



Stadt Winterberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausanlage Am Schneil"

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB**  
Anlage 2: "Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG"

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Exemplar des Satzungsbeschlusses**

Juli 2018

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lehn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

**Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I 94), maßgeblicher Änderungsstand 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)**

Erfordernis	Prüfergebnis
<p><b>1. Merkmale der Vorhaben</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	<p>_____</p>
<p>1.1 Größe des Vorhabens,</p>	<p>Auf dem 2,6 ha großen Gelände eines ehemaligen Schwimmbads soll durch den Bebauungsplan die Errichtung von 46 Ferienhäusern mit 418 Betten ermöglicht werden.</p>
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,</p>	<p>Das Plangebiet liegt in der westlichen Kernstadt Winterberg und umfasst das derzeit brachliegende Areal des ehemaligen Frei-/ Hallenbads. Die Fläche wird zukünftig über einen Erschließungsweg von Norden her verkehrlich erschlossen, der sich im Süden auf zwei Äste mit jeweils einem Wendepunkt aufteilt. Entlang der Straße werden kleinere Wohnwege angelegt, welche zu den jeweiligen Ferieneinheiten (vier verschiedenen Hausgrößen) führen. Die Stellplätze werden überwiegend auf den Grundstücken nachgewiesen. An zentraler Stelle werden ein Kiosk mit eingeschränktem Warenangebot, eine ausgedehnte Spielplatzanlage sowie weitere Stellplätze errichtet. Nördlich und südlich davon ist es aufgrund der Immissionen der angrenzenden Tennisanlage erforderlich, zwei Lärmschutzwände zu errichten. Die Freiflächen werden begrünt und durch Gehölzpflanzungen gegliedert. Das Oberflächenwasser wird überwiegend versickert oder in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken geleitet und verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter zugeführt.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung,</p>	<p>Bauzeitig entstehender Bodenaushub und ggf. Baustellenabfälle als Recyclinggut werden vorrangig wiederverwendet bzw. einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt. Hausabfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.</p>

Erfordernis	Prüfergebnis
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch ordnungsgemäße Bauausführung werden Umweltverschmutzungen vermieden und Belästigungen auf ein zulässiges Niveau begrenzt. Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen (Gemeinbedarfsflächen, Wohngebiete, Sportanlagen) sind durch die Ferienhausanlage nicht erwartbar.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht erwartbar.
<b>2. Standort der Vorhaben</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	<hr/>
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Plangebiet stellt sich nach dem Abriss und der Rekultivierung der Vorgängergebäude als terrassiertes Gelände mit Parkbaumbestand, Rasenflächen und Spielplatzresten sowie ausgedehnten Schotterdecken dar. Die Grünflächen unterliegen einer unregelmäßigen Rasenpflege und sind randlich auch verbracht. Durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Hallen- und Freibadgeländes zu einer Ferienhausanlage sind keine Nutzungskonflikte ersichtlich.
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Erhöhte Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt sind erkannt worden für <ul style="list-style-type: none"> <li>• die ausgewachsenen, standortheimischen Laubgehölze aufgrund der Maturität.</li> </ul> Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Naturhaushaltsfunktionen wird durch technische und landschaftspflegerische Ausführungsbestimmungen und Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

Erfordernis	Prüfergebnis
<b>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</b>	
2.3.1 NATURA 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Nachbarschaft in rund 1 km Entfernung im Süden: <i>FFH-Gebiet 4817-302 „Schluchtwald Angstbecke und Guemminghauser Mark“</i>. Das Gebiet dient dem Schutz von Schlucht- und Hangmischwäldern, Hainsimsen-Buchenwald sowie Berg-Mähwiesen und ist durch die „Kappe“ mit rd. 780 mNN und die Bob- und Rodelbahn Winterberg getrennt.</p> <p>Rd. 1,5 km östlich: <i>FFH-Gebiet 4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“</i>. Das Gebiet dient dem Schutz eines Mosaiks von extensiv genutzten Grünländern und naturnahen Fließgewässern mit Uferhochstauden und liegt jenseits des Nuhne-Tals.</p> <p>Teile der Hangbewaldung östlich des Plangebiets im Nuhne-Tal sind dem prioritären Lebensraumtyp <i>LRT 9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)</i> nach Anhang I der FFH-Richtlinie zuzuordnen.</p> <p>Aufgrund der großen räumlich-topografischen Trennung zwischen den Schutzflächen und dem Plangebiet sind Beeinträchtigungen der Schutzgegenstände nicht in Betracht zu ziehen.</p>
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	<p>Östlich vom Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet <i>Schneil</i>, welches der Erhaltung eines gut ausgeprägten Biotopmosaiks aus struktur- und artenreichen Buchen- und Schluchtwaldgesellschaften, in Verzahnung mit naturnahen Quellen und anderen Sonderstandorten, dient.</p> <p>Eine Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich, der Ort der geplanten Ferienhausanlage ist durch die Vornutzung geprägt und ein städtischer Verkehrsweg sowie weitere Siedlungsbestandteile trennen die Plangebietsfläche von dem Schutzgebiet.</p>
2.3.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	nicht betroffen

Erfordernis	Prüfergebnis
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Östlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet <i>Winterberg</i> . Die Schutzgebietsflächen zählen hier zum großflächigen Typ A mit Anforderungen an den „Allgemeinen Landschaftsschutz“. Eine Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich, der Ort der geplanten Ferienhausanlage ist durch die Vornutzung geprägt und ein städtischer Verkehrsweg sowie weitere Siedlungsbestandteile trennen die Plangebietsfläche von dem Schutzgebiet.
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen

Erfordernis	Prüfergebnis
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Baudenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Das Gebäude der städtischen Verwaltung unterliegt Denkmalschutzbestimmungen. Die rd. 75 m nordöstlich vom Plangebiet stehende Anlage ist durch Gehölzbestände eingegrünt und so von der Plangebietsfläche geschieden.
<b>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	<hr/>
3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	An der Stelle des ehemaligen Schwimmbads soll eine Ferienhausanlage im „offenen Konzept“ entstehen, welches in die touristische und wirtschaftliche Struktur der Stadt Winterberg eingebettet ist. Die örtliche Bevölkerung ist nicht nachteilig betroffen, eine Änderung der durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägte Gebietsstruktur wird durch die Maßnahme nicht vorbereitet.
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht betroffen
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Bauleitplanung trägt zur Weiterentwicklung des Tourismusangebots der Stadt Winterberg bei. Nachhaltige Beeinträchtigungen von Schutzgütern können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich vermieden werden.

Erfordernis	Prüfergebnis
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Schutzgutauswirkungen bleiben durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich im allgemein verträglichen und gesetzlich zulässigen Rahmen.
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Da das Gebiet in Gänze durch einen Projektträger entwickelt wird, sind Auswirkungen in der Bauphase, z.B. durch Baustellenverkehr nur über einen relativ kurzen zeitlichen Rahmen erwartbar.

**Ergebnis der Prüfung:** Die Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I 94), maßgeblich. Änderungsstand 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) hat ergeben, dass aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie des Eingriffs-Ausgleichs keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die in § 2 Abs. 1 Satz. 2 UVPG genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Die Durchführung eines UVP-Verfahrens ist daher nicht erforderlich.

Weimar (Lahn) im November 2016



.....  
Dipl. Biol. Peter Groß

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)