

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

### 1. Planung und Berücksichtigung der Umweltbelange

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 inkl. der erforderlichen Infrastruktur zu ermöglichen.

Das ca. 1,63 ha große Plangebiet wird im Norden, Westen und Südwesten durch Freiraum (Landschaftsschutzgebiet) und im Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung mit Gartenflächen begrenzt.

Die bauliche Konzeption sieht einen Umbau des bestehenden Clubhotels zu einem Familienhotel vor. Ergänzt wird der Hotel- und Restaurantbetrieb im Süden des Plangebietes durch drei freistehende, eingeschossige Gästehäuser mit Appartements und Ferienwohnungen. Im Rahmen der neuen Nutzungskonzeption als „Familienhotel“ soll zudem südwestlich im Plangebiet das sog. „Keltendorf“ entstehen (Kinderspielplatz und ergänzende Holzhütten, die temporär als Schlafplatz für Hotelgäste nutzbar sind) sowie im Westen ein Parkplatz, der durch einzelne, kleinere Stellplatzanlagen an den Bestandsgebäuden ergänzt wird.

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

Da das Hotel mit den angrenzenden Appartementshäusern bereits im Änderungsgebiet besteht und im Hinblick auf die Nutzungsänderung weitere Stellplätze und Freizeitangebote im direkten Umfeld benötigt werden, bestehen **anderweitige Planungsmöglichkeiten**, die dem Planungsziel entsprechen, nicht. Für die Realisierung der Stellplatzanlage wurden unterschiedliche Flächen im Umfeld des Hotels betrachtet, es wurde jedoch bewusst der Bereich westlich der bestehenden Hotelanlage ausgewählt, da diese außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen liegt und bereits teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan und rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist.

Zur Zeit der Planaufstellung wurde das Plangebiet durch die bestehende, dreigliedrige Hotelanlage sowie die angrenzenden Gebäude im Süden geprägt. Die südwestliche Fläche (zukünftige Keltendorf) stellt sich als eine Rasenfläche dar, die in den Randbereichen mit einheimischen Gehölzarten bestanden ist. Westlich schließt eine Wiese ohne prägende Grünstrukturen an (zukünftiger Parkplatz).

Die Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Norden und Westen sowie durch Wohnnutzungen mit Gartenflächen im Osten und Süden geprägt.

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 Parallelverfahren (11. Änderung).

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit dem Bauleitplan voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Im Rahmen der **Umweltprüfung** wurde festgestellt, dass mit der Planung keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen:

- Belange des Immissionsschutzes sind insofern nicht betroffen, als das eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch den vorgesehenen Betriebsumfang – unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen – nicht zu erwarten sind. Die Prognose-Beurteilungspegel halten die Richt- und Orientierungswerte ein bzw. unterschreiten diese.
- 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 sind im Westen des Plangebietes Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Eingrünung des Parkplatzes).
- Mit der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Straße „Zum Hohlen Rain“ (Stellplatzanlage) gehen CO<sub>2</sub>-Senken verloren. Zur Minimierung der negativen Effekte auf das Mikroklima werden Flächen zur Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Darüber hinaus sind 10 mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Weitere mindernde Effekte werden durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien (z. B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) generiert.
- Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs 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.
- Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planung unter artenschutzrechtlichen Belangen ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG

vorbereitet werden. Im Ergebnis sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres zulässig. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der UNB und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Zudem sollten Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen 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.

## **2. Umweltbezogene Informationen**

- 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
- 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

## **3. Beteiligungsverfahren**

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg	28.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	13.12.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom	06.01.2020 bis 07.02.2020
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	06.01.2020 bis 07.02.2020
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am	05.05.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	07.05.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	15.05.2020 bis 15.06.2020
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Winterberg gemäß § 10 (1) BauGB am	25.06.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am	05.08.2020

#### **4. Abwägung der vorgebrachten Anregungen**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen insbesondere zu den folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Entwässerung / Abwasserbeseitigung
- Ein-/ Begrünung Parkplatz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Winterberg daher in seiner Sitzung am 25.06.2020 die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ebenau“ als Satzung beschlossen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Winterberg  
Coesfeld, im August 2020

Wolters Partner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld