



Stadt Winterberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Astenpark“
der Stadt Winterberg im Ortsteil Neuastenberg**

Begründung

-Satzung-

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	3
2	Gegenwärtiges Planungsrecht.....	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Landschaftsplan	4
3	Verfahren	4
4	Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5
4.1	Konzeption	5
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).....	6
4.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
4.5	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 19 Abs. 4 BauNVO).....	6
4.6	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
4.7	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	7
5	Erschließung	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	8
6	Immissionsschutz	9
7	Flächenbilanz	10
8	Umweltbericht.....	10
8.1	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG	10
8.2	FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung.....	10
8.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	11
8.4	Eingriffsbilanzierung.....	11
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	11
10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
10.1	Altlasten und Kampfmittel	12
10.2	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	12
10.3	Schutz des Mutterbodens	12
11	Verfahrensschritte	13

1 Anlass und Ziele

Die Sauerland Bauträger GmbH plant die Errichtung eines Ferienhausgebietes in Winterberg-Neuastenberg. Vorgesehen ist die Errichtung von 24 Ferienhäusern auf einer Fläche von ca. 1,2 ha.

Im Gegensatz zu den sogenannten "geschlossenen Konzepten" ist vorgesehen, dass die Gäste des Ferienhausgebietes die touristische Infrastruktur der Stadt Winterberg und der Region nutzen. Deshalb werden entsprechende Einrichtungen innerhalb des Ferienhausgebietes nicht angeboten. Es besteht das Ziel, mit der Ansiedlung auch die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern. So soll die Versorgung der Ferienhäuser sowohl über das angrenzende Hotel / Gastronomie als auch über die übrigen vor Ort und in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Einrichtungen erfolgen. Die geplante Anlage liegt im Winterberger Ortsteil Neuastenberg, direkt angrenzend an das Skigebiet „Postwiese“. Im Norden, Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an. Die Fläche ist im privaten Besitz.

Die Stadt Winterberg und insbesondere auch der anerkannte Luftkurort ‚Höhendörfer‘, zu dem auch der Ortsteil Neuastenberg gehört, ist in besonderem Maße durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt und weist besondere Standortvorteile auf: Ein Ferienhausgebiet in Winterberg-Neuastenberg ist sowohl für den Sommer-Tourismus als auch für den Winter-Tourismus attraktiv. Das Sauerland, insbesondere das Hochsauerland um Winterberg, zieht viele niederländische Besucher sowie Gäste aus dem Ruhrgebiet an. Des Weiteren beabsichtigt die Sauerland Bauträger GmbH, auch Neukunden aus den angrenzenden europäischen Staaten wie bspw. Belgien zu werben. 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.

Das Konzept des Ferienhausgebietes steht im Einklang mit den Zielen des Winterberger Tourismuskonzeptes, deren Schwerpunkt auf landschaftsorientierten Freizeit- und Erholungsformen liegt.

Der Standort, der im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Beherbergung und Ferienwohnen“ dargestellt ist, ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im vorliegenden Fall stehen hinsichtlich der grundsätzlichen planerischen Entscheidung für die Ansiedlung des Ferienhausgebiets am vorgesehenen Standort die öffentlichen und privaten Belange der regionalen Wirtschaft, der Stadt Winterberg und des Vorhabenträgers (z.B. § 1 Abs. 5 Nr.3, 8, 10 BauGB) in erster Linie denjenigen des Freiraumschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB) entgegen und überwiegen diese. Grundlage dieser Einschätzung ist vor allem

- die Bedeutung des Vorhabens für Winterberg und Neuastenberg,
- die für das Vorhaben hervorragend geeignete Lage der Fläche,
- die Lage im Bereich bestehender Freizeiteinrichtungen, insbesondere direkt angrenzend an das Skigebiet „Postwiese“
- die integrierte Lage im Ortsteil Neuastenberg
- die Stärkung und Attraktivierung des Luftkurortes ‚Höhendörfer‘ (u.a. mit Neuastenberg) und

- die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg als Sonderbaufläche „Beherbergung und Ferienwohnen“.

2 Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet sowie der gesamte Ortsteil Neuastenberg wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, als ‚Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich‘ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt den Bereich des geplanten Ferienhausgebietes als Sonderbaufläche ‚Beherbergung und Ferienwohnen‘ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans Winterberg.

3 Verfahren

Der Rat der Stadt Winterberg hat bereits im Oktober 2003 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Astenpark“ beschlossen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rat der Stadt Winterberg am 04.03.2004 beschlossen. Diese ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Winterberg am 28.06.2004 in Kraft getreten. Grund für die Bauleitplanverfahren war die Bestrebung eines Investors, im Plangebiet einen Ferienpark mit ca. 30 Ferienhäusern zu errichten. Nach Durchführung der erforderlichen Planungsschritte wurde am 03.04.2004 der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist seinerzeit allerdings nicht erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wurde somit nicht beendet und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten.

Nachdem ein weiterer Vorhabenträger im Jahr 2008 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens beantragte, hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 06.05.2008 eine erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Astenpark“ beschlossen. Auch dieses Verfahren ist aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht worden.

Im Jahr 2013 ist nun ein neuer Investor aus den Niederlanden mit der Bitte um Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Winterberg herangetreten. In diesem Zusammenhang hat zum einen eine Informationsveranstaltung am 08.11.2013, zu der der Ortsvorsteher eingeladen hatte, und zum anderen eine von der Stadt Winterberg einberufene Bürgerversammlung am 05.12.2013 in der Schützenhalle Neuastenberg stattgefunden, in welcher der Investor das geplante Ferienhausgebiet vorgestellt hat und die

Bürgerinnen und Bürger die Pläne intensiv diskutierten. Auf Grundlage dieser neuen, überarbeiteten Planungen hat sich der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 19.12.2013 einstimmig für die Umsetzung des vom Investor geplanten Projektes ausgesprochen. Der Bau- und Planungsausschuss hat dann in seiner Sitzung am 6.05.2014 eine weitere erneute Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Astenpark“ beschlossen.

4 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Konzeption

Die Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientiert sich an der oben beschriebenen Ausrichtung eines offenen, ruhebezogenen, der Erholung dienenden Ferienhausgebiets.

Der Investor plant ein Ferienhausgebiet mit insgesamt 24 Ferienhäusern (zwei Hausgruppen á fünf Gebäude und sieben Doppelhäuser) im gehobenen und modernen Stil. Die Ferienhäuser werden in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die maximale Bauhöhe beträgt 7,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Wohnfläche beträgt je nach Haustypen etwa 55 m² - 120 m². Geplant ist, direkt angrenzend an das Skigebiet Postwiese zehn Gebäude in eingeschossiger Bauweise als Hausgruppe zu errichten, wobei nach fünf Häusern ein Durchgang zum Skigebiet geschaffen wird.

Anschließend an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Neuastenberg sollen sieben Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen.

In der Mitte des Ferienhausgebietes soll eine Grünfläche mit Teichanlage angelegt werden.

Die Ferienhäuser sollen an private Investoren veräußert werden. Die Investoren verpflichten sich, ihre Gebäude einem zentralen Vermarktungspool zum Zwecke der Vermietung an Dritte zur Verfügung zu stellen. In bestimmten Zeiten/Umfang ist auch eine Nutzung durch die Eigentümer möglich. Ziel ist es, dass die Gebäude im Wesentlichen über das ganze Jahr hinweg genutzt werden und nicht einen Großteil des Jahres leer stehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung ein „Sondergebiet Ferienhausanlage“ (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 10 Abs. 4 BauNVO sind in Ferienhausgebieten solche Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Anzahl der Ferienhäuser ist auf maximal 24 (zwei Hausgruppen á fünf Gebäude und sieben Doppelhäuser) begrenzt. Notwendige Geländeänderungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zulässig im Sondergebiet ‚Ferienhausanlage‘ sind des Weiteren notwendige Neben- und Technikgebäude.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den festgesetzten Verkehrsflächen. Sie halten hier überwiegend einen Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche ein. Das im Plangebiet dargestellte Tretbecken inkl. Geländeänderung wird zurückgebaut und das Gelände in den Urzustand versetzt.

Die Standorte der einzelnen Gebäude werden nicht durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret vorgegeben, sind jedoch im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, festgeschrieben.

Die Gebäudehöhen dürfen 7,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Firsthöhe zur Oberkante des fertigen Fußbodens.

Weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

4.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Plangebiet ist eine private Verkehrsfläche (Ringstraße) festgesetzt, die in Teilbereichen im Begegnungsverkehr und ansonsten als Einbahnstraße genutzt werden soll. Die Straßenverkehrsfläche weist bei Begegnungsverkehr eine Breite von 4,50 m bis 6,00 m und in dem Bereich, der als Einbahnstraße eingerichtet werden soll, eine Breite von 3,75 m auf. Im nördlichen Bereich der Erschließung ist ein Wendekreis mit einem Radius von 6,25 m festgesetzt. Die Führung als Einbahnstraße ermöglicht eine leichte Orientierung und bietet eine hohe Verkehrssicherheit für die Anlieger und den Kfz- Verkehr.

4.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Anlage von Stellplätzen ist im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweilig der Erschließung dienenden festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind ebenfalls auf der privaten Grünfläche zulässig.

Die Festsetzungen dienen dazu, den Bedarf des Ferienhausgebietes an Stellplätzen sicherzustellen.

Es ist ausdrücklich vorgesehen, dass die Stellplätze den Ferienhäusern direkt zugeordnet sind. Ausnahmen bilden die Besucherparkplätze im Eingangsbereich zum Ferienhausgebiet sowie die Stellplätze auf der privaten Grünfläche.

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen, werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen. Des Weiteren sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die nach § 51 BauO NRW konkret nachzuweisenden Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben.

4.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes ist die Einrichtung einer privaten Grünfläche mit Teichanlage und Spielfläche vorgesehen. Auf der privaten Grünfläche sind auch Stellplätze und Nebengebäude zulässig.

4.7 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Gestaltung der Ferienhäuser wird im Durchführungsvertrag bestimmt.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Anbindung an die „Neuastenberger Straße“ (L 894) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Zufahrt befindet sich zwischen den Gebäuden „Neuastenberger Straße Nr. 21 und 25a“.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten herzustellen.

Für den Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße an die L 894 ist ein Sichtdreieck gem. RAST 06 Ziffer 6.3.9.3 (Anfahrtsicht) festgesetzt. Dieses berücksichtigt einen Rückbau der derzeit im Einmündungsbereich vorhandenen Mauer. Auf diese Weise werden die Anregungen der Kreispolizeibehörde aus der Offenlage aufgegriffen. Die aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Bereich der Zufahrt (L 894) einzuhaltenden Sichtweiten können damit gewährleistet werden. Das Sichtdreieck ist ständig von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Darüber hinaus ist im Bereich der Straße „Zur Postwiese“ eine Bedarfszufahrt (Noteinfahrt bzw. Notausfahrt) zum Ferienhausgebiet vorgesehen. Diese ist so zu gestalten, dass sie durch das Anbringen einer mobilen Verkehrseinschränkung (Poller) nicht dauerhaft befahrbar ist. Die Nutzung dieser Zufahrt ist nur im Rettungsfall oder zur Abfuhr von Schnee erlaubt. Dadurch ergibt sich für die Straße „Zur Postwiese“ durch Anlage des Ferienhausgebietes keine grundsätzliche Erhöhung der Verkehrsbelastung.

Das innere Erschließungskonzept wird durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sichergestellt. Aufgrund dessen sind die Zufahrt und die innere Erschließung im Bebauungsplan als ‚private Verkehrsflächen‘ festgesetzt. Es ist beabsichtigt, die Verkehrsflächen mit dem Verkehrszeichen 325 (verkehrsberuhigter Bereich) auszuweisen. Weiter soll durch entsprechende Gestaltungen der Verkehrsflächen der Eindruck vermittelt werden, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt.

Über die geplanten 24 Ferienhäuser hinaus sind durch die Festsetzungen der baulichen Nutzung keine verkehrsrelevanten Erweiterungen möglich. Bei der festgeschriebenen Feriennutzung kann von zwei Stellplätzen je Gebäude ausgegangen werden. Die Anzahl der PKW ändert sich auch nicht an den Tagen der An- und Abreise, da zwischen den Verkehrsbewegungen der Vor- und Nachmieter i.d.R. keine zeitliche Überschneidung erfolgt. Nichts desto trotz ist an diesen Tagen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass jedoch eher moderat ausfällt. Für die Ferienhausbewohner ist eine gesteigerte Nutzung des PKW nicht nötig, da das Ferienhausgebiet direkt am Wintersportgebiet liegt und die Liftanlage „Postwiese“ fußläufig zu erreichen ist.

Die L 894 ist geeignet, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

5.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Winterberg AöR sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nach Absprache mit den Stadtwerken Winterberg und der Feuerwehr über das vorhandene Netz erfolgen. Die Löschwassermenge von 800 l/min auf die Dauer von zwei Stunden kann gewährleistet werden.

Sie ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Fachbehörden abzustimmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Ferienhausgebiet wird im so genannten Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt gesammelt und abgeleitet.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei Abwasserleitungen. Die südlich gelegene Abwasserleitung bleibt unverändert bestehen. Innerhalb eines Abstandes vom 3 m zur vorhandenen Schmutzwasserleitung ist eine Bebauung unzulässig.

Die nördlich gelegene Abwasserleitung wird in Höhe der neuen Erschließungsstraße abgefangen und über das neu zu erstellende Abwassersystem der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Im Rahmen der Erschließung wird zur Abwasserentsorgung eine neue Schmutzwasserkanalisation gebaut, welches über das bestehende und ausreichend dimensionierte Kanalnetz der Kläranlage in Züschen zugeführt wird.

Die Nutzungsrechte der benötigten Flächen für Versorgungsleitungen (vorhandene und neue Leitungen) werden für die Stadtwerke Winterberg AöR in Form von Leitungsrechten sowohl öffentlich-rechtlich als auch privatrechtlich gesichert.

Anlagen zur Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Ein erstelltes Bodengutachten für den Bereich „Astenpark“ schreibt vor, für die Bemessung der Versickerungsanlage eine rechnerische Durchlässigkeit von $k = 1,7 \cdot 10^{-6}$ m/s anzusetzen. Durch diese Vorgabe und die vorhandene Geländeneigung von 10 % im Bereich des „Astenparks“ würde sich eine Größe der Versickerungsanlage ergeben, die sich im B-Planbereich kaum noch darstellen lässt.

Die Stadtwerke Winterberg haben deshalb eine Planung erstellt, die vorsieht, das gesamte Niederschlagswasser des geplanten Ferienhausgebietes in die vorhandene Trennkanalisation zu übernehmen und im weiteren Verlauf einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Für die vorhandene Einleitungsstelle aus dem Trennsystem in den Bach wurde mit dem ursprünglichen Bescheid der Bezirksregierung ein Höchstwasserabfluss von

711,3l/sec festgesetzt. Durch die geplanten Bauwerke (Stauraumkanal, Regenüberlaufbecken, Regenrückhaltebecken) wird die Einleitungsmenge auf 20l/sec. begrenzt.

Der Hochsauerlandkreis als zuständige Genehmigungsbehörde hat dieser Planung zugestimmt und bezieht sich dabei auf die Erlaubnis der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.10.2003, Az.: 54.7-4.1.3/958 048/07.03.

Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden soll auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden. PKW – Stellplätze werden deshalb mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt.

Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über die Erweiterung des Leitungsnetzes der Westnetz GmbH sichergestellt.

Zum Aufbau eines Telekommunikationsnetzes im Plangebiet wird die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Bau der Erschließungsmaßnahmen informiert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg.

Alle benötigten Nutzungsrechte der Ver- und Entsorgungsunternehmen werden in Form von Leitungsrechten gesichert.

6 Immissionsschutz

Für die Nutzer der Ferienhäuser ist ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten. Denkbar sind Immissionen aus dem Betrieb der Skianlagen (z.B. Beschneiungsanlagen, Pistenraupen). Umgekehrt sind Auswirkungen durch die Nutzung des Ferienhausgebiets – so durch die Verkehrserzeugung – auf Nachbarnutzungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden.

Durch die zusätzliche bauliche Nutzung ist mit einer geringfügigen lokalen Zunahme der Emissionsbelastung der Ortslage z.B. durch Ziel- und Quellverkehr oder durch Hausbrand zu rechnen. Diese ist angesichts der vorhandenen Grundbelastung als geringfügig zu bewerten und wird nicht zu Grenzüberschreitungen führen.

7 Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 6.310 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.880 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 1.630 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.070 m ²
Gesamtfläche	ca. 11.890 m ²

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich im zweiten Teil der Begründung und umfasst die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, die artenschutzrechtliche Betrachtung sowie die landschaftspflegerische Begleitplanung. Erstellt wurde der Umweltbericht durch UIH Ingenieur- und Planungsbüro Höxter im April 2014 mit einer Aktualisierung im Oktober 2014.

8.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG werden im Rahmen der Raumanalyse zunächst die Umweltschutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern) innerhalb des betroffenen Untersuchungsraumes beschrieben und bewertet. Im Zuge der anschließenden Auswirkungsprognose wird abgeschätzt, welche Auswirkungen die geplante Baumaßnahme auf die jeweiligen Schutzgüter hervorruft (Be- und Entlastungen). Diesbezüglich erfolgt insbesondere eine Beschreibung und Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen im Hinblick auf den Bau des Ferienhausgebietes.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Astenpark“ zur Errichtung eines Ferienhausgebietes auf den unmittelbaren Vorhabensraum beschränken und nicht grenzüberschreitend sind. Hinsichtlich betroffener Bevölkerungsanteile (z. B. betroffene Wohngebiete) sind die Auswirkungen durch das Vorhaben als gering einzustufen. Die zu erwartenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen (Biotop- und Bodenverlust, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) werden als ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft eingeschätzt (§ 4 Landschaftsgesetz NRW).

Auf Grundlage der Ergebnisse der Recherche und deren Bewertung ist insgesamt nicht von verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen und die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie wird aus gutachterlicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.

8.2 FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung

Da sich die Eingriffsfläche in direkter Nähe zum FFH-Gebiet DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“ befindet, muss die Möglichkeit von erheblichen und nachhaltigen

Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung geprüft werden.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zum Ergebnis, dass es durch die Planung zu keinerlei Flächenverlusten, Zerschneidungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von Flächen der FFH-Lebensraumtypen, noch zu relevanten Beeinträchtigungen der bevorzugten Lebensräume des Wiesenpiepers kommt. Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet DE-4717-305 „Bergwiesen bei Winterberg“ sind somit auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher nicht erforderlich.

8.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung erfolgt eine Einschätzung einer möglichen Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten im Rahmen der Planung. Hierfür werden die für die im Gebiet nachgewiesenen europarechtlich planungsrelevanten Arten wichtigen Lebensräume in einer ersten Abschätzung auf mögliche Beeinträchtigungen untersucht. Hierbei wurden die planungsrelevanten Arten auf Grundlage einer Auswertung der auf den Internetseiten des LANUV abgerufenen Artenlisten der Messtischblätter 4816 „Girkhausen“ und 4817 „Winterberg“ (LANUV 2014) ermittelt.

Über die Habitaterfordernisse der ermittelten Arten und die von der Anlage zu erwartenden Störungen / Beeinträchtigungen konnten für keine der planungsrelevanten Arten Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für keine der untersuchten Arten erfüllt sind.

8.4 Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes des Ferienhausgebietes wurde eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt, in dem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Planung enthalten ist. Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die landschaftspflegerische Begleitplanung ist im Umweltbericht (Teil II der Begründung) integriert.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt insgesamt, dass ein Kompensationsdefizit von 44.980 Biotoppunkten verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Astenpark“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus.

10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sind nicht bekannt.

Sollten bei diesen oder anderen Flächen innerhalb des Plangebietes bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis (Tel. 0291/94-0) unverzüglich zu benachrichtigen.

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nach den der Stadt Winterberg vorliegenden Übersichtsplänen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg außerhalb von kampfmittelbelasteten Bereichen. Sind jedoch bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/8000; Fax: 02981/800-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

10.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Änderungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar.

Bei der Bauausführung ist auf folgendes zu achten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02981/800-0, Fax: 02981/800-300) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

10.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

11 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	01.10.2003
Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04.11.2003
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	06.11.2003
Bürgerversammlung	26.11.2003
Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen	02.12.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	15.12.2004
Öffentliche Auslegung	29.12.2003 – 02.02.2004
Beschluss über erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen	04.03.2008
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	15.05.2008
Erneute öffentliche Auslegung	23.05.2008 – 23.06.2008
Bürgerversammlung	05.12.2013
Beschluss über weitere erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen	06.05.2014
Erneute öffentliche Auslegung	23.05.2014 - 23.06.2014
Satzungsbeschluss	13.12.2014
In-Kraft-Treten	18.12.2014

Winterberg, den 18.12.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag:
