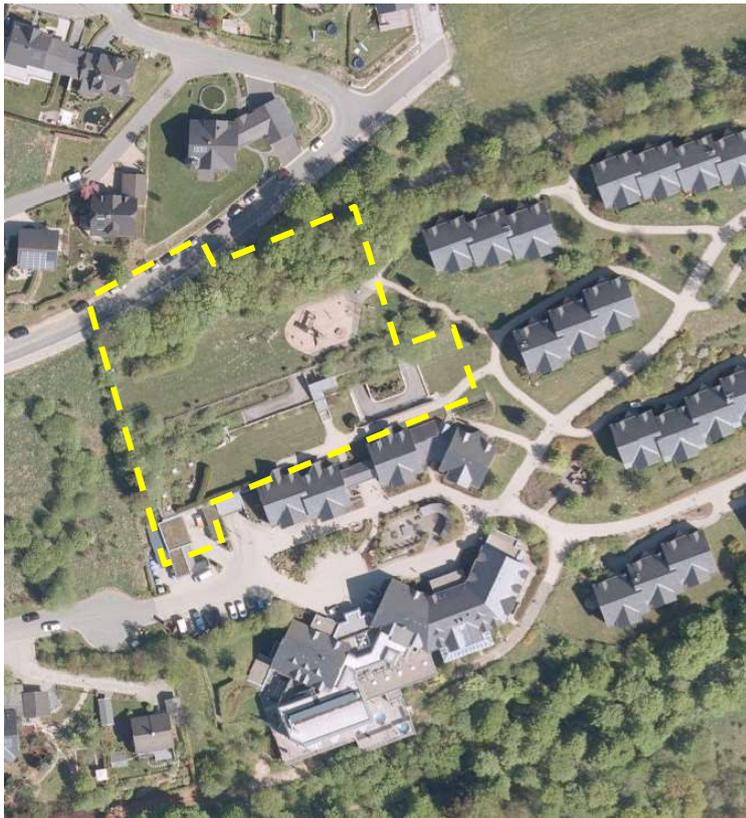


Begründung zur 12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9c „Am Dumel“
gem. § 13 BauGB



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden gem.
§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Satzungsbeschluss

04/2022



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Ziel	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Verfahren	3
4	Übergeordnete Planung	4
5	Änderungsinhalte	4
6	Sonstige Belange	5
6.1	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	5
6.2	Altlasten und Kampfmittel.....	5
6.3	Immissionsschutz.....	5
7	Umweltbelange und Artenschutz	6
8	Monitoring	8

Anlagen:

Eingriffsbewertung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9c „Am Dumel“ der Stadt Winterberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Sept.2021

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9c „Am Dumel“ der Stadt Winterberg; Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Sept.2021



1 Planungsanlass und Ziel

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 beschlossen, die 12. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 9c „Am Dumel“ gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümerin bzw. Betreiberin der „Hapimag-Ferienanlage“ in Winterberg beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Flurstücks 609, Flur 10, Gemarkung Winterberg, oberhalb des Parkdecks der bestehenden Anlage ca. 30 zusätzliche Stellplätze anzulegen, um dem in dem Bereich bestehenden „Parkdruck“ entgegenzuwirken. Die Zu- und Abfahrt zu diesen Stellplätzen soll über die Jakobusstraße erfolgen.

Der Bereich, in dem die Stellplätze geplant sind, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9c „Am Dumel“, als „Grünfläche/Spielplatz“ festgesetzt. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Planungsabsichten im Bereich der Ferienanlage bauleitplanerisch vorbereitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich mit einer Größe von etwa 0,5 ha liegt in der Gemarkung Winterberg, Flur 10, Flurstück 609 (tlw.) und befindet sich im Norden des Stadtgebietes Winterberg. Der Änderungsbereich ist Teil des Hapimag Resorts Winterberg.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9c „Am Dumel“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

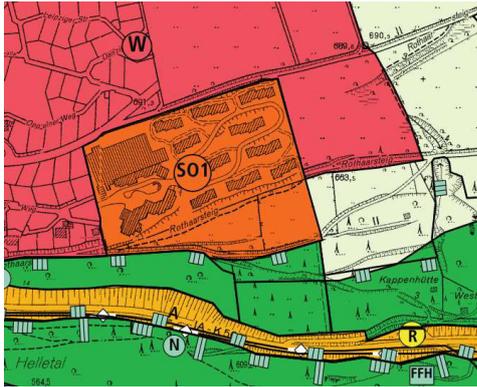
- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Durch eine Ausweisung als Stellplatz innerhalb des Ferienparks werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für



eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

4 Übergeordnete Planung



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr.4 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

5 Änderungsinhalte

Der gesamte Änderungsbereich ist im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans als BN-Gebiet gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB (besonderer Nutzungszweck von Flächen) festgesetzt worden. Hier befindet sich eine „landschaftsschonende“ Gemeinschafts-Tiefgarage mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wirtschaftshof und Hausmüllsammelstelle. Auf der Geländeoberfläche, über der Tiefgarage ist eine private Grünfläche festgesetzt, auf der Spielplätze und kleinere Freizeiteinrichtungen wie „Schach- und Boccia-Mensch ärgere Dich nicht“ zulässig sind (vgl. 1991 Begründung zur 7. Änderung: S.8). Die südliche Baugrenze der Gemeinschafts-Tiefgarage steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gebäudeanlage im SO³ - Gebiet. Weitere Baugrenzen der Tiefgarage sind nicht festgesetzt worden.

Im Zuge der 12. Änderung wird entsprechend der Zielsetzung in Kapitel 1 eine Fläche für Stellplätze auf der Tiefgarage festgesetzt. Hierdurch verringert sich die bisher festgesetzte private Grünfläche um etwa 660 m².

Die Erschließung hat über eine private Zuwegung über die „Jakobusstraße“ zu erfolgen. Innerhalb der privaten Grünfläche (auf der Tiefgarage) sind Zuwegungen zu den Freizeiteinrichtungen, ober- und unterirdischen Stellplätzen und Fußwege zulässig.



6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

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

6.2 Altlasten und Kampfmittel

In dem beim Hochsauerlandkreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlastenstandorte vermerkt. Trotzdem ergeht vorsorglich folgender Hinweis:

Sind bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdbau außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/82-2144 oder 02331/69-270) zu verständigen.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02981/800-0) sowie die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/94-0) umgehend zu informieren.

6.3 Immissionsschutz

Durch die zusätzliche Stellplatzanlage (ca. 660m²) ist nicht mit erheblichen Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen. Der Bereich ist durch die Hapimag-Ferienanlage touristisch geprägt, sodass durch die zusätzlichen Stellplätze die Parkplatzsituation vor Ort entschärft werden kann. Auch die Tiefgarage des Hapimag wird bis zum Abzweig „Holtener Weg“ über die „Jakobusstraße“ erschlossen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist demnach nicht zu erwarten.



7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 9.960 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 8.708 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt **1.252** Biotopwertpunkte erforderlich.

Nachweis des Kompensationsbedarfes

Diese Kompensation soll über die Pflanzung von elf Einzelbäumen auf dem Gelände des Hapimag Resorts erfolgen. Diese Flächen stellen sich derzeit als Rasenflächen dar und werden dem Code 4 „Junge Ziergärten, Zierrasen, Kinderspielplätze“ zugeordnet.

Für die Planung ergeben sich zuzüglich zu der Rasenfläche elf Einzelbäume, die dem Code 18 „Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung“ zugeordnet werden. Für die Einzelbäume sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Arten: Acer platanoides – Spitz-Ahorn, Acer pseudoplatanus – Berg Ahorn, Carpinus betulus – Hainbuche, Fagus sylvatica – Rot-Buche, Quercus robur – Stiel-Eiche, Tilia cordata – Winter-Linde

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, Kronenansatz mind. in 180 cm Höhe, 3x verpflanzt

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

Durch die Kompensationsmaßnahme ergibt sich eine Aufwertung von 1.320 Biotopwertpunkten. Diese Maßnahme ist sowohl qualitativ als auch quantitativ aus fachgutachterlicher Sicht geeignet, die durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9c „Am Dumel“ ermöglichten Eingriffe zu kompensieren. Die Verpflichtung zur Durchführung der Kompensation durch die Antragstellerin erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.



Landschaftsbüro Mestermann (Eingriffsbewertung)

Artenschutzprotokoll

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.



Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

8 Monitoring

Im Verfahren nach § 13 BauGB ist § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gesehen:

Stadt Winterberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Winterberg, im April 2022

gez. Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gez. Ralf Lefarth