

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Am Schneil" in der Stadt Winterberg**

### **Ziel der FNP-Änderung**

Ein Investor plant die Errichtung einer Ferienhausanlage im Bereich des ehemaligen Hallen-/Freibads in Winterberg. Vorgesehen ist die Errichtung von 46 Ferienhäusern unterschiedlicher Größe mit insgesamt 63 Wohneinheiten und 418 Betten auf einer Fläche von ca. 2,6 ha. Im Gegensatz zu den sogenannten "geschlossenen Konzepten" ist vorgesehen, dass die Gäste der Ferienhausanlage die touristische Infrastruktur der Stadt Winterberg und der Region nutzen. Deshalb werden entsprechende Einrichtungen innerhalb der Ferienhausanlage nicht angeboten. Es besteht das Ziel, mit der Ansiedlung auch die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern. So soll die Versorgung der Ferienhäuser über die vor Ort und in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Einrichtungen erfolgen, innerhalb der Fläche soll lediglich ein kleiner Kiosk entstehen (z.B. mit einem eingeschränkten Angebot an Zeitschriften, Brötchen, etc.).

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt und wurde bislang als städtisches Hallen- und Freibad inkl. Liege- und Spielwiesen genutzt.

Die Stadt Winterberg erwartet mit Realisierung des Projektes eine Stützung und Steigerung der lokalen und regionalen Nachfrage für Handel, Handwerk, Dienstleistungen sowie der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit positiven Effekten auf die Beschäftigungsverhältnisse am Ort und in der Region.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Daher hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 24.08.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausanlage Am Schneil“ in der Kernstadt inkl. dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

### **Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet, in der insbesondere Aussagen zu Boden-, Wasser-, Luft- und Klimafunktionen, zur Grüngliederung und Realnutzung und zum örtlichen Landschaftsbild bearbeitet wurden.

Aufgrund der westlich angrenzenden Tennisanlage wurde vorlaufend ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Plangebiet aufgrund der Tennisplatzgeräusche überprüft. Dieses kommt zu dem Schluss, dass bei einer Anordnung der Stellplätze, des Kiosk sowie des Kinderspielplatzes entlang der Tennisanlagen zwei Lärmschutzwände jeweils nördlich und südlich dieses „Funktionsareals“ erforderlich sind.

Zur fachlichen Klärung, ob gem. den Anforderungen des § 1a (3) BauGB der Umsetzung der Bauleitplanung keine absehbaren unausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein „Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz“ durchgeführt, der als Anlage der Umweltprüfung beigefügt ist. Im Zuge der dazu erfolgten Erhebungstermine zwischen Juli 2016 und August 2016 wurden 21 Vogelarten erfasst. Von diesen sind 10 als Brutvögel in den parkartigen Gehölzen kartiert worden, fünf Arten werden als potentielle Brutvögel in den Gehölzstrukturen eingestuft. Sechs weitere Arten sind Nahrungsgäste aus der Siedlungsumgebung und den benachbarten Hangwäldern. Die festgestellten Brutvögel sind Freibrüter und sehr anspruchslose Nischen-/Kleinsthöhlenbrüter in Gehölzen. Spezialisierte Arten (Altholz-, Höhlen- oder etwa Wiesenbrüter) fehlen aufgrund der Strukturausstattung und wohl auch aufgrund des kurzen Zeitabstands

zur Vornutzung des Geländes. Unter den Vögeln sind keine planungsrelevanten Arten nach den Listen der LANUV.

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie vorhanden. Lebensraumtypen (LRT) und Lebensstätten i.S. § 19 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Aus den Erhebungen und Analysen zur Biologischen Vielfalt sind demnach keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu der Einschätzung, dass der Verwirklichung der Planung keine übergeordnete Ziele entgegenstehen. Besondere ökologische Wechselwirkungen, die sich über die Einzelbetrachtung der Schutzgutfolgen hinaus ergeben könnten, wurden nicht ermittelt. Mögliche Konfliktsituationen bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind überwindbar. Die Planung ist in Bezug auf die Schutzgüter "Biologische Vielfalt" und "Boden" mit nachhaltigen Beeinträchtigungen verbunden. Die Schutzgutfolgen bleiben aber durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung sowie durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beherrschbar.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 statt. In diesem Verfahren wurden Befürchtungen bzgl. der weiteren Zunahme der Belastungen des Wohngebietes „Am Schnell“ durch parkende Fahrzeuge und Parksuchverkehr geäußert und daher die Planung abgelehnt. Diese Bedenken wurden insofern berücksichtigt, dass von Seiten des Vorhabenträgers alle erforderlichen Stellplätze der Ferienhausanlage im Plangebiet nachgewiesen wurden und demzufolge eine zusätzliche Belastung öffentlicher Flächen nicht zu befürchten ist.

In dem im gleichen Zeitraum erfolgten Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Folgende umweltbezogene Informationen wurden im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens vorgebracht:

Der Geologische Dienst NRW Landesbetrieb äußerte Hinweise zur Ingenieurgeologie, zum Mutterboden und zum GDU Auskunftssystem. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu den Schutzgütern Boden und Wasser geäußert, die in der Folge in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Die Stadtwerke Winterberg führten aus, dass mit der Realisierung des Vorhabens voraussichtlich die Kapazitätsgrenze der Kläranlage Züschen erreicht sein wird. Hinsichtlich des Oberflächenwassers wurde darauf hingewiesen, dass eine Einleitung in das öffentliche Mischwassersystem nicht in Frage kommt und daher eine Rückhaltung mit Drosselung oder eine Versickerung oder die Abgabe in ein Oberflächengewässer notwendig wird. Im vorliegenden Fall wurde ein Versickerungsgutachten beauftragt. Demnach kann das auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser in Mulden-Rigolen oder Rigolen versickert werden.

Bedenken gegen die Bauleitplanung wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung, Umweltbericht, umweltbezogener Stellungnahmen

sowie der Gutachten zum Immissionsschutz und zur Versickerung in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 zur Einsichtnahme und Stellungnahme vorgelegt.

Anregungen von Bürgern wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

In diesem Verfahren sind, über die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur FNP-Ebene eingegangenen Stellungnahmen hinaus, keine weiteren umweltbezogenen Hinweise und Anregungen eingegangen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen Planung geäußert. Ebenso wurden keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

Der Rat der Stadt Winterberg hat daher in seiner Sitzung am 12.07.2018 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung gefasst. Die Begründung inkl. Umweltbericht zur FNP-Änderung wurden gebilligt.

Winterberg, 04.10.2018



Stadt Winterberg

Der Bürgermeister  
im Auftrag

*(Signature)*  
(Lefarth)