschnecke – wird durch einen mindestens 40m Grüngürtel mit Waldfunktionscharakter im Bebauungsplan erhalten und durch diverse Optimierungsmaßnahmen (Laubholz-anpflanzungen, natürliche Waldrandentwicklung, Beseitigung nicht standortgerechter Nadelgehölze etc.) ökologisch aufgewertet. Im Hinblick auf die Umsetzung der Planung ist festzustellen, dass dieser Bereich durch drei Erschließungsstraßen der Ferienhausanlage gequert wird. Da das Einzugsgebiet der Quellsiepen östlich und somit oberhalb der Straßenkörper und der Bebauung liegt, werden die natürlichen Wasserbildungsprozesse und die hangabwärtsgerichtete Wasserfließrichtung von Ost nach West durch Querbauwerke der drei Wege beeinflusst. Um die Durchlässigkeit und Durchgängigkeit des Quellbiotops zu gewährleisten ist im unmittelbaren Nahbereich der durch natürliche Rinnenbildung entstandenen kleineren Quellsiepen durch geeignete bauliche Maßnahmen (kleinere Brückenbauwerke, Durchlässe, Verrohrungen etc.) der natürliche Wasserabfluss aufrecht zu halten. Art und Umfang dieser



baulichen Anlagen sind im Rahmen der Detailplanung/Straßenplanung der Ferienhausanlage abzustimmen. Sollten die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Querungsbauwerke in Form von Kastenprofilen zum tragen kommen ist ein Einbau von ausreichend dimensionierten Durchlässen naturschutzfachlich abzustimmen. Um die Habitatsansprüche der Dunkers Quellschnecke auch im Bereich der drei Baukörper wiederherzustellen ist bei dem Einbau der Betonquerprofile auf eine ausreichende Überdeckung der Siepensohle mit natürlichem Bodensubstrat und Laub zu achten. Durch Überdeckung der Siepensohle mit Boden- und Laubsubstrat werden diese Bereiche optimiert. Mit der angestrebten ökologischen Bauüberwachung durch den Umweltbeauftragten der Stadt Sundern wird sichergestellt, dass unnötige Schäden während der Bauzeit vermieden und eine fachlich mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK abgestimmte Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Einbindung erneuerbarer Energien im Rahmen der Ferienhausanlage war u.a. Thema der durchgeführten Bürgerversammlung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Auf die Frage nach dem Einsatz alternativer Energieformen erläuterten die Investoren, dass diesbezüglich keine guten Erfahrungen gemacht worden seien. Bei zwei realisierten Parks wurde in der Vergangenheit u.a. Erdwärme genutzt. Dieses Konzept konnte sich jedoch nicht durchsetzen, da die Versorgung innerhalb einer Ferienhausanlage „funktionieren muss“ (bei Ankunft der Gäste müssen die Zimmer warm sein).

Zudem wurde festgestellt, dass dem Investor nicht bzw. nur schwer vorgeschrieben werden könne, welche Art der Energie zu wählen sei.

Ferner wurden auch die schützenswerten Bereiche angesprochen und klargestellt, dass eine Einbeziehung der Biotope in die Bauleitplanung unverzichtbar sei. Eine Ausparung dieser Lebensräume aus dem Geltungsbereich der Bauleitpläne sei nicht möglich. In diesem Zusammenhang wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die schützenswerten Biotope für eine Bebauung nicht vorgesehen seien und in ihrem Bestand durch entsprechende Festsetzungen geschützt würden.

Der Rat der Stadt Sundern stellt fest, dass den Eingaben der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen entsprochen wurde und ein hydrologisches Gutachten erstellt und in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.09.2008 durch den Gutachter vorgestellt wurde.

Ferner stellt der Rat der Stadt Sundern fest, dass die Zusagen hinsichtlich der Abstandsflächen und der schützenswerten Bereiche eingehalten werden und eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der Dunkers Quellschnecke ausgeschlossen wird.

Der Rat der Stadt Sundern stellt fest, dass den Anträgen in diesen Punkten entsprochen wird.

Dem Antrag auf Erstellung einer ausgereiften Detailplanung zur Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht entsprochen, da der Investor der Ferienhausanlage in diesem Zusammenhang bislang nur negative Erfahrungen gemacht hat und eine derartige Anlage demnach nicht geeignet sei, erneuerbare Energien zu nutzen.

Der Rat der Stadt Sundern stellt zudem fest, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bzgl. zu verwendender Energieformen im vorliegenden Fall nicht gegeben sind und den Anträgen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in diesen Punkten nicht entsprochen wird.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2008 (Vorlage Nr. 0222/VII, 1. Erg. vom 05.09.2008) die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und in seiner Sitzung am 02.12.2008 (Vorlage Nr. 0222/VII, 2.



Erg. vom 21.11.2008) über das Ergebnis der Offenlegung, die in der Zeit vom 24.10.2008 bis einschließlich 24.11.2008 durchgeführt wurde, beraten.

Der Rat der Stadt Sundern beschließt zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen wie folgt:

Landwirtschaftskammer NW mit Schreiben vom 24.10.2008

Da der Waldanteil im Stadtgebiet Sundern mit 63% sehr hoch ist, werden seitens des Regionalforstamtes Oberes Sauerland nicht zwangsläufig Ersatzaufforstungen gefordert, sondern vielmehr ökologische Verbesserungen in vorhandenen Waldbeständen (Sonderstandorte!) angestrebt. Der Verzicht auf zusätzliche Ersatzaufforstungen wird die Position der Landwirtschaft im Raum Sundern stärken und entkräftet darüber hinaus gleichzeitig die vorgetragenen Bedenken der Landwirtschaftskammer NRW.

Die vorgetragenen Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Hochsauerlandkreis mit Schreiben vom 21.11.2008

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wird je nach Art der Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG beantragt.

Bauleitplanerisches und landschaftsökologisches Leitbild ist eine umweltschonende und dem bestehenden Landschaftsbild angepasste Integration der Ferienhausanlage Amecke. Dieser Leitbildvorgabe entsprechend ist es Zielsetzung, eine intensiv durchgrünte und optimal landschaftsästhetisch eingebundene Ferienhausanlage zu entwickeln. Aufgrund dieser Vorgaben der Stadt Sundern ist vom beauftragten Landschaftsökologen (Planungsbüro Bühner) für den Bereich der mehr als 8,0 ha großen Baufenster nördlich der „Julianenhütte“ (ca. 169 Ferienhäuser!) ein hoher ökologischer Standard (Biotopwert = 7, für die Entwicklung extensiv gepflegter bis ungenutzter Saum- und Brachzonen unter Einschluss gut strukturierter Hecken und Waldränder mit einer Breite von über 5m) für Teilbereiche (3,0 ha) der verbleibenden Freiflächen festgelegt worden. Auf Grundlage des vom Planungsbüro vorgelegten Zahlenspiegels (siehe Seite 25 LBP) ist belegbar, dass das Flächenangebot für die erfolgreiche Umsetzung einer solchen Planung vorhanden ist. Damit dem Investor bezüglich der Gebäude- und vor allem Freiflächengestaltung im Bereich der Baufenster ein, wenn auch recht geringer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden kann, sind für diese Bereiche keine detaillierten und flächenscharfen Grünfestsetzungen getroffen worden, sondern bewusst für ca. 3/8 der Baufensterflächen die hohen ökologischen Standards/Vorgaben als allgemeine Festsetzung belegt worden. Lage, Art und Umfang sowie eine flächenscharfe Bilanzierung dieser Baufensterbereiche sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erarbeiten. Sollten durch diese allgemeine Festsetzung auf Grundlage des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes die zugrunde gelegten 210.000 Ausgleichsbiotoppunkte (3,0 ha x 7 Punkte) nicht oder nur teilweise erbacht werden wird sich der externe Kompensationsbedarf von 235.770 Punkten entsprechend erhöhen. Für diesen Eventualitätsfall, der allerdings nicht dem von der Stadt Sundern vorgegebenen Leitbild entspricht, ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine „Bedarfsposition“ für zusätzlichen externen Ausgleich dargestellt worden, da ein derartiges Szenario aktuell nicht darstellbar ist und vor allem im Hinblick auf die Leitbildvorgaben der Stadt Sundern nicht erwünscht ist. Als Folge dieses Sachverhaltes wird auf die in der Stellung-



nahme des FD 35 „Untere Landschaftsbehörde“ vom 21.11.2008 explizit bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geforderte zusätzliche Festsetzung und Absicherung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in geeigneter Form (Vertrag, Grunddienstbarkeit o. ä.) verzichtet, da ein derartiger Eventualitätsfall nicht darstellbar ist. Für den Fall, dass im Rahmen der Umsetzung im Bereich der Baufenster die geforderten und allgemein festgesetzten hohen ökologischen Standards vom Planungsträger/Investor nicht eingehalten werden oder werden können, wird im Bedarfsfall, in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK, auf das Ökokonto der Stadt Sundern zurückgegriffen und der dann ermittelte Kompensationsbedarf kurzfristig ausgeglichen.

Die in der Stellungnahme des FD 35 „Untere Landschaftsbehörde“ vom 21.11.2008 dargelegte Forderung einer ausreichenden Überdeckung der Sohle und einer ausreichenden Dimensionierung der Kastenprofile im Bereich der Querung des Lebensraumes der Dunkers Quellschnecke wird berücksichtigt. Die naturschutzfachliche und artenspezifische Analyse, Bewertung und die hieraus resultierenden Sicherungs-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind bereits im LBP (s. Seite 43!) dezidiert erläutert und dargelegt worden. Im Speziellen wird auf die Sicherungs- und Vermeidungsmaßnahme Nr.1 verwiesen, in welcher sogar ein entsprechendes „Umwelt-Monitoring“ detailliert erläutert worden ist.

Der Hinweis des HSK, dass bestehende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Sundern nach Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft treten, soweit sie den bauleitplanerischen Festsetzungen entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Das weitere Vorgehen bzgl. einer zweiten Badestelle am Sörpesee wird mit dem zuständigen Fachdienst abgestimmt. Der Nachweis der mikrobiologischen, chemisch-physikalischen und limnologischen Eignung der Badewasserqualität wird vor Realisierung des Vorhabens geführt. Im Anschluss daran wird die Badestelle entsprechend der Badegewässerverordnung betrieben.

Der Ferienpark ist als eine gemeinsame Freizeiteinrichtung anzusehen. So auch die Integration der vorhandenen Tennisplätze. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig auch die Feriengäste dieses sportliche Angebot nutzen wollen. Eine Abstimmung mit dem Tennisverein und dem zukünftigen Betreiber wird hierzu zeitnah erfolgen.

Die bestehende Freizeit- Infrastruktur und die neu zu errichtende Ferienhausanlage stellen eine Gesamtkonzeption dar. Somit ist das gesamte Objekt als gemeinsame Freizeiteinrichtung anzusehen ohne die ermittelten Richtwertüberschreitungen zu berücksichtigen.

Den vorgetragenen Anregungen wird damit entsprochen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 24.11.2008

Zum heutigen Zeitpunkt liegen noch keine konkreten Daten/ Zahlen zur zusätzlichen Verkehrserzeugung vor, da bislang noch kein Investor bzw. Betreiber für die Ferienhausanlage feststeht.

Im Zuge der Planung der vorgesehenen Linksabbiegespur werden zu gegebener Zeit im Vorfeld die Leistungsfähigkeit berechnet und die Auswirkungen auf den benachbarten Knotenpunkt L 687/ L 686 dargestellt.

Sobald die Planungen konkreter werden und ein Betreiber gefunden wurde, werden im Rahmen eines Gesprächs mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW die noch offenen Fragen geklärt.

Den vorgetragenen Anregungen wird insofern gefolgt.

**Weitere Anregungen im Rahmen der Offenlegung:**

Im Bebauungsplan sind der obere und untere Bezugspunkt bei der festgesetzten Wandhöhe wie folgt zu definieren:

„Die maximal zulässigen Wandhöhen werden bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt OK Sparren mit AK Wand.

Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der maximal zulässigen Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.“

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zudem die Traufhöhe durch Wandhöhe zu ersetzen.

Die v.g. Änderungen sind in Rot in die Planzeichnung einzuarbeiten und die Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Der Rat der Stadt Sundern beschließt den Bebauungsplan Nr. A 26 „Ferienhausanlage Amecke“ in der Fassung vom 12.02.2009 gem. § 10 Abs. 1 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, als Satzung. Des weiteren beschließt der Rat der Stadt Sundern die Gestaltungsvorschriften zu diesem Bebauungsplan gem. § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216, ber. S. 289), in der zur Zeit gültigen Fassung, als Satzung.

Der Begründung vom 12.02.2009 wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigegefügt.

Sundern, den

Herr Bürgermeister Friedhelm Wolf