

Eingriffsbewertung

**zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21
„Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“
der Stadt Winterberg**

Bertram Mestermann

Büro für Landschaftsplanung



Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg
Tel. 02902-701231
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Eingriffsbewertung

**zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21
„Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“
der Stadt Winterberg**

Auftraggeber:

Hotel Winterberg Resort GmbH
In der Renau 1
59955 Winterberg

Verfasser:

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:

Nadine Faßbeck
M. Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 1724

Warstein-Hirschberg, Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1.0	Veranlassung und Aufgabenstellung	1
2.0	Eingriffsbewertung.....	4
2.1	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	4
2.2	Nachweis des Kompensationsbedarfs	6

Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Winterberg plant die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“. Die 2. Änderung und Neufassung dieses Bebauungsplans ist seit 1998 rechtskräftig. Mit der 18. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von sechs Blockbohlenhäusern geschaffen werden.

Das Vorhaben befindet sich in Winterberg, Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg.

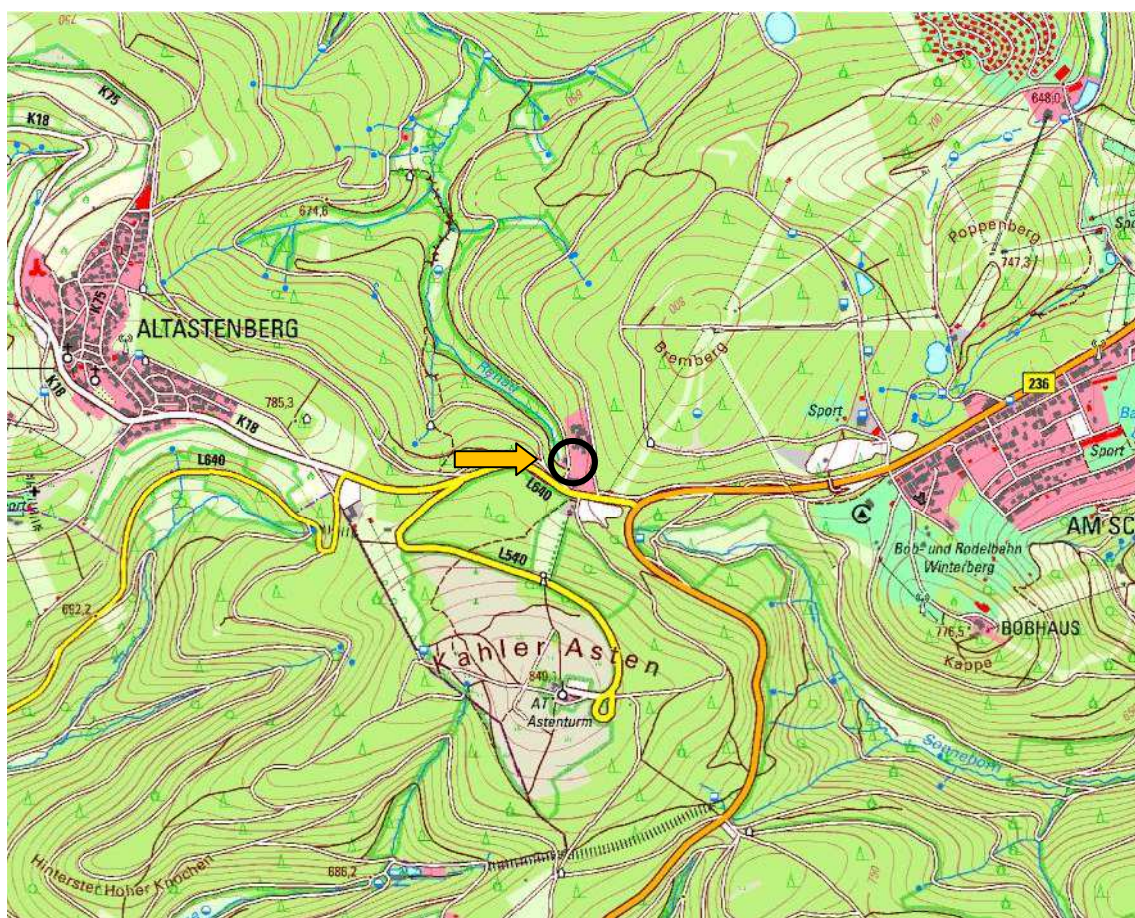


Abb. 1 Lage des Vorhabens (schwarzer Kreis, zusätzlich mit orangem Pfeil markiert) auf Grundlage der Topografischen Karte 1:25.000.

Der ursprünglich als Sanatorium genutzte Gebäudekomplex „In der Renau 1“ wird schon seit 2013 als Hotel betrieben. In den letzten Jahren steigt zunehmend die Nachfrage von Kleingruppen an Unterkunftsmöglichkeiten und Garagen. Im Winter bestehen diese Kleingruppen häufig aus Bobsportlern, die ihren Bob und das entsprechende Material in der Garage unterbringen möchten. Im Sommer bestehen die Kleingruppen häufig aus Motorrad- oder Radfahrern. Auch diese Gruppen haben ihre hochwertigen Sportgeräte gerne in einer Garage in Nähe zur Unterkunft abgestellt.

Veranlassung und Aufgabenstellung

Um dieser Form der Unterbringung gerecht zu werden, ist die Errichtung von sechs Blockbohlenhäusern mit Garage auf dem vorhandenen Hotelgelände geplant. Es ist vorgesehen, die Häuser mit den Abmessungen von ca. 6 x 9 m entlang der bestehenden Straße auf dem Hotelgelände in offener Bauweise zu errichten. Das Gelände fällt im Verlauf der Straße, sodass die Häuser sich in ihrem Höhengniveau dem jeweiligen Straßenniveau anpassen (MÜLLER ARCHITEKTEN PARTG MBB 2017).



Abb. 2 Ansicht Blockbohlenhaus von Süden. Quelle: MÜLLER ARCHITEKTEN PARTG MBB 2017.



Abb. 3 Ansicht Blockbohlenhaus von Westen. Quelle: MÜLLER ARCHITEKTEN PARTG MBB 2017.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in diesem Bereich allerdings keine überbaubare Fläche vor, sodass die 18. Änderung erforderlich wird.

Veranlassung und Aufgabenstellung

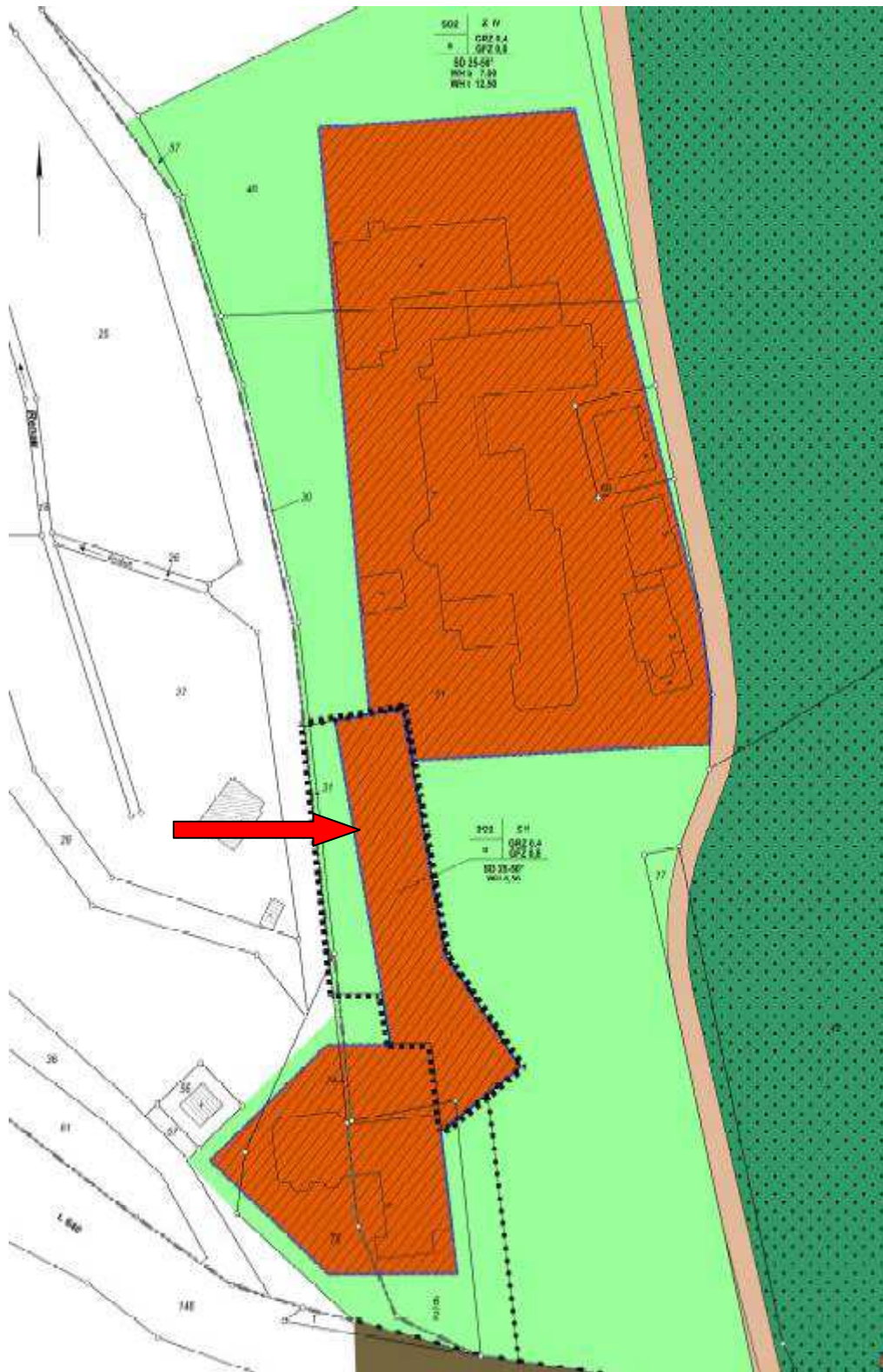


Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg 18. Änderung, Vorentwurf. Das Plangebiet der 19. Änderung ist mit einem roten Pfeil gekennzeichnet. Quelle: SCHULTE 2019.

2.0 Eingriffsbewertung

2.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Methodik

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Hochsauerlandkreises „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (HSK 2006).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Die Bestandssituation in diesem Fall ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Der Planwert beruht auf der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplans. Die Berechnungen des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Biotoppunkte

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Berechnung

Bewertungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan gegenüber der Planungssituation des Bebauungsplans. Damit werden alle vorhabensspezifischen Eingriffe erfasst. In der Tabelle 1 sind die von dem Vorhaben betroffenen Biotoptypen zusammengefasst.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,4 werden die Biotoptypen versiegelte Flächen mit direktem Abfluss (Code 1) mit 40 % sowie junge Ziergärten, Zierrasen (Code 4) mit 60 % angesetzt. Die Grünflächen werden ebenfalls mit dem Code 4 in die Berechnung integriert.

Die folgenden Abbildungen dokumentieren die Bewertungsschritte der Eingriffsbewertung.

Eingriffsbewertung



Abb. 5 Bestandssituation der Biotoptypen im Plangebiet (rote Strichlinie) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/ Bremberg der Stadt Winterberg.

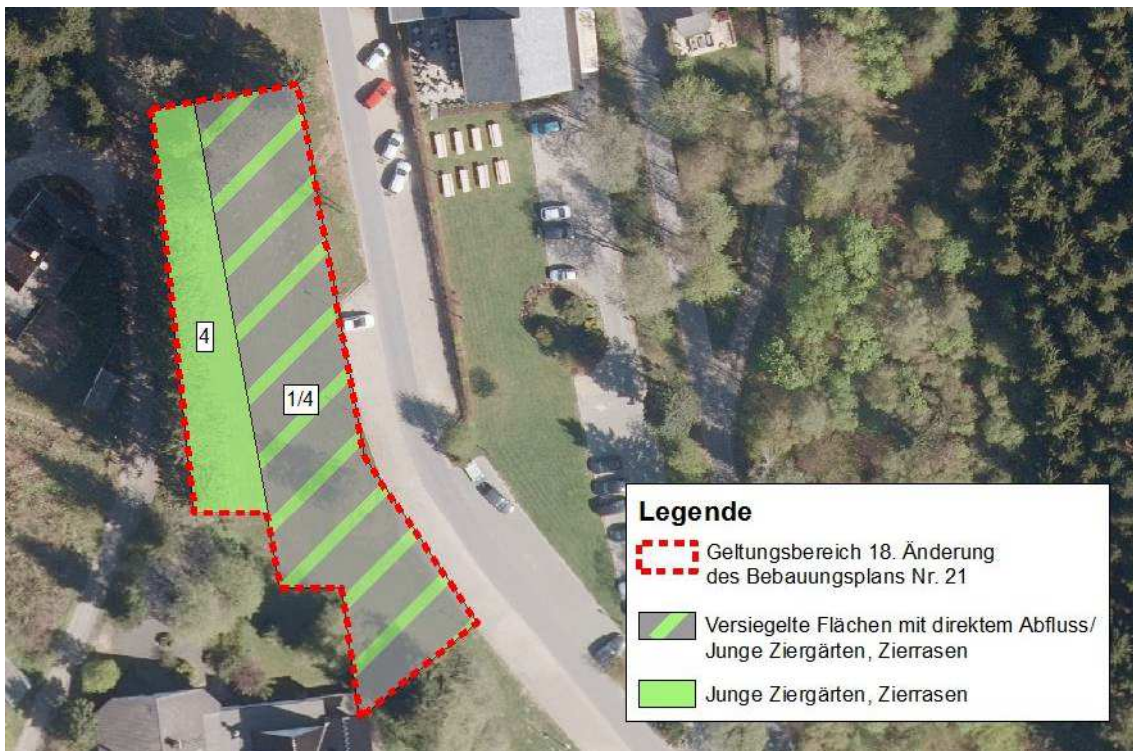


Abb. 6 Planungsziel auf Grundlage der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg der Stadt Winterberg.

Tab. 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Flächenanteile auf Basis der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg der Stadt Winterberg (Bestandssituation)				
Biotoptyp		Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)		70		
1	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss	28	0	0
4	Junge Ziergärten, Zierrasen	42	2	84
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		1.536		
4	Junge Ziergärten, Zierrasen	1.536	2	3.072
Summe:		1.606		3.156
Flächenanteile auf Basis der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg der Stadt Winterberg (Planungssituation)				
Biotoptyp		Fläche in m²	Wertfaktor	Biotoppunkte
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)		1.180		
1	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss	472	0	0
4	Junge Ziergärten, Zierrasen	708	2	1.416
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		426		
4	Junge Ziergärten, Zierrasen	426	2	852
Summe:		1.606		2.268
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung				
3.156 – 2.268 = 888 Biotoppunkte (Defizit)				

Mit der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg entsteht ein Defizit von **888** Biotopwertpunkten.

2.2 Nachweis des Kompensationsbedarfs

Ausgleichsmaßnahme 1

Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme 1 befindet sich auf einer 227 m² großen Teilfläche des Flurstücks 51, Flur 29, Gemarkung Winterberg der Stadt Winterberg. Die Ausgleichsmaßnahme liegt teilweise im Bereich der geplanten 18. Änderung sowie unmittelbar nördlich und südlich angrenzend an die geplante 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt. Auch die 18. Änderung sieht für diesen Bereich die Festsetzung von Grünfläche vor (vgl. Abb. 6). Es werden somit in der Bilanzierung zur Ausgleichsmaßnahme als Bestand junge Ziergärten, Zierrasen (Code 4) in Ansatz gebracht. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, eine 2,5 bis 5 m breite Feldhecke anzulegen.

Eingriffsbewertung

Für die Feldhecke sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.

Sträucher: v. Strauch, 3–5 Triebe, 100–120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80–100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

In den folgenden Abbildungen und der Tabelle erfolgt die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungszustand im Bereich der Ausgleichsfläche.

Eingriffsbewertung

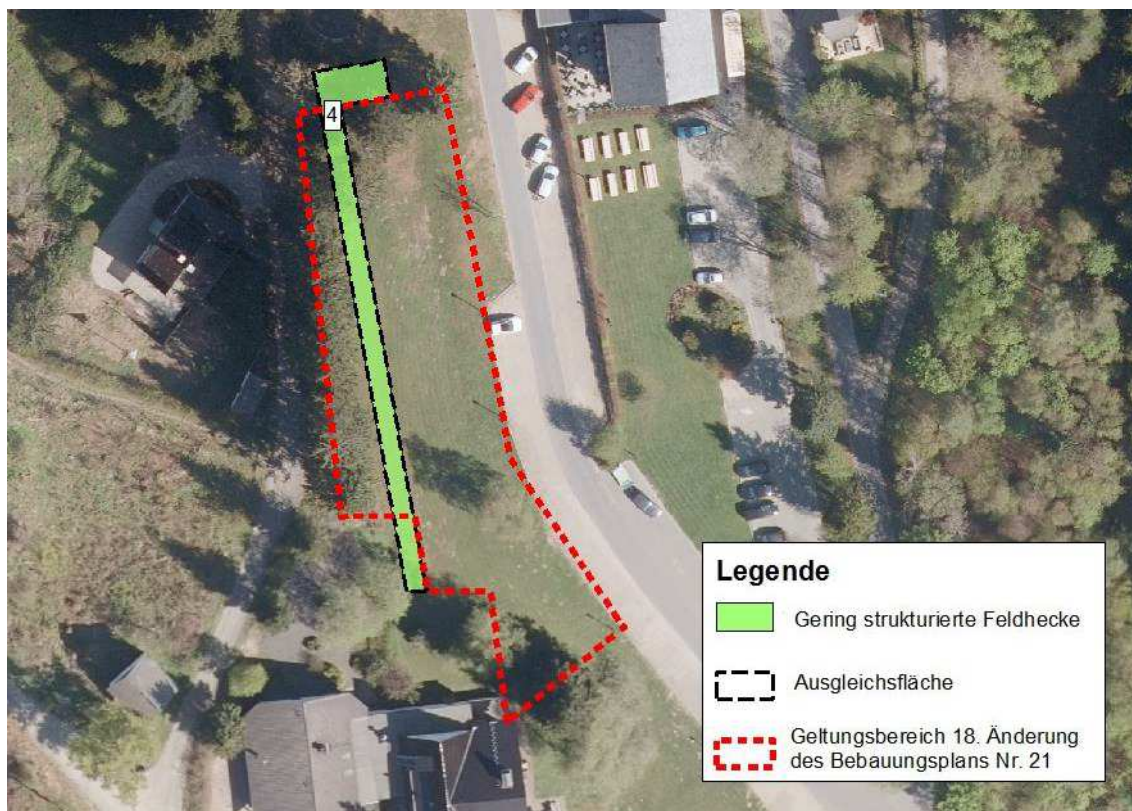


Abb. 7 Darstellung der Bestandssituation im Bereich der Ausgleichsmaßnahme 1 (schwarze Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

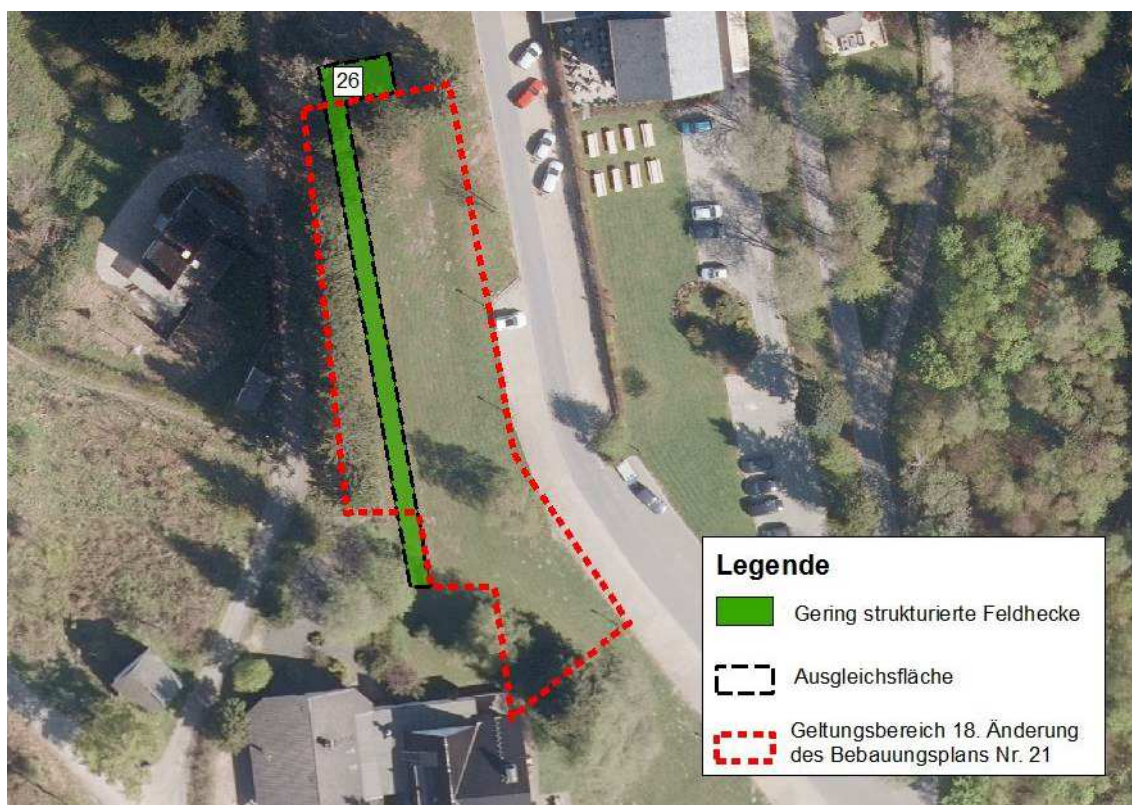


Abb. 8 Darstellung der Planung im Bereich der Ausgleichsmaßnahme 1 (schwarze Strichlinie) auf Grundlage des Luftbildes.

Eingriffsbewertung

Tab. 2 Kompensationsermittlung durch die Ausgleichsmaßnahme A 1.

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfak- tor	Biotop- punkte
4	Junge Ziergärten, Zierrasen	227	2	454
	Summe:	227		454
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfak- tor	Biotop- punkte
26	Gering strukturierte Feldgehölze; artenarme und / oder schmale Hecken (bis 5 m Breite)	227	6	1.362
	Summe:	227		1.362
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme				
454 – 1.362 = 908 Biotopwertpunkte Überschuss				

Durch die Ausgleichsmaßnahme 1 ergibt sich eine Aufwertung 908 Biotopwertpunkten.

Das durch die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ der Stadt Winterberg ausgelöste Defizit von 888 Biotopwertpunkten kann durch die Ausgleichsmaßnahme 1 kompensiert werden.

Warstein-Hirschberg, Februar 2019



Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Literatur- und Quellenverzeichnis

HSK (2006): Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Hochsauerlandkreis, Fachdienst 35 – Untere Landschaftsbehörde.

MÜLLER ARCHITEKTEN PARTG MBB (2017): Errichtung von sechs Blockbohlenhäusern mit Garage auf dem vorhandenen Hotelgelände. Winterberg.

SCHULTE (2019): Vermessung Schulte. Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh/Bremberg“ - 18. Änderung. Planzeichnung. Vorentwurf. Bad Fredeburg.