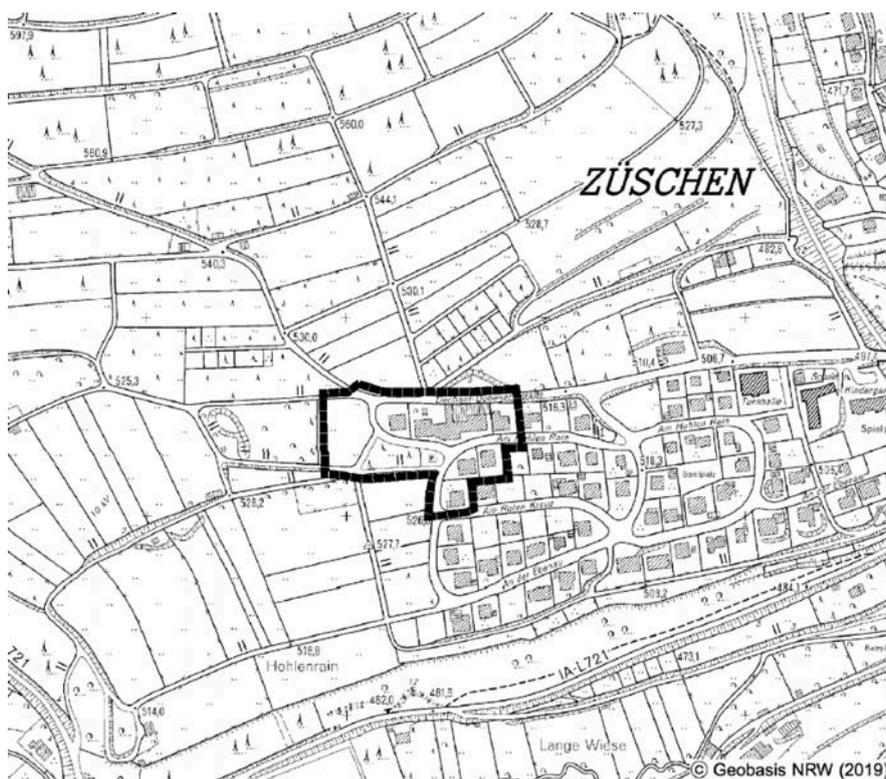


8. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 3 „Ebenau“

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss
(Änderungen nach Offenlage in rot kenntlich gemacht)

Stadt Winterberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.1.1	SO: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“	8	
3.1.2	Allgemeines Wohngebiet	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Grundfläche	8	
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	9	
3.3	Überbaubare Flächen	9	
3.4	Bauweise	10	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
4	Verkehrliche Erschließung	10	
5	Natur und Landschaft	11	
5.1	Grünkonzept	11	
5.2	Eingriffsregelung	12	
5.3	Natura 2000	12	
5.4	Biotop- und Artenschutz	12	
5.4.1	Bestandsbeschreibung	13	
5.4.2	Potenzielles Arteninventar	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
5.6	Belange der Forstwirtschaft	17	
5.7	Belange der Wasserwirtschaft	17	
6	Ver- und Entsorgung	17	
6.1	Abwasserbeseitigung	17	
6.2	Gas-, Strom und Wasserversorgung	18	
6.3	Abfallbeseitigung	18	
6.4	Löschwasserversorgung /-sicherung	18	
7	Immissionsschutz	19	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	20	
8.1	Altlasten, Kampfmittelvorkommen	20	
8.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20	
9	Flächenbilanz	20	

10	Umweltbericht	20
10.1	Einleitung	21
10.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
10.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
10.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
10.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
10.7	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	33
10.8	Zusätzliche Angaben	33
11	Zusammenfassung	34
Anhang 1) Eingriffs- und Ausgleichsbilanz		36
Anhang 2) Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung		41

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ebenau“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB zu ändern und zu erweitern (8. Änderung), um innerhalb des Ortsteils Züschen den Umbau und die Nutzungsänderung eines bestehenden Hotelbetriebs planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das ca. 1,63 ha große Plangebiet ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt und betrifft Flur 13, Flurstücke 44 (teilw.), 246, 247, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 292, 293, 305, 411 (teilw.) und 421 (teilw.) in der Gemarkung Züschen. Es wird im Norden, Westen und Südwesten durch Freiraum (Landschaftsschutzgebiet) und im Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung mit Gartenflächen begrenzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Änderungsanlass ist die geplante Nutzungsänderung eines bestehenden Hotelbetriebes im Westen des Ortsteils Züschen. Es sollen mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dafür erforderlichen Umbau des Hotel- und Restaurantbetriebs geschaffen werden: Es ist die Sanierung des vorhandenen, dreigliedrigen Baukörpers (Hotelanlage) entsprechend einer Nutzungskonzeption für ein Familienhotel geplant. Zudem muss die für die Nutzungsänderung erforderliche Infrastruktur angepasst bzw. geschaffen werden: So wird der Hotel- und Restaurantbetrieb im Süden des Plangebietes durch drei freistehende Gästehäuser mit Appartements und Ferienwohnungen ergänzt (teilweise derzeit bereits als solche genutzt), südwestlich angrenzend an das Hotel das sog. „Keltendorf“ realisiert (Kinderspielplatz und ergänzende Holzhütten, die temporär als Schlafplatz für Hotelgäste nutzbar sind) sowie im Westen ein hoteleigener Parkplatz errichtet (s. Kap. 2). Das Wohnhaus östlich der Hotelanlage soll in das Plangebiet der 8. Änderung mit einbezogen werden, damit dort zukünftig wohnverträgliche, ergänzende Nutzungen angesiedelt werden können.

Die bestehende Hotelanlage (mit Außengastronomie, Stellplatzflächen, ergänzende Gästehäuser im Süden etc.) hat sich über die letzten Jahrzehnte von einer kleinen Ferienpension über eine Appartementanlage bis hin zu einem Hotel- und Restaurantbetrieb entwickelt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 u.a. ein Reines Wohngebiet, enge Baugrenzen sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 festsetzt, ist es im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung und den dadurch erforderlichen Hotelumbau notwendig, diesen entsprechend des baulichen Bestandes und der beabsichtigten Nutzung zu ändern.

Durch die Nutzungsänderung besteht zudem die Erforderlichkeit einer neuen Stellplatzanlage für PKW, da die bisherige Hotelnutzung primär von Gruppenreisenden in Bussen angefahren wurde und PKW-Stellplätze nur in sehr begrenzter Zahl zur Verfügung standen. Daher erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auch eine Erweiterung des Plangebietes, um dies sicherstellen zu können.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg den Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche und den westlich angrenzenden Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben beschriebenen Planungsziels im Parallelverfahren (11. Änderung).

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 1,63 ha große Plangebiet der 8. Änderung liegt im Süden der Stadt Winterberg im Westen des Ortsteils Züschen und ist maßgeblich durch die bestehende, dreigliedrige Hotelanlage sowie die – ebenfalls vom Hotel als Apartments und Ferienwohnungen genutzten – angrenzenden Gebäude mit Gartenflächen im Süden geprägt.

Die südwestliche Fläche, die zukünftig durch das „Keltendorf“ (s. Kapitel 2) überplant werden soll, stellt sich derzeit als eine mit einheimischen Gehölzarten bestandene Rasenfläche dar. Die Bäume befinden sich entlang des Straßenverlaufes der Straße „Zum Hohlen Rain“ sowie entlang der westlich und südlich angrenzenden Feldwege. Westlich schließt eine Wiese ohne prägende Grünstrukturen an, die zukünftig durch den Parkplatz des Hotels überplant werden soll.

Die Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Norden und Westen sowie durch Wohnnutzungen mit Gartenflächen im Osten und Süden geprägt. Nördlich der Dechant-Dobbener-Straße befindet sich zudem eine asphaltierte Fläche, die von Bussen für Kurzzeitparken genutzt wird.

Die gesamte Umgebungsstruktur des Plangebietes ist durch Grünland- und Waldflächen des Hochsauerlandes, sowie eine abwechslungsreiche Topographie geprägt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Im geltenden Regionalplan* ist das Plangebiet der 8. Änderung als „allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie im Westen kleinteilig als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt derzeit einen Großteil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Ledig-

* Bezirksregierung Arnberg:
Regionalplan Teilabschnitt
Kreis Soest und
Hochsauerlandkreis,
Bezirksregierung Arnberg,
2012

lich der westliche Teil ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit der 11. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die parallel zu dieser Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, wird entsprechend der Planungskonzeption ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Ferienwohnen“ dargestellt. Aus dieser Änderung werden die im folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Ebenau“, der seit 1975 besteht. Dieser setzt für das Plangebiet der 8. Änderung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 fest.

Die Grünlandparzelle im Westen des Plangebietes der 8. Änderung, auf der der PKW-Parkplatz errichtet werden soll, befindet sich nur teilweise innerhalb des Bebauungsplanes.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der westliche Teil des Plangebietes, auf dem der Parkplatz realisiert werden soll, liegt im Geltungsbereich des seit 2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Hochsauerlandkreis – Landschaftsplan Winterberg“. Es ist jedoch eine „Fläche ohne Festsetzung“ dargestellt. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist das Ziel 1.5 „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt (s. Kapitel 5.1).

- **Sonstige Planungen**

Das Tourismuskonzept Winterberg 2020plus, welches 2017 vom Rat als weitere Handlungsgrundlage für die Tourismusentwicklung in der Stadt Winterberg beschlossen wurde, sieht vier Leitzielgruppen vor, zu denen u.a. „Familien mit Kindern“ zählen. Ebenso zählt „Familienurlaub“ mit entsprechenden Angeboten zu den drei benannten Geschäftsfeldern, die im Fokus liegen sollen. Die beabsichtigte Planung („Familienhotel“) entspricht somit den Zielen des Konzeptes und fördert die Stadt Winterberg als Tourismusziel.

2 Städtebauliche Konzeption

Die bauliche Konzeption sieht einen Umbau des bestehenden Club-hotels zu einem Familienhotel vor (inkl. Anbau Aufzug), wobei der bestehende dreigliedrige Baukörper (Hotelanlage) in seiner Kubatur und Geschossigkeit unverändert bestehen bleibt.

Nach der Sanierung verteilen sich ca. 70 Hotelzimmer auf das Erdgeschoss und die Obergeschosse. In den beiden Untergeschossen, sind das Restaurant und die Bar (mit Außengastronomie), der Wellnessbereich mit Saunen, Schwimmbad (mit Außenbereich), Behandlungsräumen etc., diverse Spielbereiche für Kinder (Spielplatz, „Kidsclub“) sowie Technik- und Lagerräume untergebracht. Büros befinden sich ebenfalls im Erd- und Untergeschoss.

Der Haupteingang zur Rezeption befindet sich an der Südseite des Hotels im Erdgeschoss an der Straße Zum Hohlen Rain, östlich davon erfolgt die Anlieferung im 1. Untergeschoss, die ebenfalls von der Straße Zum Hohlen Rain aus angegliedert wird.

Der Hotel- und Restaurantbetrieb wird im Süden des Plangebietes durch drei freistehende, eingeschossige Gästehäuser mit Appartements und Ferienwohnungen ergänzt (teilweise derzeit bereits als solche genutzt). Diese können die vielfältigen Angebote des unmittelbar nördlich angrenzenden Hotels nutzen.

Das westlich der Hotelanlage vorhandene Einzelhaus soll als Betriebsgebäude – eventuell mit Betriebswohnen – genutzt werden.

Im Rahmen der neuen Nutzungskonzeption als „Familienhotel“ soll südwestlich im Plangebiet als Ergänzung zum Hotel das sog. „Keltendorf“ entstehen: Dort soll ein Spielbereich sowie temporär nutzbare Unterbringungsmöglichkeiten für Kinder errichtet werden (Abenteuerspielplatz umgeben von einzelnen Hütten).

Durch die geplante Nutzungsänderung entsteht ein erhöhter Stellplatzbedarf. Daher soll im westlichen Plangebiet ein Parkplatz mit ca. 85 Stellplätzen entstehen. Diese Fläche eignet sich insbesondere auf Grund ihrer räumlichen Nähe zum Hotel. Zudem ist diese bereits teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und liegt als einzige Fläche im Umfeld des Hotels außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Ergänzt wird der Parkplatz durch einzelne, kleinere Stellplatzanlagen an den Bestandsgebäuden (s. Kap. 4).

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandenen Straßen „Zum Hohlen Rain“, „Dechant-Dobbener-Straße“ und „An der Ebenau“.

Das Wohnhaus östlich der Hotelanlage bleibt unverändert bestehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Großteil des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzungsänderung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Für das Bestandsgebäude östlich der Hotelanlage wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.1 SO: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes mit unterschiedlichen Beherbergungsformen und ergänzenden Gastronomieangeboten.

Im SO1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft (inkl. Außengastronomie), Fitness- und Wellnessanlagen, hoteleigene Gästehäuser mit temporär zu vermietenden Wohnungen und Appartements, Wohnungen für Aufsichts-/ Bereitschaftspersonal/ Betriebsinhaber/ -leiter, Kinderspielplätze, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Im SO2 ist ein Kinderspielplatz mit Hütten, die temporär auch als Schlafplatz für Hotelgäste nutzbar sind, zulässig.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das östlich der Hotelanlage bestehende Wohnhaus wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um dort neben der derzeitigen Wohnnutzung zukünftig auch ergänzende, wohnvertragliche Nutzungen zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auf Grund der Lage und Größe des Grundstückes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen verfügt die Stadt Winterberg über ein ausreichendes Angebot an anderen Stellen im Stadtgebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im gesamten Plangebiet bisher mit 0,3 festgesetzt.

Entsprechend des Bestandes wird die Grundflächenzahl im Rahmen der 8. Änderung für die bestehende Hotelanlage und das westlich angrenzende Gebäude auf 0,6 geändert. Innerhalb des westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ gelegenen Sonstigen Sondergebietes (Stellplatzanlage) wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze ist in diesem Bereich bis 0,9 zulässig. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist städtebaulich erforderlich, um für die Hotelnutzung ein ausreichendes

Stellplatzangebot zu ermöglichen. Dies ist nach konkreter Prüfung nicht an anderer Stelle möglich (s. Kapitel 10.5). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Umweltauswirkungen sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass innerhalb dieses Teilbereiches 10 Einzelbäume in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen sind und die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden dürfen. Somit wird der Versiegelungsgrad reduziert. Zudem wird das Niederschlagswasser vor Ort versickert (s. Kapitel 6.1).

Für die drei „Gästehäuser“ (SO 1) im Südosten des Plangebietes wird entsprechend des Bestandes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im SO 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen 300 qm nicht überschreiten. Dies sichert eine geringe Versiegelung, der mit Gehölzen bestandenen Rasenfläche sowie die geplante Konzeption (Spielplatz umgeben von einzelnen Hütten).

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des Bestandes und gem. Obergrenze des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit

Im Plangebiet der 8. Änderung werden die maximalen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen entsprechend des eingemessenen Bestandes festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den nördlichen Bereich des Plangebietes (Hotelbestand) derzeit eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, für den südlichen Teil (drei Einzelhäuser) eine maximal eingeschossige Bauweise. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen: Die Höhe der Anlagen wird über die detaillierten Festsetzungen zur Gebäudehöhe geregelt (s.o.).

3.3 Überbaubare Flächen

Die Baugrenzen werden entsprechend des Bestandes angepasst.

Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, dass in den nicht überbaubaren Bereichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind, wird in die 8. Änderung nicht übernommen, da diese ohnehin – auch außerhalb der Baugrenzen – allgemein zulässig

sind gem. § 14 i. V. m. § 23 (5) BauNVO. Eine Festsetzung dazu ist daher entbehrlich.

3.4 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 70 m überschreitet das Hotel die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge gem. § 22 Abs. 2 BauGB. Aus diesem Grunde wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach ist für das Hotel in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

Für alle weiteren Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen werden baugestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in die 8. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Entsprechend der Bebauung im Stadtteil Züschen sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Für untergeordnete Gebäudeteile – dies gilt auch für die Gebäudeteile, die die drei Hauptgebäude des Hotels miteinander verbinden –, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird eine davon abweichende Dachform zugelassen.

Um das homogene Erscheinungsbild des Ortsteiles zu bewahren, wird zudem festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Satteldächer aus Schiefer oder schieferfarbenem Material zu gestalten ist. Zulässig sind zudem ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Die Fassaden sind in weißem Putz bzw. Gebäudeanstrich, weißem Stein oder in schwarzen bis mittelgrauen Schiefer bzw. schieferähnlichem Material zu errichten. Weiterhin sind naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen zulässig. Die Verkleidung mit Rundhölzern ist nicht gestattet.

4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die direkt angrenzenden Straßen „Zum Hohlen Rain“, „Dechant-Dobbener-Straße“ und „An der Ebenau“ erschlossen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Der auf der Teilfläche des Flurstücks 44 verlaufende Wirtschaftsweg zu den angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird durch das sog „Keltendorf“ überplant. Es besteht allerdings westlich der Fläche eine weitere Wegeverbindung (Flurstück 281), die die Erschließung auch zukünftig sicherstellt und im Bebauungsplan entsprechend gesichert ist.

Ein Großteil der für die Planung erforderlichen Stellplätze wird im westlichen Plangebiet auf der entsprechend festgesetzten Fläche („Stellplätze“) sichergestellt. Der Parkplatz soll im Osten über eine zentrale Ein- und Ausfahrt mit einer Schrankenanlage erschlossen werden. Zudem dürfen in dieser Fläche offene, ebenerdige Stellplätze (St) nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) angelegt werden, was die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima mindert.

Ergänzt wird der Parkplatz durch einzelne Stellplätze an den Bestandsgebäuden: An der Südseite der Hotelanlage sind fünf Kurzzeitstellplätze für ankommende und abfahrende Gäste vorgesehen. Außerdem sind neun Stellplätze am Gebäude „Zum Hohlen Rain 32“ geplant, die externen Gastronomiegästen zur Verfügung stehen sollen.

Im SO1 und SO 2 sind Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche (ST) zulässig.

Der Stadtteil Züschen ist durch Haltestellen der Buslinien der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH an den ÖPNV angeschlossen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grünkonzept

Gem. Entwicklungsziel 1.5 des Landschaftsplanes „Hochsauerlandkreis – Landschaftsplan Winterberg“ sind Ortsränder zu entwickeln und zu pflegen. Laut Landschaftsplan sollen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- organische Abgrenzung neuer Baugebiete am Ortsrand,
- Höhenstaffelung und Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude nach Dorftypischen Vorbildern,
- Eingrünung von Baugebieten auf ausreichend großer Fläche mit lockerer Bepflanzung,
- Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe und nutzbarer Flächen.

Dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird Rechnung getragen, da die geplante Stellplatzanlage im Westen an ein Waldstück grenzt und somit keine Kontaktzone zur freien Landschaft besteht. Bei allen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Bestandsbebauung. Darüber hinaus ist entlang der nördlichen und südlichen Grenze der als SO 1 festgesetzten Fläche im Westen des Plangebietes (Parkplatz) eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (zweireihig, versetzt) zu pflanzen, um den Parkplatz entsprechend einzugrünen.

Auf der künftigen Stellplatzfläche sind zudem außerhalb der Flächen zur Anpflanzung 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen, um den Parkplatz in die angrenzende Landschaft entsprechend einzubinden.

Damit wird zudem der gem. § 14 BNatSchG mit der Planung verbundenen Eingriff verringert (s. Anhang).

Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Der Eingriff kann teilweise über interne Festsetzungen ausgeglichen werden. Jedoch verbleibt ein Biotopwertdefizit von -15.190,00, welches über externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Der erforderliche Ausgleich wird über die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 6 und 24, Flur 13, Gemarkung Züschen (11.490 Punkte, s. Anhang) sowie den Ankauf von Ökopunkten beim Forstbetrieb der Stadt Winterberg (3.700 Punkte) geschaffen (s. Anhang). Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend vertraglich gesichert.

5.3 Natura 2000

Das nächste Natura 2000-Gebiet „Hallenberger Wald“ (DE-4817-301) liegt in einer Entfernung von rund 1,3 km südlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutzgegenstände bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels nicht zu erwarten.

5.4 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Mai 2019 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Nachfolgend wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsver-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Oktober 2019).

fahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

5.4.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 1,63 ha große Plangebiet liegt im Westen von Winterberg-Züschchen und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch Freiraum sowie eine asphaltierte Fläche (Busparkplatz),
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch Weideflächen, Wohnbebauung und die Straße Am Roten Kreuz,
- im Westen durch Wald- bzw. Grünlandflächen.

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch den ansässigen Hotelbetrieb genutzt und wird erschlossen durch die Straßen „Zum Hohlen Rain“, „Dechant-Dobbener-Straße“ und „Auf der Ebenau“. Innerhalb des Plangebietes bestehen kleingartenähnliche Vegetationsstrukturen. Am westlichen Rand besteht eine Fettweide, sowie mit Gehölzen bestandenes Grünland. Das Umfeld im Freiraum wird dominiert durch landwirtschaftliche Flächen und Waldparzellen.

5.4.2 Potenzielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4817, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Fettwiesen, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gebäude) theoretisch 33 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Dazu zählen 11 Fledermaus-, 21 Vogel- und eine Amphibienart.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2015: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4817, Stand: Mai 2019.
Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung	KIGehoel	Gebaeu	FettW
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	N	S	-	Na	FoRu
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	S+	-	FoRu, Na	(Ru) (Na)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	N	U	+	Na	FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	Na	FoRu! Na
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	+	Na	FoRu! Na
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	-	Na	FoRu (Na)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru) (Na)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu! (Na)
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	-	FoRu, Na	FoRu Na
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	N	G	-	(Na)	FoRu (Na)
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G	+	(FoRu), Na	(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	+	(FoRu), Na	(Na)
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	B	U	-		(Na)
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	B	S	-/+		FoRu
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U	-	FoRu	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	+	(FoRu)	Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-	FoRu	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-/+		FoRu! (Na)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G	-	Na	(Na)
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	(Na)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	+	(FoRu)	FoRu! Na
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	B	G	-		(Na)
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-	-/+	(Na)	FoRu! Na
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	B	G-	-	FoRu!	(Na)
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	U	+	(FoRu)	Na
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu (Na)
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	B	U-	-		(Na)
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu! (Na)
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-		FoRu Na
Amphibien						
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	N	S	-		(Ru) (Ru)

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten i. S. d. § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab 1), weil die spezifischen Lebensraumsansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen daher keiner näheren Betrachtung.

- **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen**

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung, sowie der Vorbelastungen und den Betrieb des Hotels, durch die Bebauung und die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet eingeschränkt werden, weil die spezifischen Biotopstrukturen der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind auch bei einem potenziellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nicht immer artenschutzrechtliche

Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Fledermausarten:

Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen und der vereinzelt älteren Bäume im Plangebiet kann ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere an Gebäude gebundene Fledermausarten (große Bartfledermaus, kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus) können aufgrund der im Plangebiet gegebenen Bausubstanz nicht vollständig ausgeschlossen werden. Des Weiteren eignet sich das Plangebiet als Nahrungshabitat für Fledermäuse, eine essenzielle Funktion lässt sich jedoch aufgrund der geringen Größe und angrenzender Ausweichflächen nicht ableiten. Eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Fledermausarten kann jedoch unter Einhaltung der unten genannten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Vogelarten:

Das Plangebiet scheint grundsätzlich geeignet, eine Funktion als Nahrungshabitat für überfliegende Greifvögel (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan) zu übernehmen. Allerdings ist aufgrund der anthropogen geprägten Vorbelastung (Hotelbetrieb, Straßenverkehr) und der Größe des Plangebietes nur eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat abzuleiten, da Greifvögel weiträumige Jagdhabitats haben und im Umfeld großräumige Ausweichflächen bestehen.

Des Weiteren ist ein Vorkommen des Wiesenpiepers potenziell denkbar. Der Lebensraum des Wiesenpiepers besteht aus offenen, baum- und straucharmen feuchten Flächen mit höheren Singwarten (z.B. Weidezäune, Sträucher). Die Bodenvegetation muss ausreichend Deckung bieten, darf aber nicht zu dicht und zu hoch sein. Bevorzugt werden extensiv genutzte, frische bis feuchte Dauergrünländer, Heideflächen und Moore. Der westliche Teil des Plangebietes erfüllt die Lebensraumsprüche des Wiesenpiepers. Von einer Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gegenüber dem Wiesenpieper ist allerdings nicht auszugehen, da die potenziell als Lebensraum infrage kommende Fläche nur eine geringe Größe besitzt und angrenzende Ausweichflächen bestehen.

Im Plangebiet können potenziell Schwalben (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) vorkommen, die v.a. als Charakterart ländlicher Kulturlandschaften angesehen werden. Die Nester werden an Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z.B. Viehställen, Scheunen oder Hofgebäuden) aus Lehm und Pflanzenteilen gebaut. Mit Umsetzung der Planung sind jedoch keine Abbrucharbeiten vorgesehen. Die überplanten Grünflächen im Plangebiet sind von untergeordneter

Bedeutung als Nahrungshabitat, sodass eine Erfüllung der Verbots-
tatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
Darüber hinaus könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für weite-
re europäische (aber nicht als planungsrelevant eingestufte) Vogelart-
en (z.B. Ringeltaube) als Bruthabitat genutzt werden.

Amphibien:

Eine Betroffenheit der Geburtshelferkröte kann ausgeschlossen wer-
den, da ihre Lebensraumansprüche (insbesondere das Vorkommen
von Gewässern) nicht erfüllt werden.

• **Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen werden mit der
Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine artenschutz-
rechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur au-
ßerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit
vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden.
Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten
wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Natur-
schutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zu-
lässig.
- Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außer-
halb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h.
nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Auf-
zuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche
Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs-
und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfleder-
mäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion
im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der
Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau
oder Abriss nicht gefährdet wird.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem erschlossenen Siedlungs-
bereich bzw. grenzt unmittelbar an. Synergieeffekte der Erschließung
sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Mit der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich
der Straße „Zum Hohlen Rain“ (Stellplatzanlage) gehen reale und
potenzielle CO₂-Senken verloren. Zur Minimierung der negativen Ef-
fekte auf das Mikroklima werden entlang der nördlichen und südli-
chen Grenze der Stellplatzanlage Flächen zur Anpflanzung von
Hecken festgesetzt. Darüber hinaus sind 10 mittel- bis hochstämmi-
ge, bodenständige Laubbäume auf der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Weitere mindernde Effekte auf die Veränderung des Mikroklimas werden durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) generiert.

Insgesamt werden keine Maßnahmen vorbereitet die die Folgen des Klimawandels verstärken oder Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ beeinflussen.

5.6 Belange der Forstwirtschaft

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Belange der Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Ver- und Entsorgungsnetze vollständig erschlossen.

6.1 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im nordöstlichen und südöstlichen SO1 (Hotellanlage und Gästehäuser) wie bisher in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Für die erstmals überplanten Bereiche des Parkplatzes im Westen und im Bereich des sog. „Keltendorfes“ im Süden wurde eine hydrogeologische Untersuchung* über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt, da vorgesehen ist, anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend im Untergrund versickern zu lassen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Zusammensetzung der Böden bestimmt (fünf Rammkernsondierungen) und anschließend das Untergrund-Versickerungspotenzial mittels Versickerungsversuchen („Auffüllversuche“) ermittelt und beurteilt.

Bei den Versickerungsversuchen der Bohrungen (Geländeversuche) konnte als Ergebnis eine ausreichende Versickerungsleistung ermittelt werden. Die praktisch ermittelten Durchlässigkeiten stehen in Einklang zu den theoretischen Werten der Laborversuche.

Die Bewertung des Versickerungspotenzials ergibt, dass die Versickerungsversuche (Feldversuche) Durchlässigkeiten im Bereich von $k_f \sim 10^{-5}$ m/s belegen. Nach DIN 18 130 ist der versickerungsrelevante Boden als „durchlässig“ zu charakterisieren.

Bei den Geländearbeiten wurde bis zu den erreichten Endteufen kein Grundwasser angetroffen und wird aufgrund der Höhenlage des Areals in Verbindung mit der Drainung durch das Grundgebirge auch nicht erwartet.

Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei

* Kleegräfe Geotechnik GmbH:
Gutachterliche Stellungnahme
– Untersuchung des Versickerungspotenzials „zum Hohlen Rain 26-30“ in 59955 Winterberg-Züschen. Lippstadt, März 2020
- Ergänzt durch eine „Akttenotiz“ vom 28.04.2020

den bestehenden topographischen und geologischen Rahmenbedingungen demnach eingehalten werden.

Es sollen Versickerungsanlagen bzw. Rigolen realisiert werden, die einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation inkl. Drosselung der anfallenden Wässer vorsieht. Für die Berechnung der erforderlichen Rigolen-Flächen wurden (teil-) versiegelte Flächen von 2.800 qm (SO1/ Parkplatz) und 800 qm (SO2/ Keltendorf) angenommen. Kalkulatorisch wird bei der jeweiligen Gesamtfläche der Grundstücke nachfolgend von 25 % versiegelter/ asphaltierter Teilfläche und 75 % geschotterter Fläche ausgegangen. Daraus ergibt sich für das SO1 eine Rigole mit einer Länge von 12,7 m und einer Breite von 2,5 m, für das SO2 eine Rigole mit einer Länge von 1,1 m und einer Breite von 2,5 m. Potentiell besteht aufgrund der Dimensionierungen der Rigolen aus gutachterlicher Sicht die Möglichkeit eine Aufteilung der Anlagen innerhalb der Grundstücke vorzunehmen (unter Einhaltung des Gesamtrigolenvolumens).

Die Bereiche mit Kiesrigolen sind nach Fertigstellung nicht überfahrbar. Die Stellplatzanlage ist so angeordnet, dass außerhalb der überfahrbaren Bereiche (Stellplatz und Fahrgassen) Räume für die erforderlichen Rigolen zur Verfügung stehen. Versickerungsanlagen müssen allerdings einen Mindestabstand von 2 m zu Grundstücksgrenzen einhalten.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins eines Vorfluters im unmittelbaren Nahbereich existiert keine Möglichkeit einer Einleitung.

Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

6.2 Gas-, Strom und Wasserversorgung

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden und werden entsprechend genutzt.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll der Stadt Winterberg werden über die Umladestation des Hochsauerlandkreises zur Abfallaufbereitungsanlage R.A.B.E. nach Meschede gebracht.

Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung.

6.4 Löschwasserversorgung /-sicherung

Für das Hotel wird eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden benötigt, für die weiteren Bereiche eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden. Das erforderliche Löschwasser kann in Abstimmung mit den Stadtwerken der Stadt Winterberg aus zwei Hydranten (südlich und westlich des Hotels in der Straße „Zum Hohlen Rain“) sowie weiteren vorhandenen

Unterflurhydranten sichergestellt werden.

Zudem soll zum Objektschutz an geeigneter Stelle noch ein Überflurhydrant eingebaut werden. Dies wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt (Brandschutzkonzept).

7 Immissionsschutz

Die nach dem Umbau der Hotelanlage durch seine Nutzungen zu erwartenden Immissionsauswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft wurden gutachterlich untersucht*. Demnach ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Teil 1) durch den vorgesehenen Betriebsumfang nicht zu erwarten. Die Prognose-Beurteilungspegel halten die Richtwerte und Orientierungswerte ein und unterschreiten sie, je nach betrachtetem Immissionsort, um 1 dB bis 14 dB am Tag und um 1 dB bis 8 dB in der Nacht, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden:

- Kein Liefer- und Ladebetrieb während der Nacht (22 - 6 Uhr),
- keine Parkbewegungen auf dem Parkplatz Ost (5 Stellplätze an der Straße „Zum Hohlen Rain“) während der Nacht,
- keine geräuschrelevante Nutzung des „Keltendorf“ (Spielplatz und Hütten) während der Nacht,
- Einhalten der Anforderungen an elektroakustische Beschallung,
- Einhalten der Anforderungen an die Geräuscherzeugung der Gebäudetechnik.

Entsprechende Nachweise dieser Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Bestimmend für die ermittelten Tag-Beurteilungspegel sind an den dabei maßgeblichen Immissionsorten werktags die Geräusche der Parkplätze und des Liefer- und Ladebetriebs (I2, I5 und I6). An Sonn- und Feiertagen sind die Parkplatznutzungen und die Personen außen pegelbestimmend. Die Prognosepegel für die Nachtzeit werden an den betrachteten Immissionsorten von der Gebäudetechnik und an den Immissionsorten I 5 bis I 9 außerdem von den Stellplatznutzungen bestimmt.

Eine Überschreitung der nach der TA Lärm höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.

Eine im Sinne der TA Lärm wesentliche Erhöhung der Verkehrsanlage zuzurechnenden Fahrzeugverkehr ist nicht zu erwarten.

Ergänzend wurde im Gutachten die südlich des geplanten „Keltendorfs“ (Spielplatz mit ergänzenden Hütten) angrenzende Fläche betrachtet, da sie im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist und bei Bedarf zukünftig entwickelt werden soll. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnbauflächen (WR/ WA) aus schalltechnischer Sicht einen gewissen Abstand zum SO einhalten müssten (s. Kapitel 8.4 des Gutachtens).

* Draeger Akustik:
Schalltechnischer Bericht Nr. 19-60, Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft. Sonnenhotel Paulas Hof Zum Hohlen Rain 26-30 in Winterberg-Züschen, Meschede, Oktober 2019

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt und zu erwarten.

Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich zu melden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes der 8. Änderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	16.297 qm	–	100 %
davon:			
– Teilfläche SO 1 Hotel und Restaurant	3.987 qm	–	24 %
– Teilfläche SO 1 Gästehäuser	2.436 qm	–	15 %
– Teilfläche SO 1 Parken	2.780 qm	–	17 %
– Teilfläche SO 2 Spielplatz und Hütten	2.084 qm	–	13 %
– Allgemeines Wohngebiet	803 qm	–	5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	4.207 qm	–	26 %

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ebenau“ voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist. Detailliertere Ausführungen sind dem „Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet.

10.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Anlässlich der geplanten Nutzungsänderung eines bestehenden Hotelbetriebes im Westen des Ortsteils Züschen hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ebenau“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB zu ändern (8. Änderung).

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des Hotel- und Restaurantbetriebs geschaffen werden: Es ist die Sanierung des vorhandenen, dreigliedrigen Baukörpers (Hotelanlage) entsprechend einer Nutzungskonzeption für ein Familienhotel geplant. Zudem muss die dafür erforderliche Infrastruktur geschaffen werden. So sollen zusätzlich zu den Einrichtungen innerhalb der Hotelanlage (z.B. Spielplatz, Schwimmbad etc.) südwestlich des Hotels ein neuer Spielplatz geschaffen werden. Des Weiteren ergibt sich durch die Nutzungsänderung die Erforderlichkeit einer neuen Stellplatzanlage für PKW, da die bisherige Hotelnutzung primär von Gruppenreisenden in Bussen angefahren wurde und PKW-Stellplätze nur in sehr begrenzter Zahl zur Verfügung standen.

• Ziele des Umweltschutzes

Der westliche Teil des Plangebietes, auf dem der Parkplatz realisiert werden soll, liegt im Geltungsbereich des seit 2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Hochsauerlandkreis – Landschaftsplan Winterberg“. Es ist jedoch eine „Fläche ohne Festsetzung“ dargestellt. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist das Ziel „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Gem. § 1 a (2) Satz 2 BauGB sollen für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zwar setzt der rechtskräftige Bebauungsplan große Teile des Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ fest, jedoch stellt sich die eigentliche Nutzung bereits größtenteils als Hotelanlage dar. Innerhalb des Plangebietes der Änderung bestehen lediglich im Osten Wohnnutzungen, die jedoch in die Änderung einbezogen und erhalten werden. Dem Ziel der Umwidmungssperrklausel in Bezug auf für Wohnzwecke genutzte Flächen wird Rechnung getragen, da für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes liegen keine Waldflächen – die Umwidmungssperrklausel in Bezug auf Waldflächen (§ 1a (2) Satz 2 BauGB bleibt somit unberührt.</p>
Boden/ Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem größtenteils erschlossenen Siedlungsbereich. Die intensivere Auslastung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“, ergänzt durch die „Umwidmungssperrklausel“ (landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden), sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden. Ein Erhalt bestehender Gehölzstrukturen wird im Zuge der Bebauungsplanung abschließend geprüft.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes (Klimaschutzklausel) werden in vorliegendem Fall u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt; eine Konkretisierung erfolgt jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

10.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Abweichend von der Gliederungssystematik gem. Anlage 1 des Baugesetzbuches soll beschrieben werden, inwieweit die als Ziele formulierten Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich durch ein privates Unternehmen im Auftrag der Stadt Winterberg. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll der Stadt Winterberg werden über die Umladestation des Hochsauerlandkreises zur Abfallaufbereitungsanlage R.A.B.E. nach Meschede gebracht.</p> <p>Für das Sammeln von Altglas stehen Depotcontainer zur Verfügung.</p> <p>Das Abwasser wird im östlichen und südöstlichen SO1 (Hotelanlage und Gästehäuser) wie bisher in die bestehende Kanalisation eingeleitet.</p> <p>Das im Bereich des Stellplatzes anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen versickert.</p> <p>Eine Überschreitung der nach der TA Lärm höchstzulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.</p>
<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Der Einsatz erneuerbarer Energien bleibt dem Bauherren überlassen.</p> <p>Das Plangebiet liegt größtenteils in einem erschlossenen Siedlungsbereich bzw. grenzt unmittelbar an. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.</p>
<p>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>	<p>Der westliche Teil des Plangebietes, auf dem der Parkplatz realisiert werden soll, liegt im Geltungsbereich des seit 2008 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Hochsauerlandkreis – Landschaftsplan Winterberg“. Es ist jedoch eine „Fläche ohne Festsetzung“ dargestellt.</p> <p>In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist das Ziel 1.5 „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt.</p>
<p>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.</p>	<p>Mit der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ (Stellplatzanlage) gehen reale und potenzielle CO₂-Senken verloren. Zur Minimierung der negativen Effekte auf das Mikroklima (Ausweitung des Siedlungsklimas und Wärmeinseleffektes) werden entlang der nördlichen und südlichen Grenze der Stellplatzanlage Flächen zur Anpflanzung von Hecken (zweireihig, versetzt) festgesetzt. Darüber hinaus sind 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Weitere mindernde Effekte auf die Veränderung des Mikroklimas und Verschlechterung der Luftqualität werden durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Stellplätze (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) generiert.</p>

10.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich hat das Plangebiet eine Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Die Hotelanlage übernimmt eine Funktion als Arbeitsplatz - gesunde Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. - Die Erholungsfunktion als Hotelstandort ist von überregionaler Bedeutung. - Das ca. 1,63 ha große Plangebiet ist maßgeblich durch die bestehende Hotelanlage sowie die angrenzenden Gebäude im Süden und Osten geprägt. - Rund 500 m südlich des Plangebietes verläuft der „Züscher Wanderweg“. - Nördlich des Plangebietes bestehen bereits einige Parkplätze.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes können baubedingte Auswirkungen auf die Wohngebäude und deren Bewohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären und zu erwartenden Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Erholungsfunktion wird durch die Darstellung Rechnung getragen. - Durch den Bau eines Parkplatzes im Westen des Plangebietes soll dem künftig höheren Bedarf an Stellplatzflächen Rechnung getragen werden. - Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Gem. Lärmschutzgutachten (Kapitel 7) ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Teil 1) durch den vorgesehenen Betriebsumfang – unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen – nicht zu erwarten.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die Lage am Ortsrand, die Gehölze im unmittelbaren Umfeld des Hotels und die angrenzenden Weideflächen gekennzeichnet. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits größtenteils versiegelt. - Die biologische Vielfalt ist der faunistischen Untersuchung (Kapitel 5.4) zu entnehmen. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem Artenspektrum der in Ortsrandlagen typischen Arten. Im Bereich des Hotels und der Gästehäuser können an Gebäude gebundene Fledermausarten vorkommen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes 1.5 zur „Pfleger und Entwicklung von Ortsrändern“ wird Rechnung getragen, da die geplante Stellplatzanlage im Westen an ein Waldstück grenzt und somit keine Kontaktzone zur freien Landschaft besteht. Darüber hinaus ist entlang der nördlichen und südlichen Grenze der als SO 1 festgesetzten Fläche im Westen des Plangebietes eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. - Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Der erforderliche Ausgleich wird über die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 6 und 24, Flur 13, Gemarkung Züschen (11.490 Punkte), sowie den Ankauf von Ökopunkten beim Forstbetrieb der Stadt Winterberg (3.700 Punkte) geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend vertraglich gesichert.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das nächste Natura 2000-Gebiet „Hallenberger Wald“ (DE-4817-301) liegt in einer Entfernung von rund 1,3 km südlich des Plangebietes. - Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Offenland um Züschen“ (LSG-4817-0025). - Die vorhandenen Biotoptypen können einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellen (vgl. Kap. 5.4).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung baubedingter erheblicher Auswirkungen sind die in der faunistischen Untersuchung (s.o.) genannten Maßnahmen im Zuge der nachfolgenden Planumsetzung zu beachten. - Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgegenstände bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes sind aufgrund der Entfernung und des vorliegenden Planungsziels nicht zu erwarten. - Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs werden mit der Änderung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen geeignet bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch in Anbetracht der umliegenden Nutzungsformen („Sondergebiet“) nicht geeignet, betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen auszuüben. Mit einem späteren Betrieb und den einhergehenden Auswirkungen sind voraussichtlich auch keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen verbunden. - Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben sind die in Kapitel 5.4 „Biotop- und Artenschutz“ geforderten Maßnahmen zu beachten. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche / Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem westlichen Teil des Plangebietes eine tonig-schluffige Pseudogley-Braunerde, die als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion eingestuft wird. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich, d.h. zwischen 35 und 60 Bodenwertpunkten. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem östlichen Plangebiet eine tonig-schluffige Braunerde, deren Schutzwürdigkeit nicht bewertet ist. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich, d.h. zwischen 30 und 45 Bodenwertpunkten. - Das Plangebiet weist im Bereich des Hotels, den Gästehäusern und den Verkehrswegen bereits versiegelte Bereiche auf. - Die Fläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – hauptsächlich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) sowie im Westen als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. - Gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt das Plangebiet außerhalb des unzerschnittenen, verkehrsarmen Raumes (UZVR).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung wird die Pedogenese (Bodenentwicklung) vollständig unterbunden. Der Boden wird weiter anthropogen überprägt. - Im westlichen Bereich wird unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anhang), mit denen bodenaufwertende Maßnahmen umgesetzt werden und Flächen / Freiräume gesichert werden, können die mit der Planumsetzung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Änderung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche / Boden voraussichtlich nicht. Eine abschließende Betrachtung erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene. - Das Plangebiet der 8. Änderung liegt in einem größtenteils erschlossenen Siedlungsbereich. Die intensivere Auslastung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Klassifizierte Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ahre liegt ca. 250 m südlich des Plangebietes. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Rechtsrheinisches Schiefergebirge / Olsberg“. Gemäß des Fachinformationssystems des Umweltministeriums NRW (ELWAS-WEB) werden mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwasserkörpers als „gut“ bewertet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden Versiegelung kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit von Gewässern ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate oder des -chemismus sind im Vergleich zum derzeitigen Zustand nicht zu erwarten. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann größtenteils durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. - Für die erstmals überplanten Bereiche des Parkplatzes im Westen und im Bereich des sog. „Keltendorfes“ im Süden ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend über Rigolen im Untergrund versickern zu lassen (siehe Kapitel 6.1). - Insgesamt ist unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen verbunden sind, nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und ist geprägt durch die Einflüsse des Siedungsklimas und Offenlandes. - Vorbelastungen bestehen ggf. durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Dechant-Dobbener-Straße und der Straße „Zum Hohlen Rain“. - Eine Ausbildung von übermäßigen Wärmeinseln ist aufgrund der ländlichen Ortsrandlage nicht zu erwarten - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das globale Klima bzw. Luft- und Klimaschutzziele zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ (Stellplatzanlage) gehen reale und potenzielle CO₂-Senken verloren. Zur Minimierung der negativen Effekte auf das Mikroklima werden entlang der nördlichen und südlichen Grenze der Stellplatzanlage Flächen zur Anpflanzung von Hecken (zweireihig, versetzt) festgesetzt. Darüber hinaus sind 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Weitere mindernde Effekte auf die Veränderung des Mikroklimas werden durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) generiert.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch seine Lage am Ortsrand des Ortsteils Züschen der Stadt Winterberg geprägt. Im Umfeld dominieren Weideflächen und Waldparzellen. - Das Gelände verfügt über eine bewegte Topographie.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen z.B. durch Baukräne anzunehmen. Diese sind aufgrund des vorübergehenden Charakters jedoch voraussichtlich nicht von erheblicher Bedeutung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine bisher unbebaute Fläche im Westen des Plangebietes in Anspruch genommen. - Da der im Westen geplante Parkplatz unmittelbar an ein Waldstück angrenzt, bestehen nur ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild und die Erheblichkeitsschwelle wird insgesamt nicht überschritten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Änderung betroffen. - Als Sachgüter sind der bestehende Hotelbetrieb sowie die dazugehörigen Gästehäuser zu nennen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch / kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Insgesamt ist nicht mit voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten, sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet voraussichtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung der Planung zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen im Osten würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt. Die bereits bebauten Bereiche würden entsprechend weiterhin einer Nutzung als Hotelstandort zur Verfügung stehen. Dementsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch das Planvorhaben nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ebenfalls nicht zu erwarten ist.

10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich). - Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. - Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung als „Hotel und Restaurant“ sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. - Auf der künftigen Stellplatzfläche im Westen des Plangebietes sind neben den Flächen zur Anpflanzung von Hecken zusätzlich 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen, um den Parkplatz in die angrenzende Landschaft einzubinden und negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu verringern. Zudem wird dadurch der gem. § 14 BNatSchG mit der Planung verbundenen Eingriff verringert.

Ausgleich	<ul style="list-style-type: none">- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Nur unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen mit Durchführung des Planvorhabens.- Der erforderliche Ausgleich wird über die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 6 und 24, Flur 13, Gemarkung Züschen (11.490 Punkte), sowie den Ankauf von Ökopunkten beim Forstbetrieb der Stadt Winterberg (3.700 Punkte) geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend vertraglich gesichert.
-----------	---

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zum Einen eine planungsrechtliche Anpassung an den vorhandenen Bestand (Hotelanlage), zum Anderen werden die Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung und die damit einhergehende Renovierung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebs (inkl. der erforderlichen Infrastruktur mit Parkplatz, Freizeitangeboten etc.) geschaffen.

Da das Hotel mit den angrenzenden Appartementshäusern bereits im Änderungsgebiet besteht und im Hinblick auf die Nutzungsänderung (vom „Clubhotel“ zum „Familienhotel“) weitere Stellplätze und Freizeitangebote im direkten Umfeld benötigt werden, bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Planungsziel entsprechen, nicht.

Des Weiteren ergibt sich durch die Nutzungsänderung die Erforderlichkeit einer neuen Stellplatzanlage für PKW, da die bisherige Hotelnutzung primär von Gruppenreisenden in Bussen angefahren wurde und PKW-Stellplätze nur in sehr begrenzter Zahl zur Verfügung standen.

Für die Realisierung der Stellplatzanlage wurden unterschiedliche Flächen im Umfeld des Hotels betrachtet (z.B. auch nördlich des Hotels), es wurde jedoch bewusst der Bereich westlich der bestehenden Hotelanlage ausgewählt, da diese außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen liegt (s. auch Kapitel 1.2) und bereits teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan und rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist.

Auch im Landschaftsplan bestehen für diese Fläche keine Festsetzungen. In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist das Ziel 1.5 „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt. Laut der textlichen Festsetzung des Landschaftsplanes sind darin u.a. die „organische Abgrenzung neuer Baugebiete, Höhenstaffelung [...], oder Anreicherung der Feldflur“ vorgesehen. Dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes wird Rechnung getragen, da die geplante Stellplatzanlage im Westen an ein Waldstück grenzt und somit keine Kontaktzone zur freien Landschaft besteht.

Zusammenfassend bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Planungsziel entsprechen und einen geringeren ökologischen Eingriff verursachen, nicht, auch aufgrund der beschränkten Möglichkeiten in Hinsicht des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

10.7 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die Änderungspunkte lassen auf der vorliegenden Planungsebene kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, das zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasserereignis (HQ₂₀, HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

10.8 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes des Plangebietes und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die von der Bebauungsplanänderung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Welche Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB (Monitoring) in dem Plangebiet erforderlich werden, ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Innerhalb der Stadtverwaltung Winterbergs, aber auch auf Ebene der Kreisverwaltung und der Landschaftsverbände, sind verschiedene Fachbehörden mit der Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen betraut. So überprüft die Bauverwaltung Winterberg sowie die Bauaufsicht innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen ihrer Aufgaben das Monitoring der Umweltauswirkungen. Darüber hinaus sollen auf Hinweise der Öffentlichkeit kurzfristig reagiert und bei Bedarf Abhilfe geleistet werden. Weiterhin sind die beteiligten Behörden gesetzlich dazu verpflichtet,

die Stadt Winterberg über die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten. Im konkreten Fall sind folgende Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

- Pflanzung von Heckenstrukturen an der Nord- und Südgrenze des Parkplatzes im Westen des Plangebietes.
- Anlage einer Obstwiese auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 6 und 24 der Flur 13, Gemarkung Züschen.
- Feststellung des Anwuchserfolges.
- Im Falle von Pflanzverlusten im Bereich der Neuanpflanzungen sind Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Pflanzverluste sind gleichwertig zu ersetzen.

11 Zusammenfassung

Anlässlich der geplanten Nutzungsänderung eines bestehenden Hotelbetriebes im Westen des Ortsteils Züschen, hat der Rat der Stadt Winterberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Ebenau“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB zu ändern.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung der genannten Maßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Nur unter Berücksichtigung des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen mit Durchführung des Planvorhabens.

Der erforderliche Ausgleich wird über die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 6 und 24, Flur 13, Gemarkung Züschen (11.490 Punkte), sowie den Ankauf von Ökopunkten beim Forstbetrieb der Stadt Winterberg (3.700 Punkte) geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend vertraglich gesichert.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Winterberg
Coesfeld, im Juni 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang 1) Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Hochsauerlandkreises* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung bzw. der Festsetzungen des zu Grunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Ebenau“ für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff, d.h. auf Grundlage der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes (Tab. 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist oder ob externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

* Hochsauerlandkreis Untere Landschaftsbehörde:
Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Meschede, Januar 2006

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Festsetzungen des BP 3 "An der Ebenau"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
Reines Wohngebiet		9.310				
1	davon überbaubare Grundstücksfläche	2.793	0,0	1,0	0,0	0
16	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.517	3,0	1,0	3,0	19.551
13	Grünland in intensiver Nutzung	3.159	4,0	1,0	4,0	12.636
1	Straßenverkehrsfläche	3.827	0,0	1,0	0,0	0
Summe Bestand G1		16.296				32.187

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen der 8. Änderung des BP 3 "An der Ebenau"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
SO 1 "Hotel + Restaurant" (im Norden; GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO)		3.987				
1	davon überbaubare Grundstücksfläche	3.190	0,0	1,0	0,0	0
16	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	797	3,0	1,0	3,0	2.392
SO 1 "Hotel + Restaurant" (im Südosten; GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO)		2.436				
1	davon überbaubare Grundstücksfläche	1.462	0,0	1,0	0,0	0
16	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	974	3,0	1,0	3,0	2.923
SO 2 (im Süden)		2.084				
1	davon überbaubare Grundstücksfläche	300	0,0	1,0	0,0	0
16	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.784	3,0	1,0	3,0	5.352
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4+ zulässige Überschreitung gem. § 19(4) BauNVO)		803				
1	davon überbaubare Grundstücksfläche	482	0,0	1,0	0,0	0
16	davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	321	3,0	1,0	3,0	964
SO 1 "Hotel + Restaurant" (im Westen; GRZ 0,6+ zulässige Überschreitung bis 0,9)		2.779				
2 & 3	davon überbaubare Fläche (nachgeschaltet versickert (Rigole + teilweise Rasengittersteine)	2.501	1,0	1,0	1,0	2.501
26	Heckenpflanzung (versetzt, zweireihig)	278	6,0	1,0	6,0	1.668
18	Anpflanzung von Einzelbäumen (30 qm je Baum)	300	4,0	1,0	4,0	1.200
1	Straßenverkehrsfläche	4.207	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		16.296				17.000

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	17.000,10	-32.187,00	=	-15.186,90
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-15.190,00		Biotopwertpunkten.

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 15.190 Punkten. Zur Schaffung eines Ausgleiches ist die Anlage von Obstwiesen auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 6 und 24 der Flur 13, Gemarkung Züschen vorgesehen (siehe Abbildung 1). Der westliche Teil des Flurstücks 24 ist bereits versiegelt und mit Bäumen bepflanzt. Daher wird für die Ausgleichsmaßnahme der östliche Bereich des Flurstücks, sowie ein kleines Teilstück des westlichen Bereiches mit einer Gesamtgröße von 2.395 qm in Anspruch genommen. Die für die Maßnahme zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich somit insgesamt auf rund 5.745 Quadratmeter.

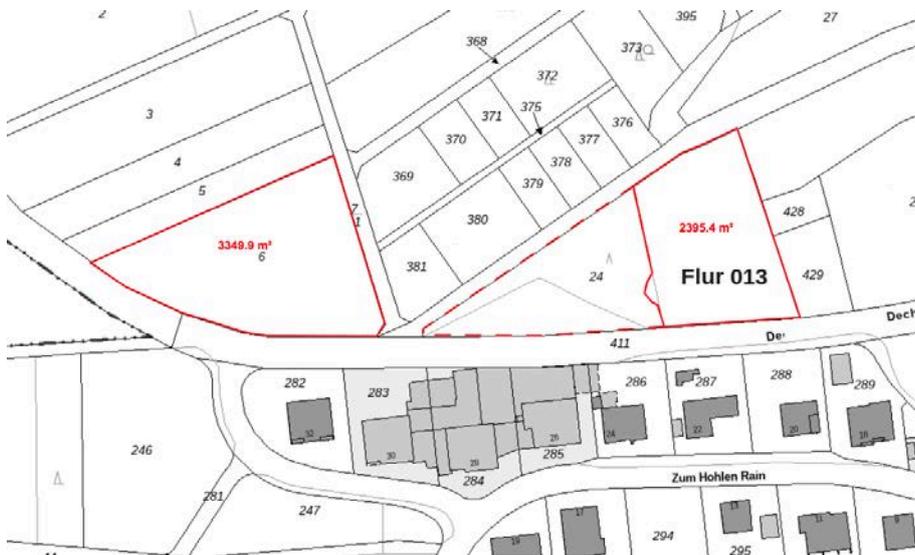


Abbildung 1: Ausgleichsflächen nördlich des Plangebietes.

Derzeit stellen sich die Flächen als Grünland in intensiver Nutzung dar (4 Biotopwertpunkte pro Quadratmeter). Mit Anlage einer Obstwiese aus robusten Arten (6 Punkte pro Quadratmeter) können die Flächen um 2 Punkte pro Quadratmeter aufgewertet werden. Die Pflanzung der Bäume darf nicht dichter als 10 x 10 m erfolgen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Hochstämme ist:

2x verpfl. StU 12-14

Die Obstbäume sind dauerhaft fachmännisch zu pflegen (Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt etc.). Ein Ausfall ist durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Das unterliegende Grünland ist extensiv (2 x pro Jahr) zu mähen, um als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eine höhere Wertigkeit zu erzielen. Die Fläche ist zu mähen, von innen nach außen oder von einer Seite her. Das Mähgut ist abzufahren, wenn möglich sollte der Heuwerbung der Vorzug vor der Silage gegeben werden. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. des Jahres zulässig (bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten ab dem 30.06. des Jahres).

Ein Mulchen der Fläche ist nicht möglich. Die Düngung der Fläche ist ebenfalls nicht erlaubt.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ein Biotopwertüberschuss von 11.490 Punkten (siehe Tabelle 4).

Tab. 4: Ausgleichsmaßnahme

Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzelflächenwert
			Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
Ausgangszustand 13	Grünland in intensiver Nutzung	5.710	4,0	1,0	4,0	22.840
Zielzustand 23	Relativ junge Obstwiese	5.710	6,0	1,0	6,0	34.260
Biotopwertdifferenz: Planung - Bestand			34.260,0	22.840,0	=	11.420
Mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Überschuss von rund					11.420,00	Biotopwertpunkten

Das verbleibende Defizit von 3.700 Punkten wird über das Ökokonto des Forstbetriebes der Stadt Winterberg abgegolten. Bei der durch den Forstbetrieb durchgeführten Maßnahme handelt es sich um den vollständigen Nutzungsverzicht in einem Buchen-Altholzbestand auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Züschen, Flur 45, Flurstück 11 (Eigentümer: Stadt Winterberg) (siehe Abbildung 2).

Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

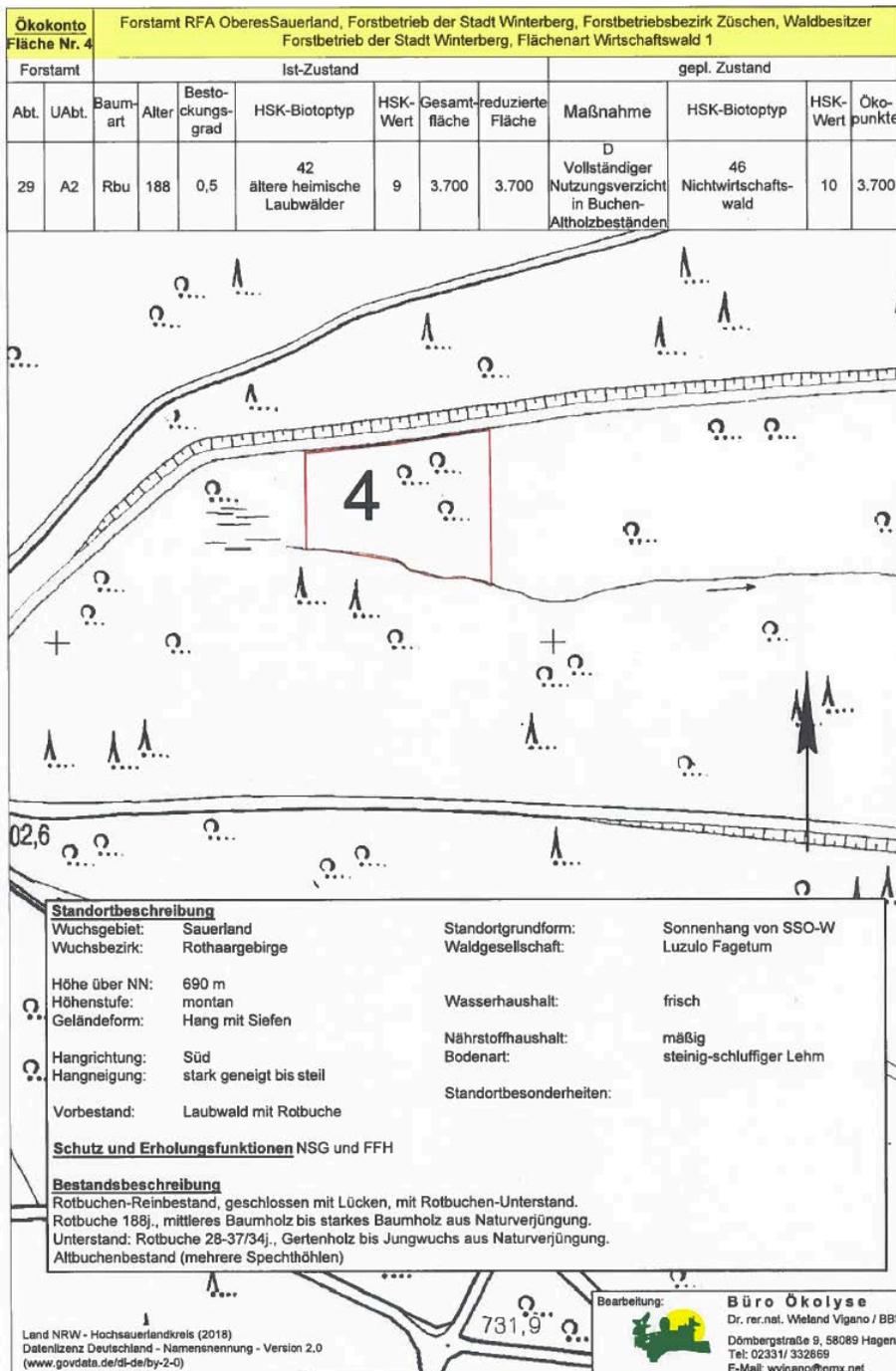


Abbildung 2: Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto

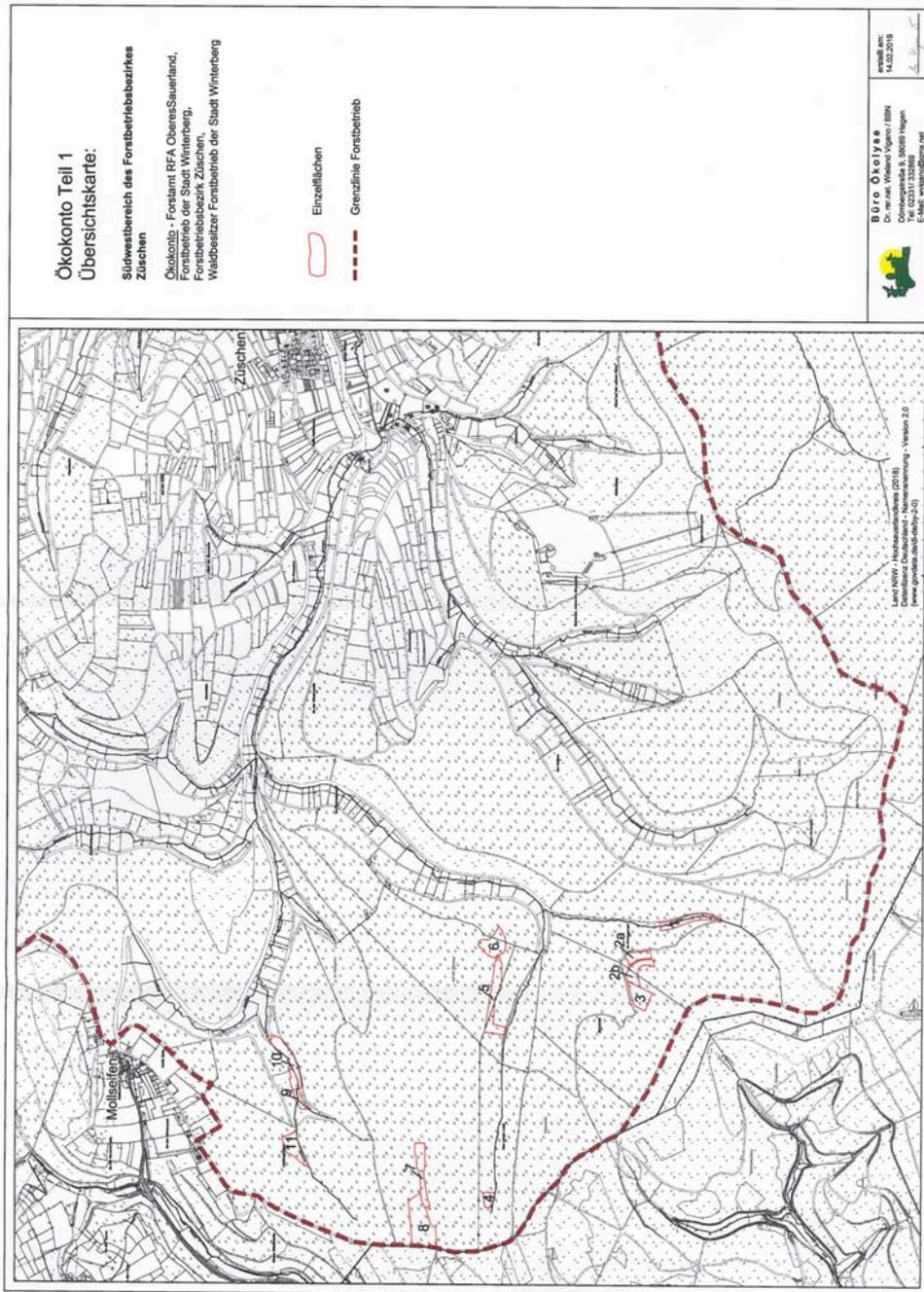


Abbildung 3: Übersichtskarte Ökokonto. Südwestbereich des Forstbetriebsbezirkes Züschen.

Anhang 2) Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1. Einleitung	
	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	+
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	+

Anmerkung: „+“ = im Umweltbericht behandelt, „-“ keine Prüfung möglich, erforderlich bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit.

Weitere Vorgaben für den Umweltbericht:

Bestimmte Umweltbelange, für die eigentlich nach Nr. 2b der Anlage 1 BauGB erhebliche Auswirkungen beschrieben und bewertet werden sollen, sollen abweichend von der Gliederungssystematik der Anlage 1 unter 1.2 des Umweltberichts abgehandelt werden. Dies betrifft folgende Belange:

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB),
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB),
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwert nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB).

Es soll also die Art erläutert werden, inwieweit die als Ziele formulierten Umweltbelange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Planungsauswirkungen auf diese hier aufgeführten Belange zu beschreiben, erscheint hingegen unzweckmäßig. Darauf soll daher verzichtet werden.

Ferner soll im Kapitel 1.2 des Umweltberichts auf folgende weitere Umweltziele nach § 1a BauGB eingegangen werden:

- Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (1) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf Waldflächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (2) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf für Wohnzwecke genutzte Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (3) – BauGB)
- Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

[Hinweis: Die Aspekte der Bodenschutzklausel werden im Umweltbericht unter den Nr. 2b und 2c behandelt]

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	
	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.
2a) 1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	
Schutzgut Tiere / Artenschutzpotenzialanalyse	+
Schutzgut Pflanzen / Biotopkartierung	+
Schutzgut Fläche	+
Schutzgut Boden	+
Schutzgut Wasser	+
Schutzgut Luft / Klima	+
Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern	+
Landschaft / Landschaftsbild	+
biologische Vielfalt	+
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung (Lärm/Luft/ Erschütterungen ...)	+
Kulturgüter / sonstige Sachgüter	+
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	+
2a) 2 Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	+
2a) 3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	
Schutzgut Tiere / Artenschutzpotenzialanalyse	+
Schutzgut Pflanzen / Biotopkartierung	+
Schutzgut Fläche	+
Schutzgut Boden	+
Schutzgut Wasser	+
Schutzgut Luft / Klima	+
Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern F	+
Landschaft / Landschaftsbild	+
biologische Vielfalt F	+
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung (Lärm/Luft/ Erschütterungen ...)	+
Kulturgüter / sonstige Sachgüter	+
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	+
Auswirkungen, die bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der Anfälligkeit der nach dem geltenden Recht zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB	+
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: -	

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung		
<p>Vorbemerkung: Nr. 2b der Anlage 1 erweckt den Eindruck, als sollte ggf. die Auswirkungsbewertung und -beschreibung hinsichtlich der unter den Buchstaben aa) bis hh) genannten Aspekte auf jeden unter § 1 (6) Nr. 7 a) – i) BauGB genannten Umweltbelang bezogen werden. Anlage 1 darf so nicht verstanden werden. Dieses Vorgehen wäre nicht zweckmäßig, der Aufwand wäre nicht gerechtfertigt. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind bspw. in erster Linie potentiell Betroffene eines Lebensraumverlustes, die Schutzgüter Boden und Fläche werden (ebenfalls) beeinträchtigt von Baumaßnahmen und Versiegelungen anderer Art. Lärm- oder Lichtemissionen betreffen jedoch nicht die Schutzgüter „Boden“ oder „Wasser“. Daher sollen und können die unter § 1 (6) Nr. 7 a) – i) BauGB genannten Umweltbelange nicht hinsichtlich aller Prüfkriterien untersucht werden. In Abweichung von Anlage 1 ist bezüglich der Nr. 2b für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung über folgende Punkte entscheiden.</p> <p>Anmerkung: „+“ = im Umweltbericht behandelt, „-“ keine Prüfung möglich, erforderlich bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit.</p>		
		<p>Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.</p>
A) Informationen, in welchem Umfang ...	Während der Bauphase	Während der Betriebsphase
Flächen überbaut oder in sonstiger Weise versiegelt oder beansprucht werden sollen sowie im Bestand bereits vorhanden sind	+	+
Bauliche Anlagen abgerissen werden sollen	+	-
Schadstoffemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)	+	+
Lärmemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)	+	+
Erschütterungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)	+	+
Lichtemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)	+	+
ggf. Wärmeentwicklungen über die Veränderungen des Kleinklimas hinaus zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)		+
Strahlungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)		-
sonstige Belästigungen verursacht werden können (vgl. Nr. 2b cc) der Anlage 1 zum BauGB)	+	+
Abfälle erzeugt werden einschließlich ihrer Art und wie sie beseitigt werden sollen (vgl. Nr. 2b dd) der Anlage 1 zum BauGB)		+

B) Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Tiere“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
C) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Pflanzen“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
D) Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Fläche“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
E) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Boden“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+

F) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Wasser“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
G) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Klima“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
H) Auswirkungen auf das Schutzgut Luft		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für den Umweltbelang (hier „Luft“) hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
I) Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zw. den Schutzgütern nach A) bis H)		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	-	-
Ergeben sich über ggf. bestehende direkte Auswirkungen aufgrund der städtebaulichen Inanspruchnahme für das Wirkungsgefüge hinaus noch – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+

J) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
K) Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für die biologische Vielfalt hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	+	+
<p>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:</p> <p>Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf das Plangebiet. Durch die wesentliche anthropogene Vorbelastung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bereits größtenteils unterbunden bzw. stark eingeschränkt. Die Auswirkung der Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter auf andere Schutzgüter wird unter dem Kapitel „Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern“ im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Während der Betriebsphase sind keine Abrissarbeiten anzunehmen – eine Prüfung ist somit nicht möglich. Während der Bauphase sind Abrissarbeiten denkbar – Auswirkungen sind jedoch nur auf wenige Schutzgüter anzunehmen (z.B. Tiere, Landschaftsbild, Luftqualität).</p> <p>Hinsichtlich der geringen Flächengröße ist eine Prüfung zur Veränderung der über das Kleinklima hinausgehenden Flächen nicht angemessen.</p> <p>Die Bewertung vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressourcen wurde als abschließende Bewertung des einzelnen Schutzgutes integriert – ist eine Beeinträchtigung unerheblich, so ist die Ressource auch nach Planumsetzung noch nachhaltig verfügbar.</p>		
L) Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	Ja?	Nein?
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten?		+
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.		

	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich.	
M) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit / Bevölkerung	Während der Bauphase	Während der Betriebsphase
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit sowie für die Bevölkerung insgesamt hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	-	-
N) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
Direkte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung	+	+
Auswirkungen auch als Folge von Abrissarbeiten	+	-
Ergeben sich über die direkten Auswirkungen für Kulturgüter und sonstige Sachgüter hinaus noch weitere – mit vertretbarem Aufwand – mess- und kalkulierbare Auswirkungen infolge der geplanten Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen (insb. Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)?	+	+
Kann die Bewertung auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser Ressourcen erfolgen?	-	-
O) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern	+	+
<p>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Prüfung teilweise nicht möglich, da die jeweiligen Belange nicht berührt werden, nicht betroffen sind oder auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht absehbar sind. Während der Betriebsphase sind keine Abrissarbeiten anzunehmen – eine Prüfung ist somit nicht möglich.</p>		

Weitere denkbare Aspekte für die Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen, auf die – soweit erforderlich – zusammenfassend einzugehen ist.		
	Prüfung nicht möglich oder unangemessen bzw. fehlende erhebliche Betroffenheit? Daher keine gutachterlich untersetzte Prüfung erforderlich	
	Während der Bauphase	Während der Betriebsphase
P) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	+	+
Q) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	-	-
R) Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	+	+
S) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	+	+
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: Eine Prüfung des Punktes Q) ist in vorliegendem Fall unangemessen, da die Planänderung keine Vorhaben mit erheblicher Umweltrelevanz begünstigt.		

Hinweis: Die Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung soll sich insbesondere auf die direkten Auswirkungen beziehen. Die Beschreibung soll auch auf indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstreckt werden, sofern sie sich in signifikanter Form ergeben würden und sich mit angemessenem Aufwand feststellen lassen.

Die Beschreibung indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurzfristiger, mittelfristiger und langfristiger, ständiger und vorübergehender sowie positiver und negativer Auswirkungen erfolgt nur im Falle gegebener Erheblichkeit und bei vertretbarem Untersuchungsaufwand. Der Umweltbericht wird also nicht dadurch unvollständig, dass bspw. grenzüberschreitende Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Bodens nicht beschrieben werden, ohne dass dies im Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausdrücklich festgehalten worden wäre.

Hinweis: In Nr. 2b Halbsatz 4 der Anlage 1 zum BauGB wird gefordert, dass die Beschreibung nach Halbsatz 2 [der Nr. 2b] zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen soll. Es sind der Stadt Winterberg keine weiteren festgelegten Umweltschutzziele bekannt, denen bei der Beschreibung der Auswirkungen in diesem Teil des Umweltberichts nicht hinreichend Rechnung getragen würde, soweit die Auswirkungsbeschreibung hinsichtlich der festgelegten Untersuchungspunkte sachgemäß erfolgt. Gesonderter, sich auf Halbsatz 4 beziehender Ausführungen bedarf es im Umweltbericht insoweit nicht.

2c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	
	Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht möglich und erforderlich?
A) Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	+
- betriebsbedingt	+
B) Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	+
- betriebsbedingt	+
C) Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	
- baubedingt	+
- betriebsbedingt	+

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten einschl. Gründen für die getroffene Wahl	Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht möglich und erforderlich?
	+
Sofern dieser Aspekt als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurde, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: -	

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht möglich und erforderlich?
	+
Sofern dieser Aspekt als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurde, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: -	

3. Zusätzliche Angaben	
	Ausführungen im Umweltbericht möglich und erforderlich?
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	+
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	+
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	+
3.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden	+
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:	