Stadt Winterberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausanlage Am Schneil"

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Exemplar des Satzungsbeschlusses

Juli 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Inhalt

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 3

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens ... 3
1.2 Verfahrensschritte ... 4
1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 5
1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 6

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich ... 7

3 Planungskonzeption ... 8

4 Planerische Rahmenbedingungen ... 10

4.1 Regionalplan Arnsberg ... 10
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 11
4.3 Bebauungsplan Nr. 6a „Schneil-Ost“ inkl. 1. Änderung ... 12

5 Festsetzungskonzeption ... 14

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
5.3 Höhe baulicher Anlagen ... 16
5.4 Aufschüttung und Abgrabungen ... 16
5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 16
5.6 Verkehrsflächen ... 16
5.7 Ver- und Entsorgung ... 17
5.8 Immissionsschutz ... 19
5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 19
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 20
5.11 Grünordnungskonzeption ... 20
5.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung ... 20
5.11.2 Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ... 21

6 Flächenbilanz ... 23

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM ... 3
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis ... 7
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis ... 7
Abbildung 4: Konzept – Vorhaben- und Erschließungsplan ... 8
Abbildung 5: Haustyp 1 - von Norden ... 9
Abbildung 6: Haustyp 1 - von Westen ... 9
Abbildung 7: Haustyp 2 - von Norden ... 9
Abbildung 8: Haustyp 2 - von Westen ... 9
Abbildung 9: Haustyp 3 - von Norden ... 9
Abbildung 10: Haustyp 3 - von Westen ... 9
Abbildung 11: Haustyp 4 - von Norden ... 9
Abbildung 12: Haustyp 4 - von Westen ... 9
Abbildung 13: Rezeptionsgebäude - von Norden ... 9
Abbildung 14: Rezeptionsgebäude - von Westen ... 9
Abbildung 15: Regionalplan Arnsberg - Ausschnitt ... 10
Abbildung 16: FNP vor der Änderung ... 11
Abbildung 17: FNP nach der Änderung ... 11
Abbildung 18: Bebauungsplan Nr. 6a „Schneil-Ost“ - Ausschnitt ... 13

Abbildung 19: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil 14
Abbildung 20: Lageplan Unterflur - ISAPLAN.....17

Tabellen

Tabelle 1 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....22

Textanlagen

- *Anlage I: Immissionsgutachten Nr. 1661E: Schalltechnische Untersuchung. – W. Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms (Stand 29.11.2016).*
- *Anlage II: Versickerungsgutachten Nr. 16 32 3847: Erkundung und Beurteilung der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser. – Angewandte Geologie, Umwelt-Hydro-Ingenieurgeologie, Dipl. Geol. W. Rummel, Dortmund (Stand 30.11.2016)*
- *Anlage III: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausanlage Am Schneil“*

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

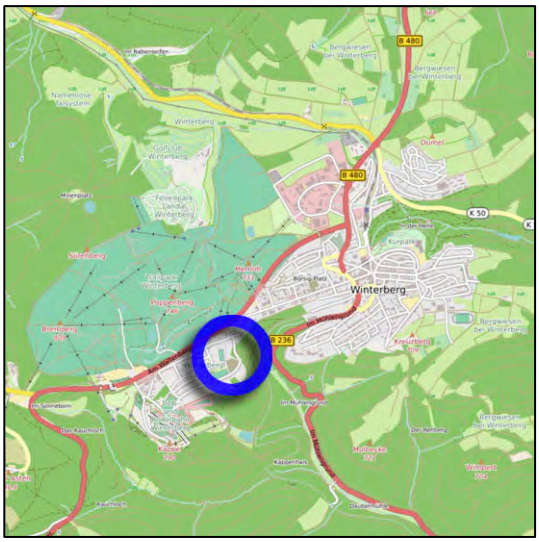

Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt OSM

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 baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich entfernt worden. Der nördliche Abschnitt stellt derzeit sich als sporadisch gepflegte Rasenfläche, der südliche Bereich als Fläche mit Rückverfüllung von Recyclingmaterial dar. Das Gelände grenzt im Norden, Süden und Westen an Bebauung an und wird im Osten durch den Buchenweg begrenzt, der gleichzeitig den östlichen Siedlungsabschluss zum bewaldeten Nuhne-Tal bildet. Die verkehrliche Erschließung der zukünftigen Ferienhausanlage erfolgt von Norden her über den *Fichtenweg*, der das Plangebiet mit der Bundesstraße B 236/ B 480 verbindet.

Die Stadt Winterberg ist in besonderem Maße durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt und weist besondere Standortvorteile auf:

Eine Ferienhausanlage in Winterberg ist sowohl für den Sommer-Tourismus als auch für den Winter-Tourismus attraktiv. Das Sauerland, insbesondere das Hochsauerland um Winterberg, zieht besonders Gäste aus dem Ruhrgebiet, aber auch viele aus angrenzenden europäischen Staaten an (z.B. Niederlande).

Die Zielgruppen sind Naturliebhaber, Aktivurlauber, Ruhesuchende, Familien mit Kindern, Senioren und Tagungsgäste. Kriterien der Standortwahl waren insbesondere:

- ruhige Umgebung der geplanten Anlage mit möglichst geringer Fahrzeugfrequenz,
- fußläufige Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen,
- gute Erreichbarkeit qualitativ hochwertiger Infrastruktureinrichtungen in der Stadt,
- der Eingriff in die Natur sollte möglichst gering sein.

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.

Planungsrechtlich ist die Fläche auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6a „Schneil-Ost“ (inkl. 1. Änderung) zu beurteilen, welcher das Gebiet als „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad/ - Freibad“ mit angegliederter Liegewiese, Volleyballfläche und einem Spielplatz („Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“) festsetzt. Daher ist zur Durchführung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus wird die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ebenfalls als „Grünfläche – Freibad/ – Parkanlage“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ dargestellt, weshalb auch hier eine Änderung im Bereich *Am Schneil* erforderlich ist.

Beides wird parallel betrieben.

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.

1.2 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	***Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage***	***Datum / Zeitraum***
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.08.2016
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.01.2017 bis 01.02.2017
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.01.2017 bis 01.02.2017
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine wesentliche Planänderung zur Folge hatten.

Die Stellungnahmen bezogen sich vorrangig auf die Konzeption der Ver- und Entsorgung sowie zu erforderlichen Inhalten des Umweltberichts, welcher nach Beendigung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt wurde und die Hinweise berücksichtigt.

Darüber hinaus wies die Stadt Medebach auf eine mögliche Konkurrenzsituation mit anderen Ferieneinrichtungen, vorrangig CenterParcs, sowie Konflikten bezüglich der Verkehrsinfrastruktur der Region hin. Die Bedenken konnten jedoch i.R. der Abwägung ausgeräumt werden.

1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[1]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[4]

---

[1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[2] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[3] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Der Bauleitplan dient der planungsrechtlichen Neustrukturierung und Reaktivierung innerhalb eines vollständig überplanten und bereits stark verändertem (Nutzung als Freizeitanlage, tiefgreifende Bodenveränderungen durch Terrassierung) Areals, welches in seiner bisher festgesetzten Nutzungskategorie nicht mehr benötigt wird. Die Fläche wird im Norden, Westen und Süden bereits von Siedlungsflächen eingefasst und liegt insofern im Bebauungszusammenhang.

Eine Umwidmung der *Gemeinbedarfs-/ Grünfläche* zu einer für die Stadt Winterberg aus wirtschaftlicher Sicht sinnvollen Ferienhausanlage in guter räumlicher Nähe zu verschiedenen Freizeit-/ Erlebniseinrichtungen (z.B. Skiliftkarusell, Bikepark, Sommerrodelbahn, Bobbahn, Panorama Erlebnis Brücke) sowie stiller Naturerholung (z.B. Kahler Asten, Lenne- und Ruhrquelle, Rothaarsteig, Europäischer Fernwanderweg E1) dient damit gerade dem Schutz des unbelasteten Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme, der Nachverdichtung sowie der touristischen Entwicklung der Stadt.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der westlichen Kernstadt und umfasst das derzeit brachliegende Areal des ehemaligen Frei-/ Hallenbads. Das Gebiet wird im Westen durch die Flächen der Tennisanlagen sowie eines Tagungszentrums der Knappschaft-Bahn-See mit dazugehörigem Sportplatz, im Norden durch den *Fichtenweg* begrenzt. Östlich und südlich grenzt der *Buchenweg* an das Plangebiet an, der gleichzeitig den östlichen Siedlungsabschluss hier bildet.

Jenseits des *Buchenwegs* liegt das Gelände der Stadtverwaltung Winterberg, das Gebäude selbst unterliegt denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. In Richtung Norden, Westen und Süden erstrecken sich großflächige Wohngebiete, in Richtung Osten erstreckt sich das bewaldete Nuhne-Tal, welches als Naturschutz- (NSG *Schneil*) und Landschaftsschutzgebiet (LSG *Winterberg*) geschützt ist. Winterberg selbst liegt innerhalb des großräumigen Naturparks *Sauerland-Rothaargebirge*.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 288 und 409 der Flur 39, Gemarkung Winterberg, mit einer Gesamtfläche von rd. 2,6 ha.

Das Areal stellt sich als terrassierte Recyclefläche nach Abriss der Hochbauten mit gut ausgebildetem „Parkbaumbestand“, Rasenflächen und alten Spielflächen im Bereich der Liegewiesen sowie ausgedehnter Aufschüttungsfläche im Bereich der ehemaligen Gebäude dar.

Die Erschließung soll über eine T-förmige Stichstraße erfolgen, welche das Plangebiet im Norden an den *Fichtenweg* anbindet. Dieser verbindet die zukünftige Ferienhausanlage mit der Bundesstraße B 236/ B 480.

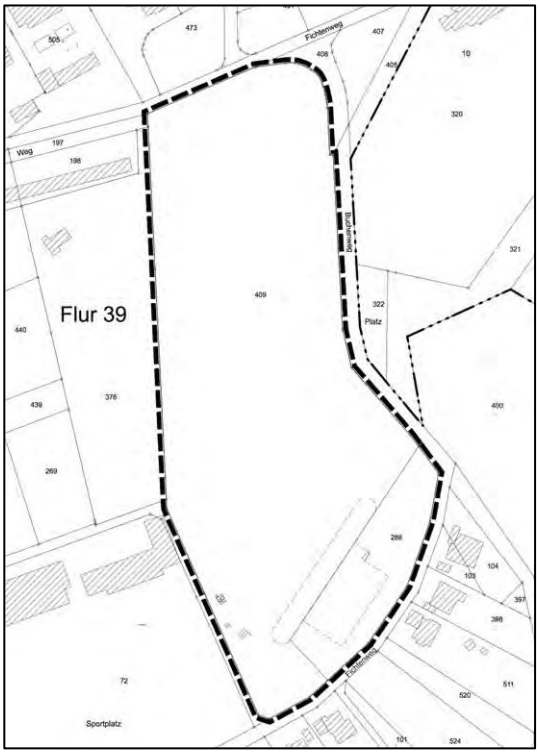

Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis

Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

3 Planungskonzeption

Abbildung 4: Konzept – Vorhaben- und Erschließungsplan

Es sollen auf einer Fläche von ca. 2,6 ha 46 Ferienhäuser in vier verschiedenen Größen mit insgesamt 63 Wohneinheiten und 418 Betten entstehen. Die Gebäude unterscheiden sich dabei v.a. hinsichtlich ihrer Grundfläche, die Höhe wird bei allen Gebäuden 6,80 m nicht überschreiten.

An zentraler Stelle ist die Errichtung eines kleinen Kiosks mit Gastronomiebetrieb geplant, der jedoch nur ein eingeschränktes Waren-/ Speisenangebot aufweist, so dass

der tägliche Bedarf im Wesentlichen außerhalb der Ferienhausanlage gedeckt werden wird. Darüber hinaus soll südlich des Kiosks ein ausgedehntes Spielplatzareal entstehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den *Fichtenweg* in Form einer Stichstraße, welche sich im Süden auf zwei Verkehrsäste mit Wendeplätzen aufteilt. Für die Erschließung der Gebäude in zweiter bzw. dritter Reihe innerhalb des Gebiets dienen schmale Wohnwege. Die Stellplätze werden v.a. entlang der Stichstraßen bzw. der umlaufenden Ortsstraßen *Fichten-* und *Buchenweg* angeordnet, eine zentrale Stellplatzfläche entsteht nördlich des Kiosks.

Abbildung 5: Haustyp 1 - von Norden

Abbildung 6: Haustyp 1 - von Westen

Abbildung 7: Haustyp 2 - von Norden

Abbildung 8: Haustyp 2 - von Westen

Abbildung 9: Haustyp 3 - von Norden

Abbildung 10: Haustyp 3 - von Westen

Abbildung 11: Haustyp 4 - von Norden

Abbildung 12: Haustyp 4 - von Westen

Abbildung 13: Rezeptionsgebäude - von Norden

Abbildung 14: Rezeptionsgebäude - von Westen

Aufgrund der westlich angrenzenden Tennisanlage wurde vorlaufend ein Immissionsgutachten[5] in Auftrag gegeben, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Plangebiet aufgrund der Tennisplatzgeräusche überprüft.

[5] Immissionsgutachten Nr. 1661E: Schalltechnische Untersuchung. – W. Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms (Stand 29.11.2016).

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: Die nördliche Wand muss eine Länge von 45 m und eine Höhe von 3,2 m aufweisen, die südliche eine Länge von 53,5 m und eine Höhe von 2,7 m (jeweils Mindesthöhe über dem Niveau der Tennisplätze).

Zur Klarstellung erfolgt im Bebauungsplan darüber hinaus die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Sondergebietsbereichen, wobei SO 1_{Ferien} dem Freizeitwohnen dient und im Gegenzug dazu innerhalb des SO 2_{Ferien} nur ergänzende Nutzungen der Ferienhausanlage (Versorgungseinrichtungen, Stellplätze, Verwaltungsbüro, Spielplatz), aber kein Freizeitwohnen, zulässig sind.

(Hinweis: Die im FNP dargestellte Sportanlage südwestlich des Plangebiets gehört zum dortigen Knappschaftsgebäude, ist öffentlich nicht zugänglich und bereits seit geraumer Zeit nicht mehr in Nutzung. Eine Betrachtung der Sportanlage unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für das Plangebiet ist daher nicht erforderlich.)

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Arnsberg

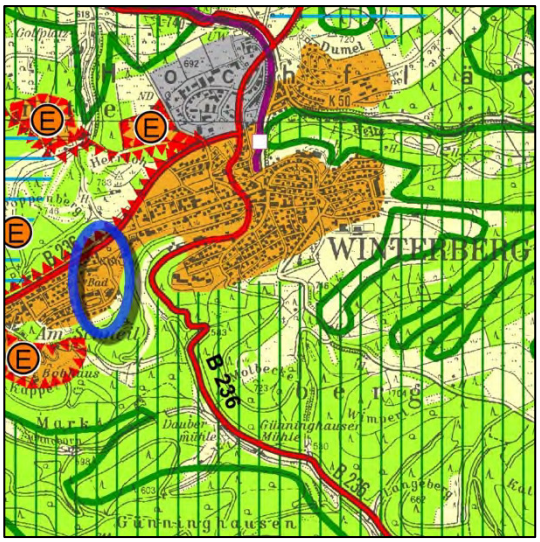

Abbildung 15: Regionalplan Arnsberg - Ausschnitt

Der Regionalplan Arnsberg (RPA), Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt die gesamte Planfläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Das Plangebiet liegt demnach innerhalb eines für Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereichs. Für die Ausweisung von Sonderbauflächen für das Freizeitwohnen gilt nach Regionalplan:

„Die Entwicklung von Sonderbauflächen für Einrichtungen des Freizeitwohnens ist nur in den nach Maßgabe des Ziels 16 Abs. 1 dargestellten zweckgebundenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB-E) bzw. in geeigneten ASB oder in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen mit tragfähiger touristischer Infrastruktur zulässig. Eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes und des Charakters des aufnehmenden Ortsteils ist bei seiner Erweiterung durch Freizeiteinrichtungen auszuschließen.“ (Ziel 15 (2), S. 61 RPA)

Hinsichtlich darstellungsrelevanter Freizeiteinrichtungen stellt der RPA fest:

„Freizeiteinrichtungen von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung werden in der Regel ab einer Größe von 10 ha im Regionalplan zeichnerisch dargestellt. Regionalplanerisch darstellungsrelevant sind nur solche großflächigen Einrichtungen, die der intensiven Freizeitnutzung dienen.“ (Erläuterung zu Ziel 16, S. 66 RPA)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Entwicklung einer Ferienhausanlage, welche demnach zu den *Freizeiteinrichtungen* gem. RPA zählt. Allerdings ist diese mit ei-

ner Fläche von rd. 2,6 ha nicht der Großflächigkeit zuzuordnen, weshalb nicht von einer regionalen bzw. überregionalen Bedeutung des Vorhabens auszugehen ist.

Darüber hinaus ist der Bereich als ASB dargestellt und liegt in einem Ortsteil mit tragfähiger, sehr gut ausgebauter touristischer Infrastruktur (1 km-Radius um das Plangebiet: z.B. Skiliftkarusell, Bikepark, Sommerrodelbahn, Bobbahn, Panorama Erlebnis Brücke). Ebenfalls touristisch sehr wertvoll i.S. einer landschaftsgebundenen Erholung ist die Lage der Kernstadt Winterbergs unweit des Kahlen Astens, des Poppenbergs, der Lenne- und Ruhrquelle sowie des Rothaarsteigs und des Europäischen Fernwanderwegs E1.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich ferner um eine bereits teilweise baulich in Anspruch genommene Recyclingfläche, die vom *Fichten*- und *Buchenweg* von der freien Landschaft abgetrennt wird sowie durch Ein- und Begrünungsauflagen landschaftsverträglich gestaltet werden kann.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben, dass eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zum Ziel hat, nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Abbildung 16: FNP vor der Änderung

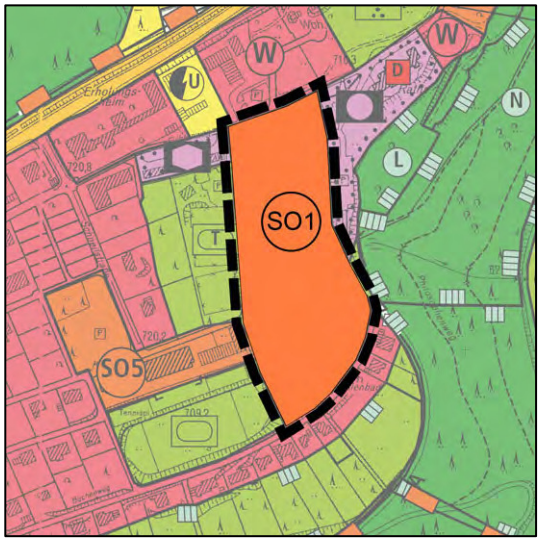

Abbildung 17: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Winterberg stellt das Plangebiet überwiegend als „Grünfläche – Parkanlage“ bzw. „Grünfläche – Freibad“ dar, lediglich der Bereich des ehemaligen Hallenbads im Süden wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Hallenbad“ dargestellt.

Die zukünftige Festsetzung der Plangebietsfläche als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet“ (SO_{FERIEN}) weicht demnach von den Darstellungen des FNP ab.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich betrieben (6. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am Schneil“). Im Rahmen dieser Änderung wird das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sondergebiet – Beherbergung und Ferienwohnen“ (SO_1) in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

Eine Überschreitung der im FNP dargestellten Siedlungsgrenze, also eine Ausweitung von Bauflächen über die östliche Siedlungsgrenze der beiden dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf – Hallenbad / – Öffentliche Verwaltung“ hinaus, wird demnach

nicht vorbereitet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die bedarfsgerechte Anpassung der Nutzungskategorie nicht erwartbar.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Bebauungsplan Nr. 6a „Schneil-Ost“ inkl. 1. Änderung

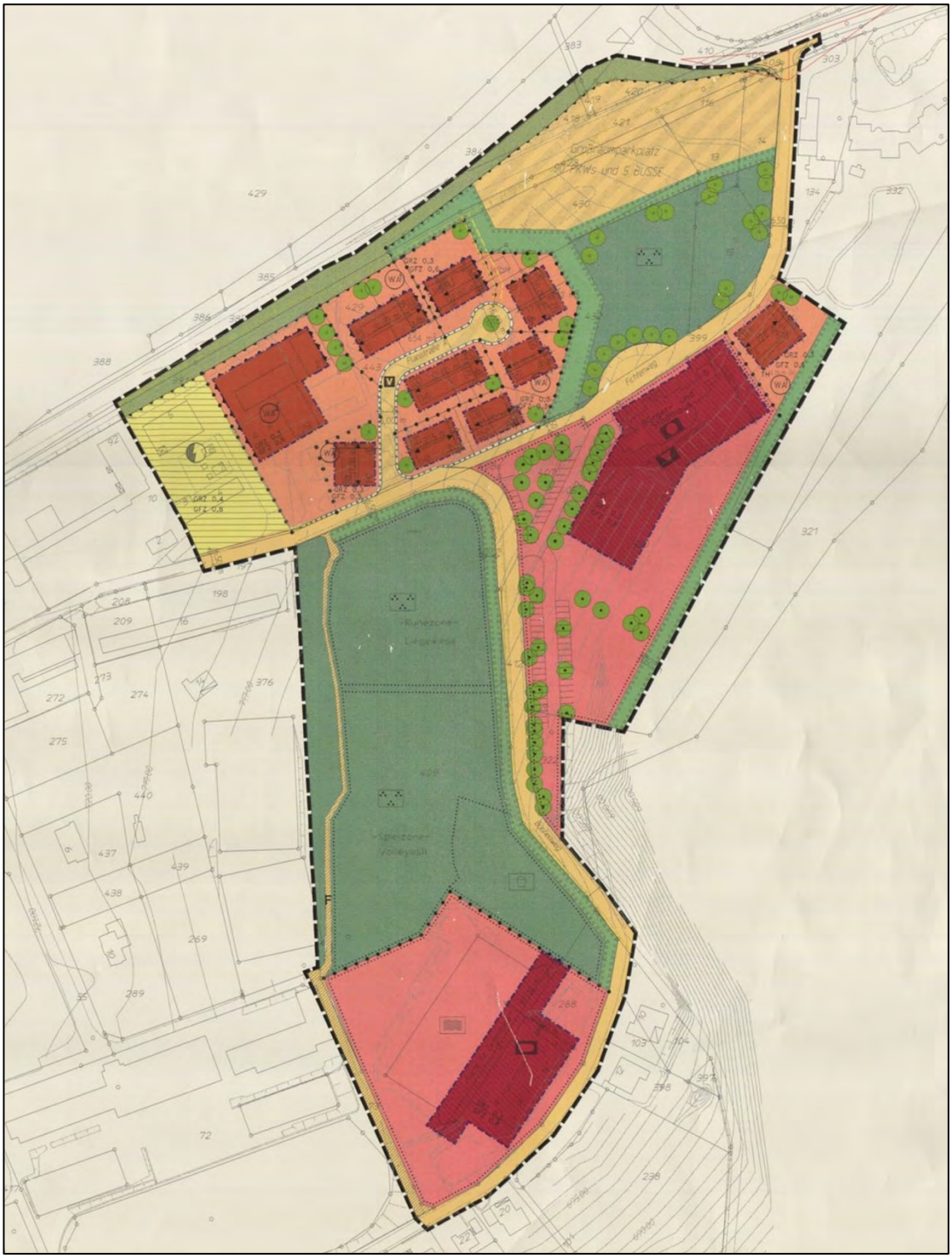

Abbildung 18: Bebauungsplan Nr. 6a „Schneil-Ost“ - Ausschnitt

Der Bebauungsplan Nr. 6a „Schneil-Ost“ aus dem Jahre 1999 (Rechtskraft seit dem 25.01.1999) setzte das südliche Drittel des aktuellen Plangebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ („Hallenbad“ und „Freibad“) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde hier mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bei max. 3 Vollgeschossen (III) festgesetzt, die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Hierbei durften die Gebäude größer als 50 m sein (abweichende Bauweise), wobei jedoch die seitlichen Grenzabstände einzuhalten waren. Darüber hinaus wurden detaillierte Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen.

Das restliche Plangebiet wurde als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, wobei nordöstlich ein „Spielplatz“ sowie nördlich eine „Parkanlage - Spielzone Volleyball“ und hieran anschließend eine „Parkanlage – Ruhezone Liegewiese“ definiert wurden. Im Westen verlief ein öffentlicher Fußweg von Süd nach Nord, die nördlichen und östlichen Randbereiche waren intensiv mit standortgerechten Straucharten in einer Dichte von mind. 3 St./ 5 qm einzugrünen („Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 erfolgte die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften im gesamten Geltungsbereich.

5 Festsetzungskonzeption

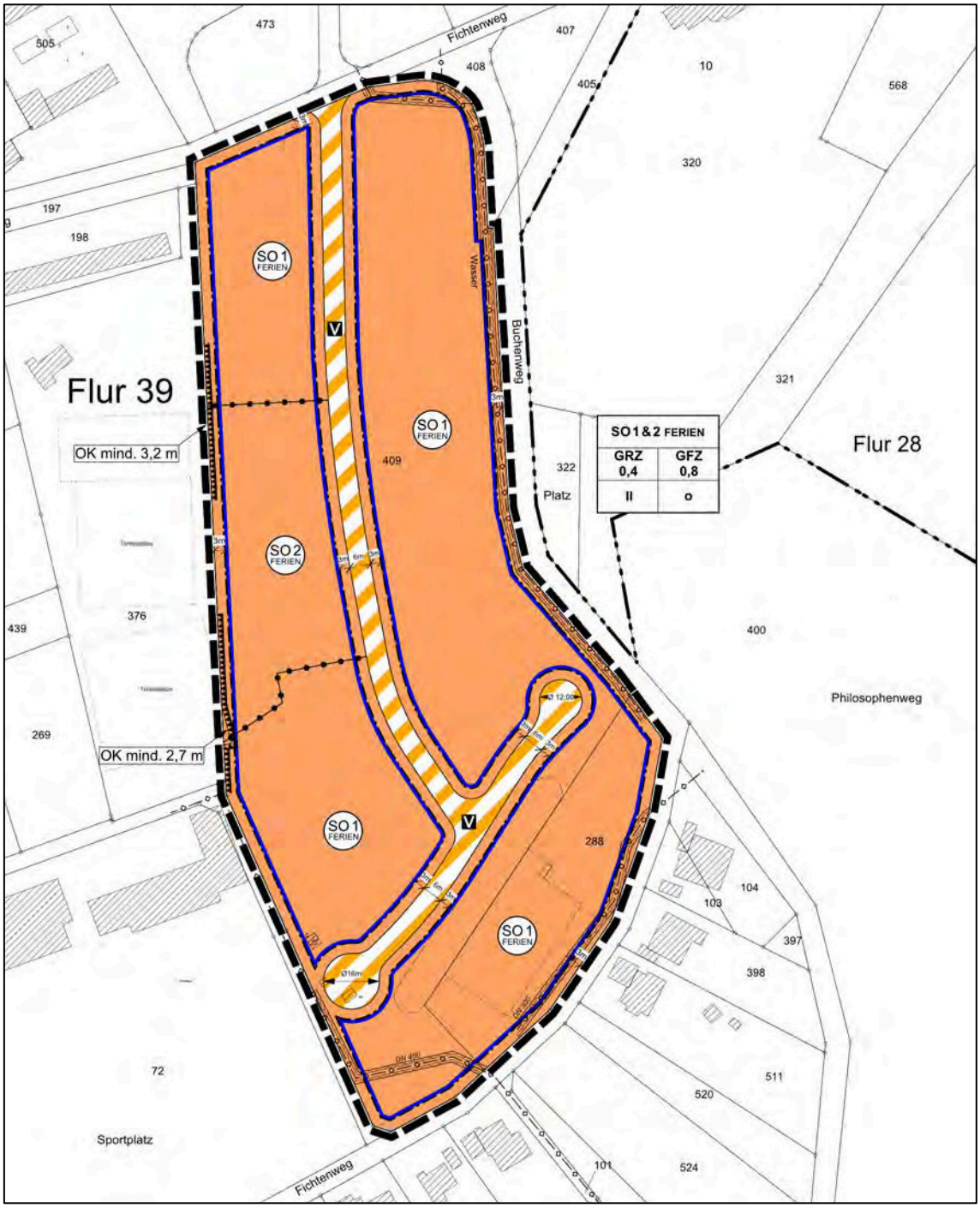

Abbildung 19: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhausanlage Am Schneil“ überschreibt bzw. ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans „Schneil – Ost“ inkl. der dazugehörigen 1. Änderung.

Das Plangebiet wird aufgrund des Vorhabens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO als „Sondergebiet - Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als „Ferienhausgebiet“ gewährleistet, dass innerhalb der Fläche das touristisch genutzte ferienmäßige Wohnen zum Zweck der Erholung inkl. der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Tennisanlagen erfolgt aus Immissionsschutzgründen dabei jedoch die Unterteilung des Sondergebiets in ein SO 1_{FERIEN} und ein SO 2_{FERIEN}. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des SO 1_{FERIEN}

1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

zulässig sind. Im Gegensatz dazu sind innerhalb des SO 2_{FERIEN}

1. Versorgungseinrichtungen (Kiosk mit Außenbewirtschaftung),
2. Stellplätze für die Ferienhausanlage,
3. Räumlichkeiten für die Verwaltung sowie
4. ein Spielplatzgelände

zulässig.

Mit dieser Unterteilung wird klargestellt, dass die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen innerhalb des an die Tennisplätze angrenzenden SO 2_{FERIEN} nicht zulässig ist, da hier die Immissionsrichtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für das Freizeitwohnen innerhalb der Ruhezeiten überschritten werden (vgl. Textanlage Immissionsgutachten Nr. 1661E). In diesem Abschnitt ist lediglich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter. Diese Sonderform des an den Betrieb gebundenen Wohnens ist vergleichbar mit dem in Gewerbegebieten möglichen Wohnen. Aufgrund der zwingend erforderlichen Verknüpfung mit dem Betrieb sind auch höhere Immissionen zumutbar. Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Immissionsgutachtens erreichen diese jedoch nicht das Maß der Gesundheitsgefährdung.

Eine weitere Konkretisierung der Angaben zur Art der baulichen Nutzung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei max. 2 (II) Vollgeschossen mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll auch dadurch eine relativ hohe Ausnutzbarkeit der Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig eine landschaftliche Verträglichkeit gewährleistet werden.

Weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, festgeschrieben.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des „Sondergebiets“ (SO 1_{FERIEN} und SO 2_{FERIEN}) sind gem. § 18 BauNVO bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 6,80 m zulässig, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante (OK) der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

Das festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den Entwicklungsabsichten des Bebauungsplans und entspricht dem Vorsorgeprinzip. Es soll im konkreten Fall gewährleisten, dass die geplante Ferienhausanlage den Charakter der umgebenden Flächen nicht beeinträchtigt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

5.4 Aufschüttung und Abgrabungen

Aufgrund des bewegten Reliefs im Plangebiet wird klarstellend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt, dass Veränderungen der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen und verlaufen hier in einem Abstand von 3 m. Die Standorte der einzelnen Gebäude werden nicht durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret vorgegeben, weitere Angaben werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dem aufgelockerten Erscheinungsbild der Anlage entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o) festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung der Ferienhausanlage erfolgt über eine T-förmige Stichstraße von Norden aus, die sich im Süden auf zwei Straßen mit Wendeplätzen aufteilt. Die Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Privatstraße“ festgesetzt und schließen im Norden an den *Fichtenweg* an.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets nachgewiesen und auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nahe der Straße errichtet. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden nördlich an den Kiosk angrenzend nachgewiesen.

5.7 Ver- und Entsorgung

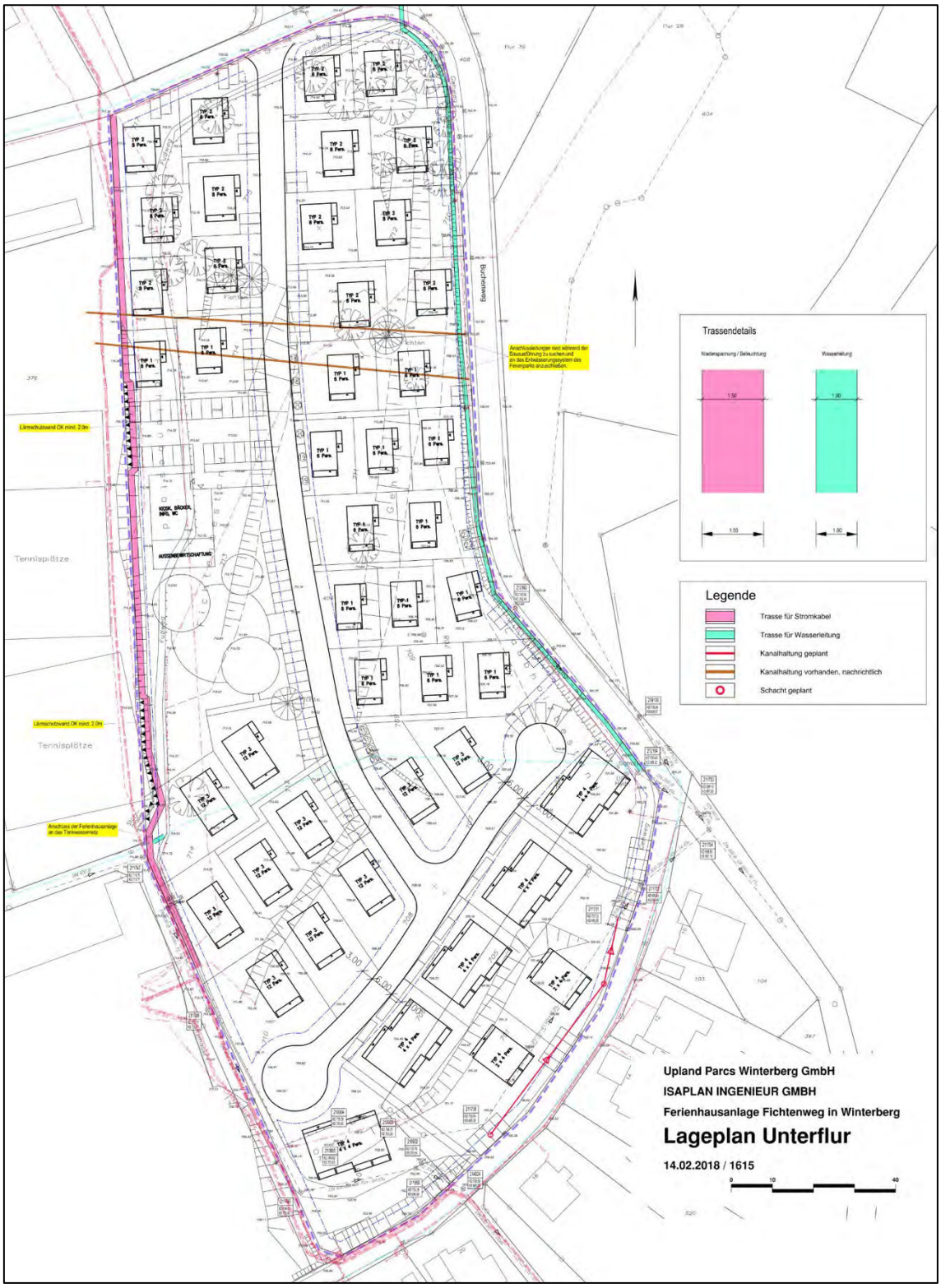

Abbildung 20: Lageplan Unterflur - ISAPLAN

Das Plangebiet ist derzeit umschlossen und durchzogen von zahlreichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die vermessungstechnisch erfasst wurden. Zwischen Vorhabenträger und den Stadtwerken der Stadt Winterberg wurde ein Konzept zur künftigen Ver- und Entsorgung des Plangebietes abgestimmt.

Demzufolge können die anfallenden Schmutzwässer sowie das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser bis zu einer maximalen Menge von 5 Liter/sec in die örtliche Kanalisation geleitet werden. Dagegen ist, mangels ausreichender Kapazitäten, das auf den Dächern der Gebäude anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral zur Versickerung zu bringen.

Gemäß dem Versickerungsgutachten[6], welches bereits im Vorfeld der Planung erstellt wurde, kann das auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser in Mulden-Rigolen oder Rigolen versickert werden. Die Möglichkeit der schadlosen Versickerung ist von einem Sachverständigen schriftlich zu bestätigen (Unbedenklichkeitsbescheinigung gegenüber Dritten). Um dabei keinen Überlauf der Versickerungsanlagen an das Kanalnetz zu benötigen sind die Versickerungsanlagen mit dem auch im Regelwerk vorgeschlagenen Faktor fz = 1,2 zu bemessen. Da der Anschluss von Notüberläufen der Versickerungseinrichtungen an die öffentliche Kanalisation aus hydraulischen Gründen nicht möglich ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, eine anderweitige Ableitung des aus dem Notüberlauf anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen und mit den Fachbehörden und den Stadtwerken Winterberg AöR abzustimmen.

Hinweis: Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist vor Ort die Begleitung eines Geologen erforderlich. Hierdurch soll ein ordnungsgemäßer Anschluss an die versickerungsfähige Schicht gewährleistet werden.

Gemäß Abstimmung zwischen den Stadtwerken und dem Vorhabenträger kann die Einleitung des Oberflächenwassers der Straßenflächen bis zu einer maximalen Menge von 5 Liter/sec zugelassen werden. Aus diesem Grund verpflichtet sich der Vorhabenträger, ein entsprechendes Drosselungsbauwerk einzubauen. Das Drosselungsbauwerk ist mindestens alle fünf Jahre auf Kosten des Vorhabenträgers durch ein in Nordrhein-Westfalen zugelassenes Unternehmen zu überprüfen.

Die öffentlichen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen, die auch künftig das Plangebiet tangieren bzw. durchziehen, werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 8 als „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“ inkl. des jeweils erforderlichen 3 m breiten Schutzstreifens gekennzeichnet. Ergänzend werden diese Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen sich auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau für den Einbau sowie die langfristige Sicherung der erforderlichen Wartungs- und ggf. Reparaturarbeiten an den Ver-/Entsorgungsanlagen.

Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen (Durchführungsvertrag) bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung (Grunddienstbarkeiten) erforderlich.**

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Winterberg AöR kann die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden, die Löschwasserentnahmestellen sind aus dem Hydrantenplan ersichtlich.

[6] Versickerungsgutachten Nr. 16 32 3847: Erkundung und Beurteilung der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser. – Angewandte Geologie, Umwelt-Hydro-Ingenieurgeologie, Dipl. Geol. W. Rummel, Dortmund (Stand 30.11.2016).

5.8 Immissionsschutz

Nach den Ergebnissen des vorlaufend beauftragte Immissionsgutachten[7] ist es erforderlich, nördlich und südlich des Kinderspielplatz- und Kioskgeländes zwei Lärmschutzwände zu errichten:

Die nördliche Wand muss eine Länge von 45 m und eine Höhe von 3,2 m aufweisen, die südliche eine Länge von 53,5 m und eine Höhe von 2,7 m (jeweils Mindesthöhe über dem Niveau der Tennisplätze).

Die Lärmschutzwände werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt zur Klarstellung die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Sondergebietsbereichen SO 1_{FERIEN} und SO 2_{FERIEN}. Dabei sind innerhalb des SO 1_{FERIEN} nur das Freizeitwohnen, innerhalb des SO 2_{FERIEN} nur Versorgungseinrichtungen, Stellplätze, Verwaltungsbüro und Spielplatzanlagen zulässig.

Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die zugrunde liegenden Sachverhalte (z.B. Nutzung der Tennisplätze) und/oder Änderung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben eine sachgerechte Neubewertung zulassen bzw. erfordern.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[8]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

In der Umweltprüfung wurde das Schutzgut „Klima und Luft“ in seinem auf das Plangebiet und der Planungsaufgabe bezogenen Rahmen beschrieben und analysiert. Danach wird dem Plangebiet, *als große Grünfläche in Siedlungsrandlage eine lokal begrenzte, siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche zugeordnet. Aufgrund der Windoffenheit der Hangzone, der Höhenlage sowie dem geplanten Durchgrünungsgrad sind hier jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.*

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Gemäß den Empfehlungen aus der Umweltprüfung wurden die allgemeingültigen Anforderungen an den Klimaschutz in ländlichen Baugebieten konzeptionell beachtet durch:

---

[7] Immissionsgutachten Nr. 1661E: Schalltechnische Untersuchung. – W. Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms (Stand 29.11.2016).

[8] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- einen hohen Anteil an Grünflächen
- durch Begrenzung der Grundflächenzahl und Begrenzung des Versiegelungsgrads in Freianlagen,
- durch Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit volumenbildenden Gehölzen
- sowie eine offene Bauweise

um der Entstehung von erheblichen Abflusshindernissen entgegen zu wirken.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Formulierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird verzichtet. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, festgeschrieben, so dass eine Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewährleistet werden kann.

5.11 Grünordnungskonzeption

5.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung

Neben den oben bereits beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z.B. zum Immissionsschutz oder der Niederschlagswasserbehandlung werden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und durch Baum und Strauchpflanzungen zu gliedern. Ebenso sind zusätzlich alle fünf private Stellplätze ein mind. mittelgroßer Baum zu pflanzen.

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

- Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

- Boden- und Gewässerschutz

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Daher

sind, zusätzlich zur geplanten Niederschlagswasserbehandlung, Fußwege und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

Empfehlungen/ Hinweise:

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Einfriedungen sollten die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.

Um Insekten vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, sollen Lichtanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten und nicht in Anschlussflächen wie das NSG Schneil abstrahlen.

5.11.2 Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Gemäß Umweltbericht entsteht bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen zur Grünordnung ein zusätzlich auszugleichendes Defizit in der Größenordnung von **– 42.900 BWP**.

In Abstimmung zwischen dem Forstbetrieb der Stadt Winterberg und der Unteren Landschaftsbehörde werden, zum Ausgleich des o.g. Punktedefizits, die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen[9] mit einer Aufwertungssumme von insgesamt 43.000 Biotoppunkten (BP) festgelegt:

[9] siehe dazu auch in **Anlage II**: *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausanlage Am Schneil“*

Tabelle 1 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

	Grundstück(e)	Lage	Maßnahmenbeschreibung	Biotop-punkte (BP)	Kosten in €
M1	Gem. Winterberg, Flur 34, Flst. 76	NSG "Gutmecke und Renautal"	bodenschonende Beseitigung eines 6.000 m² großen Nadelholzbestandes entlang der Renau, Wiederaufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen, Sicherung der Aufforstung gegen Wildverbiss 6.000m² x Optimierung um 1 Pkt./m² = 6.000 BP. Durchführung bis Ende 2018;	6.000	17.400,00
M2	Gem. Niedersfeld, Flur 5, Flst. 6	NSG "Neuer Hagen"	Beseitigung eines 2.800 m² großen Nadelholzbestandes, Flächenräumung zur Vorbereitung der Beweidung. 2800 m² x Optimierung um 1 Pkt./m² = 2.800 BP. Durchführung bis Ende 2021	2.800	11.245,50
M3	Gem. Hildfeld, Flur 2, Flst. 2	Kohärenzgebiet zu NSG "Neuer Hagen" / Am Rothaarsteig	Entnahme der verstreut auf der Fläche (5.200 m²) stockenden Nadel- und Laubgehölze sowie des Gehölzanfluges zugunsten der bereits eingesetzten Entwicklung als Besenheide; wiederholte Entnahme des Fichtenanfluges in den kommenden 10 Jahren; Verzicht auf Wiederaufforstung; 5.000 m² x Optimierung um 2 Pkt./m² = 10.400 BP Durchführung bis Ende 2018	10.400	8.437,10
M4	Gem. Niedersfeld, Flur 3, Flst. 18/8	NSG „Biggestein“	Entnahme aller auf der Fläche (11.000 m²) stockenden Nadelgehölze unter Erhalt der vorhandenen Laubbäume; 11.000 m. x Optimierung um 1 Pkt./m² = 11.000 BP. Durchführung bis Ende 2019	11.000	33.082,00
M5	Gem. Niedersfeld, Flur 3, Flst. 5	Kohärenzgebiet zu NSG „Biggestein“/ Schieferkuhle	Entnahme aller randlich auf der Fläche (4.000 m²) stockenden Nadelgehölze unter Erhalt der vorhandenen Laubbäume; Verzicht auf Wiederaufforstung; 4.000 m² x Optimierung um 2 Pkt./m² = 8.000 BP. Durchführung bis Ende 2019	8.000	11.566,80
M6	Gem. Elkeringhausen, Flur 3, Flst. 32	NSG „Butterfeld“	Entnahme der verstreut auf der Fläche (4.800 m²) vorhandenen verbuschten Bereiche zur Vorbereitung der Beweidung; 4.800 m² x Optimierung um 1 Pkt./m² = 4.800 BP. Durchführung bis Ende 2019	4.800	3.927,00
				43.000	**85.658,40**

Die Zuordnung erfolgt im Vertragswege zwischen der Stadt Winterberg und dem Vorhabenträger.

6 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Sonderbaufläche 1 (SO 1_{FERIEN})	20.188 qm	79,0 %
Sonderbaufläche 2 (SO 2_{FERIEN})	3.117 qm	12,2 %
Privatstraße (VBZ)	2.263 qm	8,8 %
GESAMT	**25.568 qm**	**100,0 %**
Anzahl der Ferienhausgebäude:	46	
Anzahl der Betten:	418	

Stadt Winterberg, 12. Juli 2018

Stadt Winterberg
- Der Bürgermeister -
Im Auftrag

Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 *(Beispiel)*

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 1.000 qm * 0,4 = 400 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 *(Beispiel)*

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: 1.000 qm * 0,8 = 800 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)