



# Stadt Winterberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pferdefuhrhaltere Tenne stall“ in Winterberg

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss  
(24.08.2016)

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes .....	3
2. Anlass und Ziele .....	3
3. Verfahren.....	4
4. Gegenwärtiges Planungsrecht .....	4
4.1 Flächennutzungsplan .....	4
4.2 Landschaftsplan .....	4
5. Inhalt der Planänderung.....	4
5.1 Planungskonzept.....	4
5.2 Art der baulichen Nutzung .....	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.4 Bauweise .....	5
5.5 Gestalterische Festsetzungen .....	5
6. Infrastruktur.....	6
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise.....	6
7.1 Altlasten und Kampfmittel.....	6
7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege .....	6
7.3 Schutz des Mutterbodens.....	7
8. Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	7
8.1. Umweltbericht .....	7
8.2. Eingriffe in Natur und Landschaft .....	7
8.3. Artenschutz .....	7
9. Verfahrensstand .....	8

## 1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ liegt nordwestlich der Kernstadt Winterberg, unmittelbar an der Landesstraße L 740 Richtung Meschede. Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Gemarkung Winterberg, Flur 6, Flurstück 248 (Teilbereich) und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplanplan entsprechend gekennzeichnet. Das Plangebiet hat eine Größe von 4.241 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 2. Anlass und Ziele

Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ in Winterberg betreibt derzeit auf dem o.a. Grundstück mit den entsprechend hierfür genehmigten Gebäuden eine Pferdefuhrhalterei und einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Betrieb auszubauen und an zeitgemäße Anforderungen anzupassen. Des Weiteren sollen neben Nutzungsänderungen und -erweiterungen auch bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen erfolgen. Um diese Vorhaben zu realisieren, hat er bei der Stadt Winterberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gleichzeitig die Möglichkeit verfolgt werden, den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zur Existenzgrundlage auszubauen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, seine Pferdefuhrhalterei dem Tourismusmarkt der „Ferienwelt Winterberg“ entsprechend und den damit verbundenen Anforderungen ständig anzupassen und auszubauen. Der Fuhrbetrieb wird ganzjährig betrieben. Die Pferdezucht für den Eigenbetrieb und auch für Fremdkunden spielt dabei ebenso eine erhebliche Rolle. Hinzu kommen sog. Einstallplätze für Pferde, deren Nachfrage immer größer wird.

Neben Pferden sind auf dem Betrieb Schafe, Legehennen, Bienen und Milchziegen gehalten. Dieses Angebot soll sowohl zahlenmäßig, als auch in Tierarten, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, ergänzt und erweitert werden.

Der Betrieb soll weiter für Besucher geöffnet werden. Der „Bauernhof“ soll „erlebbar“ gestaltet werden – eine auch für die expandierende „Ferienwelt Winterberg“ interessante Nische/Alternative. Ein weiteres Angebot im touristischen Gesamtangebot. Hierzu soll der jetzige Gastronomiebetrieb für Kunden der Pferdefuhrhalterei ausgebaut/erweitert und zukünftig als Bauernhofcafe mit angeschlossenem Hofladen betrieben werden. Der Gastronomiebetrieb wird für alle Gäste und Besucher geöffnet. Im Rahmen des „Agrartourismus“ erfreuen sich derartige Betriebe heutzutage immer größerer Beliebtheit und Nachfrage. Es sollen vorwiegend Waren der eigenen Landwirtschaft, selbst produzierte Waren bzw. Waren aus der Region zur Verköstigung bzw. zum Verkauf angeboten werden.

Um den Betrieb entsprechend zu ergänzen und teilweise inhaltlich neu aufzustellen, ist es erforderlich, die derzeit noch dezentral ausgegliederten Verwaltungs- und Vermarktungsstrukturen/-aufgaben, dann vor Ort zu zentralisieren. Hierzu ist geplant, auf dem Gelände unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestrukturen, ein Gebäude zu errichten, in welchem Verwaltungsaufgaben erledigt werden und das dem Vorhabenträger gleichzeitig als Betriebswohnung/-wohngebäude dienen soll. Hiermit soll der Betrieb auch unter wirtschaftlichen und sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten als landwirtschaftlicher Betrieb seinen Funktionen und Aufgaben gerecht werden. Die derzeitige Entfernung zwischen Wohnsitz und Betrieb steht dem geplanten Vorhaben derzeit durch die räumliche Entfernung entgegen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Rahmen des Vorhabens einen Nebenerwerbsbetrieb in einen Vollerwerbsbetrieb umzuwandeln. Hierbei hat er bewusst die sich aus dem Standort

Winterberg als Tourismusregion bietenden Möglichkeiten berücksichtigt. Sein geplantes Angebot soll ganzjährig vorgehalten werden, was sich von der lokalen Lage her auch anbietet. Der Betrieb befindet sich in Nähe der Landesstraße L 740 in Richtung Meschede. Des Weiteren verlaufen hier in unmittelbarer Nachbarschaft viele Wanderwege und Radfahrwege. Werden schon jetzt im Winter Pferdeschlittenfahrten angeboten, so sollen durch den geplanten Betrieb auch Winterwanderer angesprochen werden, die die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nutzen können. Nicht unerwähnt bleiben darf im Winter die „Kuhlenbergloipe“. Auch für diese würde der Betrieb die gastronomische Infrastruktur vorhalten können.

Um die beschriebene Konzeption umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für das oben bezeichnete Flurstück/Grundstück erforderlich.

### **3. Verfahren**

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 27.08.2015 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ in Winterberg beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ in Winterberg erfolgt gemäß § 12 BauGB. Ein Durchführungs- und Verpflichtungsvertrag zwischen der Stadt Winterberg und dem Vorhabenträger wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **4. Gegenwärtiges Planungsrecht**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im seit 14. September 2009 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ in Winterberg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **4.2 Landschaftsplan**

Der Planbereich ist nicht Bestandteil des derzeit gültigen Landschaftsplanes.

## **5. Inhalt der Planänderung**

### **5.1 Planungskonzept**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ in Winterberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb den gestiegenen Anforderungen entsprechend marktgerecht anzupassen. Die vorhandenen und bereits genehmigten landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen bleiben erhalten. Sie sollen teilweise räumlich aber im Wesentlichen inhaltlich (Nutzungsarten) ergänzt und ausgebaut werden. Gleichzeitig soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, innerhalb des Plangebietes ein Gebäude zu errichten, das multifunktionale Aufgaben der Verwaltung des Hofbetriebes übernimmt und auch eigengenutzten Wohnraum für den Vorhabenträger schafft.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Bei der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird das Gebiet als Sondergebiet (**SO**) „Pferdefuhrhalterei Tennestall“ festgesetzt. Das Sondergebiet beinhaltet einen landwirtschaftlichen Betrieb, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohn-/Betriebsleitergebäudes. Zulässig soll der landwirtschaftliche Betrieb sein für die Nutzung als Pferdefuhrhalterei, Tierhaltung und Zuchtbetrieb, Kleintierhaltung, Kleintierzuchtbetrieb, Einstallbetrieb, Bauernhofcafe mit Schankbetrieb, Restauration und Hofladen. Des Weiteren soll innerhalb dieses Gebietes ein Betreiberwohnhaus für den Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes und entsprechende Büronutzungen zulässig sein.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden die Maße der baulichen Nutzung im Planungsbe-  
reich festgesetzt.

Für sämtliche Gebäude wird die maximale Firsthöhe (**FH = 9,00 m**) festgesetzt auf 9,00 m. Die Firsthöhe bezieht sich hierbei jeweils auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes in Bezug zum Fahrbahnrand des vorhandenen Wirtschaftsweges.

## **5.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesondert dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden des Weiteren durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eindeutig von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zulässig.

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

Für die innerhalb des Plangebietes bestehenden und geplanten Gebäude (landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wohnhaus) sollen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW Gestaltungsangaben getroffen werden:

Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind zulässig, vorzugsweise direkt in die Dachfläche integriert. Die Farbgebung ist der Dachfarbe anzupassen. Unzulässig sind über die Dachfläche hinausragende Anlagen, von der Neigung der Dachfläche abweichende oder entgegengesetzt stehende Anlagen und in Neigung und Ausrichtung beweglich ausgeführte Anlagen.

Für die geneigten Dachflächen sind kupferfarbene bis dunkelbraune, graufarbene bis dunkelanthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

Für die Außenwandflächen sind folgende Materialien zulässig: heimische Bruchsteine, Fachwerk, Putz, Verschieferung und Holzverkleidung. Sichtbeton ist nicht zugelassen. Als Farben sind für die Außenwandflächen zulässig bei Bruchsteinen grau bis graubraune Farbtöne; bei Putz und Fachwerkausfachung Farbe weiß; Holzverkleidungen dunkelbraun, dunkelgrün, dunkelanthrazit bis schwarz.

## **6. Infrastruktur**

Der Planbereich ist sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Wasserversorgung, Stromversorgung und Abfallbeseitigung bereits ausreichend erschlossen. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung werden die Abwässer getrennt. Das anfallende Niederschlagswasser wird einem bereits genehmigten Feuerlöschteich zugeführt. Dieser befindet sich auf dem direkt angrenzenden Flurstück 247, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Er dient gleichzeitig als Löschwasserreserve. Überschüssiges Niederschlagswasser aus dem Teich wird der Versickerung zugeführt. Die Schmutzwasserentsorgung soll über eine bereits erstellte Druckwasserrohrleitung erfolgen, die an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird.

## **7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **7.1 Altlasten und Kampfmittel**

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

### **7.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege**

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## **7.3 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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

### **8.1. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht durch das Büro Stelzig, Soest erstellt, der als Anlage dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt ist.

### **8.2. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist deshalb zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Hierzu ist im Rahmen der Umweltprüfung eine Bilanzierung im Umweltbericht durch das Büro Stelzig, Soest erstellt worden. Der Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **8.3. Artenschutz**

Mit der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2007 wurden europäische Vorgaben zum Artenschutz aus der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in das deutsche Artenschutzrecht übernommen. Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 u. 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind nun die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Um diesem Erfordernis sach- und fachgerecht nachzukommen, wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Büro Stelzig, Soest im Dezember 2015 eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahme und seiner potentiellen Auswirkungen vorgenommen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist als Anlage Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

*Das geplante Vorhaben ist ausartenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn:*

- *Die Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet.*
- *Gehölzschnitt zum Schutz europäischer Vogelarten nicht zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden.*
- *Die Gehölzbestände im Wirkraum erhalten bleiben und während der Bauphase ggf. geeignete Sicherungsmaßnahmen getroffen werden.*

*Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotsbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.*

## **9. Verfahrensstand**

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB im Rat der Stadt Winterberg am 27.08.2015
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauausschuss der Stadt Winterberg am 19.01.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 01.02.2016 bis 29.02.2016
- Entwurfsberatung und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bauausschuss der Stadt Winterberg am 14.04.2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 06.05.-06.06.2016
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 24.08.2016
- Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 30.08.2016

Winterberg-Siedlinghausen,  
im August 2016

Winterberg,  
im August 2016

gez. Andreas Schmidt

gez. Werner Eickler

Ing.-Büro Gerlach + Schmidt

Der Bürgermeister