



Stadt Winterberg
Stadtteil Züschen

Bebauungsplan Nr. 6
„Camping- und Wochenendplatz Züschen“
Neuaufstellung
Begründung

Inhalt

1. Planungsanlass und Ziele der Neuaufstellung	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.2 Landschaftsplan.....	4
3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4. Charakteristik des Gebietes	4
4.1 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet	4
4.2 Immissionssituation	4
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 10 ff. BauNVO	5
5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 Abs. 1 Nr. 2.....	6
BauGB, § 23 BauNVO und § 1 Abs. 5 + 3 CWVO.....	6
5.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
-§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6
5.4 Ver- und Entsorgung:.....	6
5.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-.....	7
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern –.....	7
§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB -	7
5.6 Grünflächen	7
6. Eingriffsregelung - § 1a BauGB -:	7
7. Umweltverträglichkeitsprüfung -§ 1a BauGB	8
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
9. Verfahren.....	8

1. Planungsanlass und Ziele der Neuaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Camping- und Wochenendplatz Züschen“ wurde im Jahr 1983 beschlossen und hatte zum Ziel, die für den Stadtteil Züschen bedeutende Fremdenverkehrswirtschaft zu fördern und weiter zu entwickeln. Der günstige Standort in der Nähe der ausgebauten Sportplatzanlage und in Nähe des für Züschen besonders wertvollen Skigebietes „Homburg“ waren für den Betreiber Anlass, den Camping- und Wochenendplatz auszubauen.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.6 „Campingplatz Züschen“, rechtskräftig seit 18.10.1983, hatte der Betreiber seinerzeit die bauaufsichtliche Genehmigung für den Campingplatz erhalten. Die Wegeführung und die Nutzung der überbaubaren Flächen als Standplätze entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit auch nicht der Baugenehmigung, denn bei der Realisierung des Camping- und Wochenendplatzes wurden aufgrund der topographischen Gegebenheiten die inneren Erschließungsanlagen geändert ausgeführt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Gleichzeitig wird der nördlich des Camping- und Wochenendplatzes angrenzende Bereich, der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen war, in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage/ Tennisplatz“ geändert, um so die vorhandene Tennisanlage planerisch zu sichern. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteiles Züschen, liegt in der Gemarkung Züschen – Flur 31 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ahre
 - Im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 61)
 - Im Osten und Süden durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 90)
 - Im Westen durch die Straße „Zum Homburg“ (Flurstücke 89, 68/2).
- Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 10.04.1983 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Winterberg stellt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche „Campingplatzgebiet“ (SO C) dar.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für diesen Teilbereich des Plangebietes wird der FNP im Parallelverfahren geändert (14. Änderung). Es soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ ausgewiesen werden.

Südlich und südöstlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ sowie östlich daran angrenzend „Kleinsport- und Freizeitanlage“ dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Winterberger Hochfläche“.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 1983 der Bebauungsplan „Campingplatz Züschen“ aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt ein „Sondergebiet Camping“ im südlichen Plangebiet und eine „Fläche für die Landwirtschaft“ im Norden fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes weist zusätzliche überbaubare Fläche im Einfahrtsbereich des Camping- und Wochenendplatzes aus. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 sowie die 1. Änderung außer Kraft.

4. Charakteristik des Gebietes

4.1 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich seit einigen Jahren ein Camping- und Wochenendplatz. Er wird vor allem von Dauercampern genutzt.

Es befinden sich insgesamt 5 Gebäude innerhalb des Plangebietes, die dem Camping- und Wochenendplatz zugeordnet sind:

- Eingangs-/ Empfangsgebäude mit Büro im Westen des Plangebietes
- Gebäude mit sanitären Anlagen in zentraler Lage des Camping- und Wochenendplatzes
- Lager im Osten des Platzes
- Lager/ Abstellräumlichkeiten im Süden des Plangebietes
- Ponyhütte im Nordwesten.

Darüber hinaus befindet sich im Westen des Plangebietes, außerhalb des Geländes des Camping- und Wochenendplatzes, ein Wohnhaus und im Nordwesten eine landwirtschaftliche Scheune .

Das gesamte Gelände des Camping- und Wochenendplatzes ist stark durchgrünt und durch Böschungen räumlich gegliedert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Tennisanlage mit 2 Plätzen.

4.2 Immissionssituation

Aus der vorhandenen Situation ist keine Belastung für das Plangebiet abzuleiten. Die Tennisanlage mit 2 Spielfeldern im Norden des Plangebietes ist bereits seit einigen Jahren vorhanden. Lärmbeeinträchtigungen sind bislang nicht aufgetreten. Die Tennisanlage dient zudem nicht nur der einheimischen Bevölkerung, sondern wird auch von Nutzern des Camping- und Wochenendplatzes in Anspruch genommen.

Der Camping- und Wochenendplatz ist darüber hinaus durch einen Grünstreifen und im westlichen Bereich durch einen Erdwall von der Tennisanlage abgeschirmt. Im östlichen Bereich bietet die vorhandene Böschung Schutz.

Aufgrund der Lage außerhalb der Wohnbereiche des Stadtteiles Züschen sind vom Camping- und Wochenendplatz aus keine Beeinträchtigungen zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zwar wenige Wohnhäuser, bislang sind jedoch keine Immissionsprobleme aufgetreten.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Scheune. Von dieser gehen ebenfalls keine Emissionen aus.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Campingplatz Züschen“ soll im Rahmen der Neuaufstellung umbenannt werden in

Bebauungsplan Nr. 6 „Camping- und Wochenendplatz Züschen“,

um mit dem Namen schon zu verdeutlichen, dass es sich hier um einen Sondergebietsbereich der Ganzjahreserholung handelt. Der gesamte Bereich des Camping- und Wochenendplatzes wird als Sondergebiet (SO-Camping- und Wochenendplatzgebiet) gemäß § 10 BauNVO in Verbindung mit der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO NW) vom 10.11.1982 festgesetzt. Die CWVO NW vom 10.11.1982 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung -§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 10 ff. BauNVO

Das Sondergebiet innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist in 3 Teilgebiete gegliedert:

- SO 1 – Gebiet : Wochenendplätze
- SO 2 – Gebiet : Campingplätze
- SO 3 – Gebiet : Gebäude, die dem Camping- und Wochenendplatz zugeordnet sind

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für die Landwirtschaft.

Im **SO 1–Gebiet** „Wochenendplätze“ im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 der CWVO ist das Aufstellen von nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen und Mobilheimen mit den zugehörigen Nebenanlagen einschließlich eines PKW-Stellplatzes je Aufstellplatz zulässig. Ein Aufstellplatz ist die Fläche, die auf einem Wochenendplatz zum Aufstellen der vorgenannten Wohnwagen und Mobilheime bestimmt ist (§ 1 Abs. 5 CWVO). Die Aufstellplätze müssen mindestens 100 m² groß sein (§ 3 Abs. 3 CWVO), die nutzbare Grundfläche wird auf max. 40 m² und die Gesamthöhe der jeweiligen Anlagen auf max. 3,50 m festgesetzt; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt/Vorbau unberücksichtigt (§ 1 Abs. 4 CWVO). Die zugehörigen Kraftwagen sind jeweils auf den Aufstellplätzen abzustellen.

Im **SO 2–Gebiet** „Campingplätze“ im Sinne von § 1 Abs. 1 CWVO ist das Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten zulässig. Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohn- und Klappanhänger (jeweils mit Vorzelten), die jederzeit ortsveränderlich sind. Die Standplätze müssen gem. § 3 Abs. 1 CWVO mindestens 70 m² groß sein. Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zeltens und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist (§ 1 Abs. 3 CWVO). Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens sind die Standplätze im Einfahrtsbereich des Camping- und Wochenendplatzes ausgewiesen. Damit werden mögliche Verkehrsbelästigungen von den Wochenendplätzen ferngehalten.

Im **SO 3-Gebiet** „Gebäude, die dem Campingplatz zugeordnet sind“ sind die erforderlichen Anlagen/Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes und als Lager/ Abstellräumlichkeiten dienen, zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für diese Gebäude als Höchstgrenze auf 2 Geschosse festgesetzt.

Im **WA-Gebiet** sind Wohngebäude zulässig. Auch hier ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine **Fläche für die Landwirtschaft** festgesetzt, um die vorhandene Scheune planerisch zu sichern.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen -§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO und § 1 Abs. 5 + 3 CWVO

Auf einengende Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Aufstellplätze und Standplätze im SO 1- und SO 2-Gebiet wird verzichtet. Festgesetzt werden nur die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude des SO 3 –Gebietes sowie für Wohngebäude im WA-Gebiet. Eine „Kleinteilung“ der Aufstell- und Standplätze der Camping- und Wochenendplatzflächen in den SO 1- und SO 2- Gebieten wird nicht vorgenommen.

5.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Äußere Erschließung:

Der Camping- und Wochenendplatz wird durch die Erschließungsstraße „Am Homberg“, die entlang der westlichen Grenze des Camping- und Wochenendplatzes führt, erschlossen. Nördlich der Sportanlagen ist sie an die L 721 –Verbindung Züschen - Mollseifen- angebunden.

Innere Erschließung:

Innerhalb des Camping- und Wochenendplatzes sind die privaten Erschließungsanlagen entlang der Stand- und Aufstellplätze für einen Mindestausbauquerschnitt von 3,50 m vorhanden.

Private PKW-Stellplätze:

In den Camping-/Wochenendplatzgebieten SO 1 und SO 2 ist je Aufstell- bzw. Standplatz 1 Stellplatz für zugehörige PKW-Fahrzeuge zulässig.

Für die Nutzer und Besucher des Camping- und Wochenendplatzes bzw. des Hauptversorgungsgebäudes sind weiterhin private Stellplätze im Einfahrtsbereich sowie in Nähe des zentral gelegenen Sanitärgebäudes festgesetzt.

Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe des Camping- und Wochenendplatzes, ca. 25 öffentliche Parkplätze.

5.4 Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Camping-/Wochenendplatzgebietes erfolgt jeweils durch den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Müll u.a.).

Auf dem Camping- und Wochenendplatz befinden sich 3 Ausgussbecken für chemische Toiletten. Das anfallende Abwasser aus dem Camping- und Wochenendplatz wird über das städtische Abwassernetz der städtischen Kläranlage in Züschen zur Reinigung zugeführt.

5.5 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB -

Um den Grünbestand, den Baum- und Strauchbestand sowie das Gewässer bzw. den Uferbereich entlang des Gewässers im westlichen Plangebiet zu schützen und zu erhalten, ist dieser Bereich als Fläche für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ausgewiesen. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung der Grünbestand, der den Charakter des Camping- und Wochenendplatzes prägt, geschützt.

Entlang der Gewässer (Ahre im Norden, Walsbach im Westen des Plangebietes) ist aus hydrologischen und ökologischen Gründen ein Streifen von jeweils 5 m von Bebauung freizuhalten. Im Bereich des Camping- und Wochenendplatzes ist dieser Schutzstreifen als Grünstreifen in entsprechender Breite festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche – Sportanlage/ Tennisplatz

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage/ Tennisplatz“ festgesetzt, um so den vorhandenen und genehmigten Tennisplatz planerisch zu sichern. Die Zweckbestimmung beschränkt sich nicht auf „Tennisplatz“, da die Möglichkeit zur Anlage weiterer Sport-/ Spieleinrichtungen, soweit sie die erforderlichen Immissionswerte einhalten, bestehen soll. Der Standort des Plangebietes dient dem Fremdenverkehr und der Naherholung und sollte durch einschränkende Festsetzungen nicht in seiner Entwicklung blockiert werden. Wenn auf dieser Fläche weitere Planungsabsichten bestehen, ist für die Eingriffsbilanzierung dann die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen. In diesem Fall sind die Kompensationsmaßnahmen zwischen der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Winterberg in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der ökologisch hochwertige Bachlauf mit angrenzendem Bewuchs ist zu erhalten.

Private Grünflächen

Die Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überlagernd als private Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich des Camping- und Wochenendplatzes sind zwischen den einzelnen Aufstell- und Standplatzreihen, dabei vor allem auf den Böschungflächen, private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird die gesamte Anlage durchgrünt und die Campingwagen bleiben durch die Bepflanzung und Böschungen, die gliedernden Charakter haben, im Landschaftsbild untergeordnet. Darüber hinaus haben sie auch die Funktion als Wind- und Brandschutz. Hierfür wurden auch einige 5 m breite Grünstreifen, die sich quer zu den Aufstell- und Standplatzreihen befinden, festgesetzt. Weitere einzuhaltende Abstandsflächen für den Brandschutz sind im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Im Süden des Plangebietes sowie in Nähe des zentral gelegenen Versorgungs- bzw. Sanitärgebäudes sind im Bebauungsplan Spielplätze ausgewiesen, um auch den Familien mit Kindern, die den Camping- und Wochenendplatz nutzen, gerecht zu werden.

6. Eingriffsregelung - § 1a BauGB -:

Die Anlegung des Camping-/Wochenendstandplatzes ist erfolgt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Bei weiteren Planungsabsichten im Bereich der Sport-/ Tennisanlage ist zwecks Ausgleichsbilanzierung die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen. Die Kompensationsmaßnahmen

sind in diesem Fall in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Winterberg zu regeln.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung -§ 1a BauGB

In Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist unter Nr. 18.2 aufgeführt, dass für den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bei einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dieser Tatbestand liegt hier nicht vor, da das Plangebiet nicht im Außenbereich liegt, sondern bereits ein Bebauungsplan vorliegt.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlasten und Altablagerungen

Altlasten und Altablagerungen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und während der Erschließungsmaßnahme nicht aufgetreten bzw. vorgefunden worden.

Kampfmittelfunde

Bei Ausschachtungsarbeiten können Kampfmittel gefunden werden. Hierbei ist folgendes zu beachten: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern sind- unter der Beachtung der Vorschriften (§§ 15 und 16) des Denkmalschutzgesetzes NW - der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle in Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9. Verfahren

a) Beteiligung der Bürger

Der Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt, da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unwesentliche Auswirkungen hat.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Winterberg, im Januar 2003

Im Auftrag
gez. Andrea Kewe