

Stadt Winterberg

WINTERBERG®

Begründung zur 4. Änderung  
und Erweiterung  
des Bebauungsplans Nr. 4  
„Auf der Heide“  
OT Niedersfeld



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

Verfahrensschritt:  
**Satzungsfassung**

03/2023



## INHALTSVERZEICHNIS

### I Begründung

1. Planungsanlass und Ziel .....	4
2. Räumlicher Änderungs-/Erweiterungsbereich.....	4
3. Übergeordnete Planungen .....	5
3.1. Landesentwicklungsplan NRW / Regionalplan .....	5
3.2. Flächennutzungsplan .....	9
4. Änderungsinhalte .....	10
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	11
4.3. Gestalterische Festsetzungen .....	11
4.4. Grünordnerische Festsetzungen .....	12
5. Sonstige Belange .....	13
5.1. Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege.....	13
5.2. Altlasten und Kampfmittel.....	13
5.3. Immissionsschutz .....	13
5.4. Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	14
5.5. Löschwasserversorgung .....	15
5.6. Starkregenereignisse .....	15
5.7. Inanspruchnahme von Waldflächen .....	16
6. Umweltbelange, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit.....	16
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	20
8. Monitoring .....	21

### II Umweltbericht

Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Winterberg-Niedersfeld, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, im März 2023

#### Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Winterberg-Niedersfeld, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, im August 2022



Fachbeitrag zur FFH-Vorprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Winterberg-Niedersfeld, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, im September 2022



## 1. Planungsanlass und Ziel

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Anlass und Ziel der Planung ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern auf einer Teilfläche des Flurstücks 287 der Flur 6 in der Gemarkung Niedersfeld. Der Eigentümer dieses Flurstücks hat für das geplante Vorhaben einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ gestellt, welchem in der o.g. Ratssitzung entsprochen wurde.

Die Teilfläche, die bebaut werden soll, befindet sich bereits fast vollständig im Geltungsbereich des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, ist hier allerdings als „forstwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Die geplante Errichtung der Ferienhäuser kann daher nur über eine Änderung und geringfügige Erweiterung des Bebauungsplans realisiert werden.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Ferienhausgebiet „Heidedorf“ an und stellt eine im Verhältnis zum vorhandenen Gebiet angemessene Erweiterung dar. Dabei ist auch von Bedeutung, dass die geplanten Ferienhäuser über die bereits vorhandene Straße „Auf der Heide“ erschlossen werden können. Bislang ist diese Straße nur einseitig mit Ferienhäusern bebaut.

Mit dieser Erweiterung kann das touristische Angebot in Winterberg ausgebaut werden und damit der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Gerade in den letzten Jahren hat sich die Nachfrage nach Ferienhäusern und Übernachtungsmöglichkeiten im Sauerland -auch pandemiebedingt- erhöht. Gewünscht werden moderne, den gewachsenen Ansprüchen an Ausstattung und Größe angepasste Unterkünfte in naturnaher Umgebung, die Freizeitaktivitäten und Sportmöglichkeiten direkt vor Ort ermöglichen (z.B. Mountainbiking, Radfahren, Wandern). Vor diesem Hintergrund stellt die Erweiterung der bestehenden Ferienhaussiedlung durch eine einreihige Bebauung mit hochwertig ausgestatteten Ferienhäusern eine wirtschaftlich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebotes dar und erhöht die Attraktivität Winterbergs als Ferienort. Aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur und der attraktiven naturnahen Lage ist die Erweiterung aus landschaftsräumlicher und städtebaulicher Sicht verträglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist die Erweiterungsfläche als Wald dargestellt. Da gem. § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muss folglich auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ und die 16. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 2. Räumlicher Änderungs-/Erweiterungsbereich

Der räumliche Änderungs- und Erweiterungsbereich mit einer Größe von etwa 1,3 ha liegt in der Gemarkung Niedersfeld, Flur 6 und befindet sich südöstlich des Ortsteils Niedersfeld und



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg nordwestlich von Hildfeld und grenzt nordöstlich an das bereits bestehende Ferienhausgebiet an.

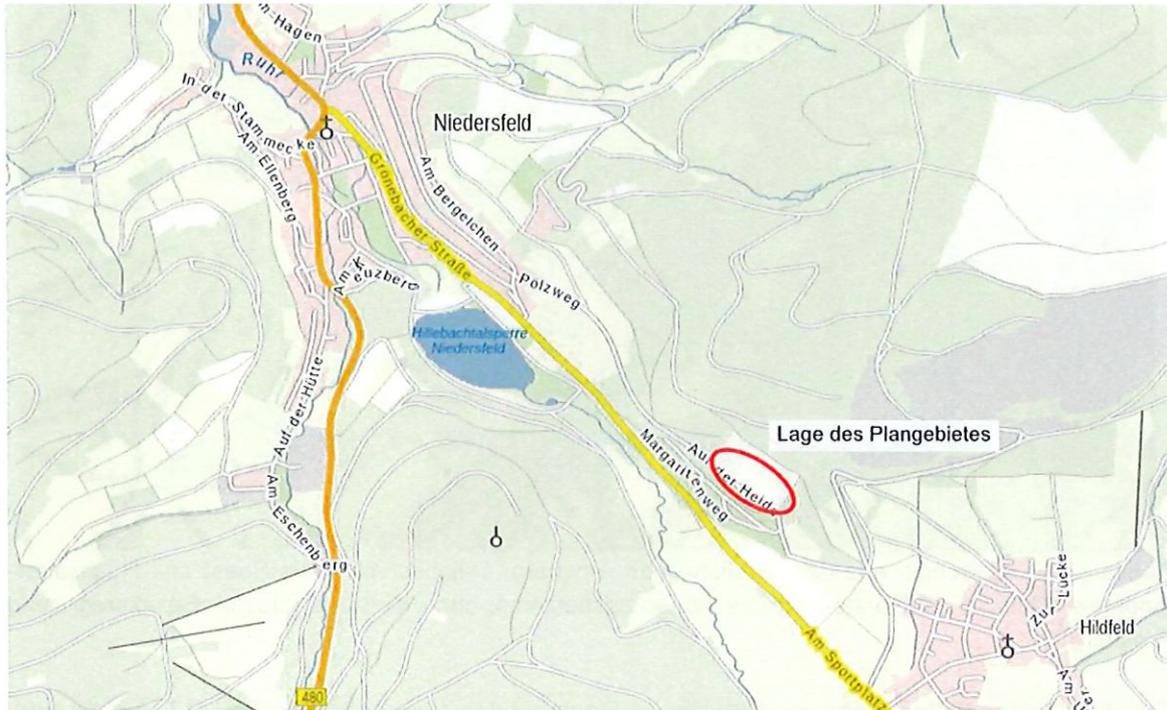


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; ohne Maßstab (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), eigene Darstellung)

Im Einzelnen gehören folgende Flurstücke zum Änderungs-/Erweiterungsbereich:  
Gemarkung Niedersfeld, Flur 6, Flurstücke 287 (tlw.)

Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Landesentwicklungsplan NRW / Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg -Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis legt für den Änderungsbereich Wald- bzw. Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest.

Dieser wird überlagert mit den Freiraumfunktionen „Bereich für Grundwasser- und Gewässerschutz“ sowie „Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

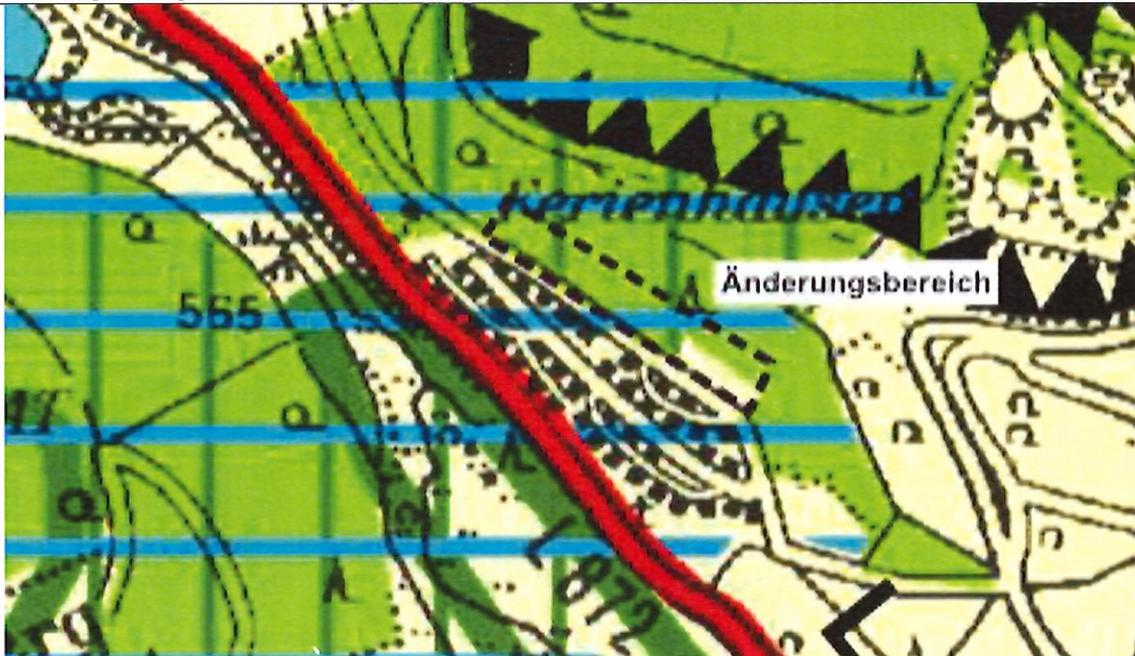


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 14 mit Darstellung des Änderungsbereichs; ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Für das Gebiet gelten insbesondere die im Regionalplan festgesetzten Ziele 17 und 18 (vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, S. 67 ff).

Darin heißt es:

Ziel 17 (1):

*„Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für die Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.“*

Ziel 18 (1):

*„In den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.“*

Um zu beurteilen, ob die angestrebte Änderung diesen Zielen widerspricht und damit nicht genehmigungsfähig wäre, wurde der seit Mai 2008 rechtskräftige Landschaftsplan Winterberg herangezogen.

Danach liegt der Änderungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.3.1 Landschaftsschutzgebiet -Typ A, großflächig. Ziel ist hier u.a. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.

Mit einer Größe von über 8.700 ha erstreckt es sich über den gesamten Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Inanspruchnahme von in diesem Fall ca. 1,3 ha beansprucht daher nur einen Teil von 0,015% der Gesamtfläche.



Gem. dem Ziel 2-4, 4. Satz, 3. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) ist eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich, wenn es sich um *eine angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt.*

Dieses ist hier gegeben. Südlich befindet sich bereits ein größeres Ferienhausgebiet, das vollständig mit entsprechenden Gebäuden bebaut ist. Somit widerspricht das Vorhaben nicht den Zielen des LEP NRW.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung mit dem regionalplanerischen Ziel der Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter wird nicht gesehen, da -wie oben erwähnt- die Beeinträchtigung der Schutzfunktion des Landschaftsschutzgebietes nur sehr marginal ist.

Darüber hinaus ist die Fläche durch die südwestlich bereits vorhandene Ferienhaussiedlung anthropogen überformt. Die bereits vorhandene verkehrliche Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen beeinflusst ebenfalls den Änderungsbereich, was den Erholungswert und die Bedeutung für den Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt.

Die im Regionalplan definierten Ziele (Ziele 17 und 18) sind durch die Planung zwar berührt aber nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, da die geplante Erweiterung der Ferienhausnutzung im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Nutzung als Sondergebiet geringfügig ist und die Inanspruchnahme der Fläche aus städtebaulicher, naturräumlicher und funktionaler Sicht hinnehmbar ist.

Durch diese kleinräumige Erweiterung der Ferienhaussiedlung kann die touristische Bedeutung des Ortes gestärkt werden, ohne dass dadurch die Freiraumfunktionen negativ beeinflusst werden. Dieses entspricht der o.g. Ziel 2-3 des LEP NRW (4. Satz, 3. Spiegelstrich), so dass die Inanspruchnahme des Freiraums vertretbar ist.

Im LEP NRW (Ziel 7.3-1) heißt es dazu:

*Wald ist insbesondere mit seiner Bedeutung für die nachhaltige Holzproduktion, den Arten- und Biotopschutz, die Kulturlandschaft, die landschaftsorientierte Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung, den Klimaschutz und wegen seiner wichtigen Regulationsfunktionen im Landschafts- und Naturhaushalt zu erhalten, vor nachteiligen Entwicklungen zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dazu werden in den Regionalplänen entsprechende Waldbereiche festgelegt, die in der Regel eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen ausschließen. Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.*

Der im Regionalplan und im FNP der Stadt Winterberg dargestellte Waldbereich grenzt hier an den Siedlungsbereich einer vorhandenen Ferienhaussiedlung an und stellt somit den Rand eines größeren zusammenhängenden Waldbereiches dar.

Die Inanspruchnahme dieser Waldrandfläche für die geringfügige Erweiterung der Ferienhaussiedlung ist unter Berücksichtigung des Belangs einer zukunftsfähigen Ausrichtung der Funktion Winterbergs als Fremdenverkehrsschwerpunkt und der wirtschaftlichen Bedeutung des Faktors Tourismus für die Stadt an dieser Stelle alternativlos. Zum einen ist durch die vorhandene Siedlung sämtliche Infrastruktur vorhanden, zum anderen befinden sich im Um-



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
feld keine alternativen Flächen, die einen geringeren Eingriff in den Landschaftsraum und in die Waldbereiche mit sich bringen würden.

Durch die Beschränkung der Erweiterung des Ferienhausgebietes auf eine Bautiefe von ca. 35m wird die Inanspruchnahme so minimiert, dass dadurch eine Verträglichkeit mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Waldfunktion gegeben ist.

Hinzu kommt, dass der Änderungsbereich entgegen der Darstellung im rechtswirksamen FNP real keinen Waldbestand aufweist, sondern als Weide und z.T. als Weihnachtsbaumkultur genutzt wird.

Der im Regionalplan festgelegte Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz findet seine Konkretisierung in der Wasserschutzgebietsverordnung Winterberg Niedersfeld aus 2006. Der Änderungsbereich ist darin als Wasserschutzzone III festgesetzt.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt mit Darstellung der Wasserschutzzone III (gelbe Umrandung); ohne Maßstab (Quelle: [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de))

Die Zone III soll den Schutz vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Für Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz gilt das im Regionalplan definierte Ziel 29:

- (1) *Die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Deshalb sind in diesen Bereichen insbesondere*
- *raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die großflächige Versiegelungen zur Folge haben,*
  - *die Errichtung von wassergefährdenden Anlagen oder Fernleitungen und*



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg

- die Errichtung von Abfallentsorgungsanlagen nicht zulässig.
- (2) Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung und die Fachplanungen verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen.

Durch die geplante Darstellung des Bereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Beherbergung und Ferienwohnen“ ist eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen, da der Schutzzweck der Schutzzone III nicht tangiert wird.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg ist der Erweiterungsbereich als „Waldfläche“ dargestellt. Dieses entspricht nur bedingt der tatsächlichen Nutzung. Die Fläche wird derzeit z.T. als Weihnachtsbaumkultur und als Wiesen-/Weidefläche genutzt.

Für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Änderung und Erweiterung derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher dargestellte „Waldfläche“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ geändert werden. Damit ist dann zukünftig das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB gewahrt.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

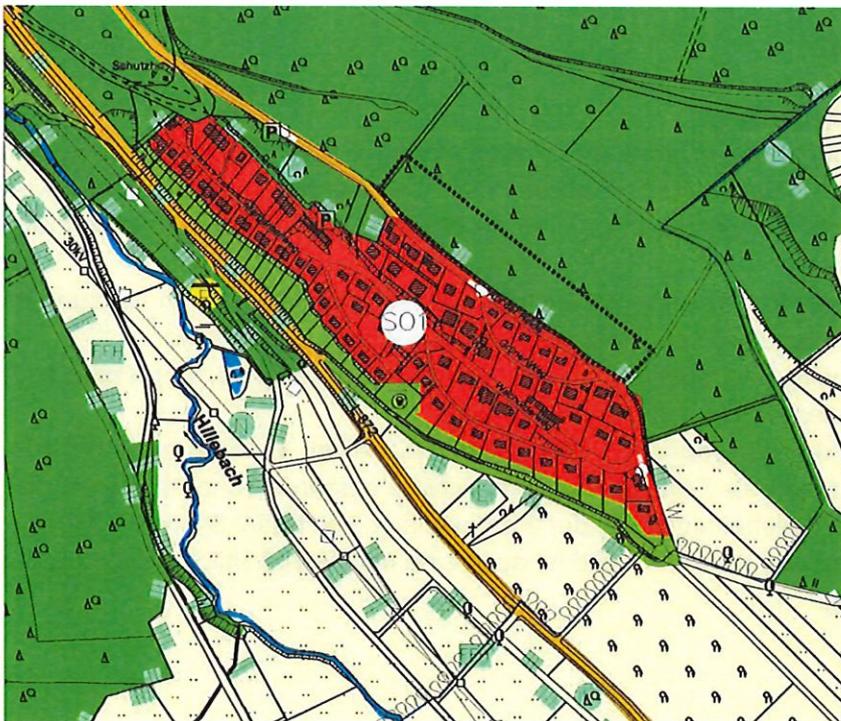


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP der Stadt Winterberg mit Planbereich, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Winterberg)

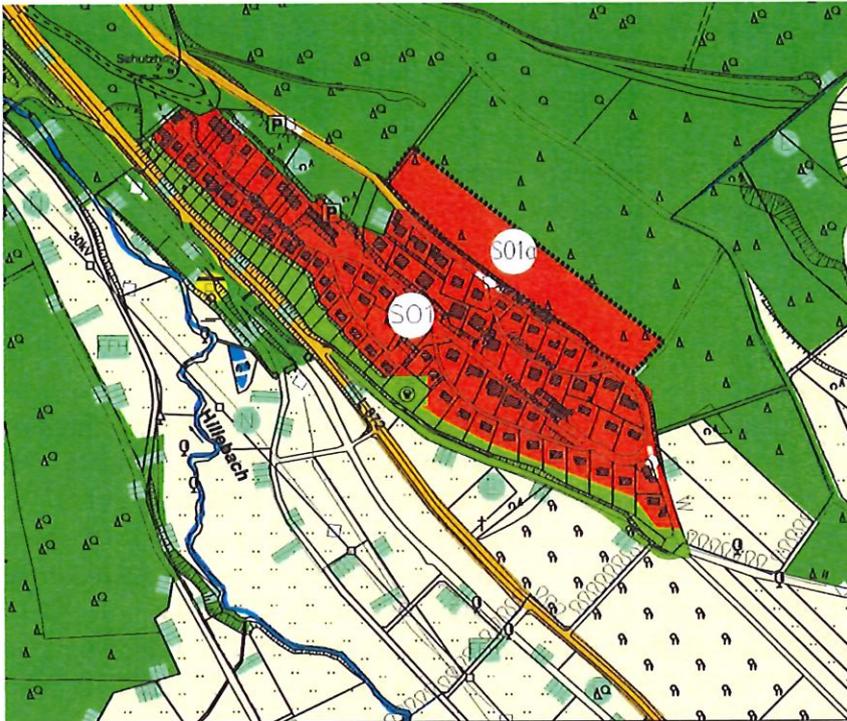


Abbildung 5: geplante 16. Änderung des FNP der Stadt Winterberg mit Darstellung der neuen Sonderbaufläche, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Winterberg, eigene Darstellung)

## 4. Änderungsinhalte

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang als „forstwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung wird das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Damit entspricht die geplante Festsetzung der bereits südwestlich vorhandenen Nutzung im Ferienhausgebiet „Auf der Heide“ und stellt eine Erweiterung dieses Bereichs dar.

Ein dauerhaftes Wohnen wird ausgeschlossen, so dass nur eine temporär begrenzte Nutzung zur Urlaubs- bzw. Ferienzwecken zulässig ist.

Kleintierhaltung sowie die damit verbundene Errichtung von Ställen, Volieren etc. wird ausgeschlossen, um den Charakter als Ferienhausgebiet nicht zu gefährden und an dieser Stelle auch keine, das Gesamterscheinungsbild der Ferienanlage beeinträchtigenden „Nebennutzungen“ zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist auch eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke nicht gestattet.



#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst.

Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche weist eine Tiefe von 14 m auf und bietet ausreichend Spielraum zur Ausrichtung der Gebäude. Als Maß der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Dabei wird die angegebene Geschosshöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

Um keine den Gesamteindruck des Gebietes störenden überdimensional hohen Baukörper entstehen zu lassen, wird die max. Gebäudehöhe auf 7,00m über dem Niveau der vorhandenen Straße „Auf der Heide“ festgesetzt. Dieses entspricht in etwa der First-/Gebäudehöhe der vorhandenen Ferienhäuser in unmittelbarer Umgebung.

Als Bauweise ist nur die offene Bauweise zulässig. Es dürfen nur freistehende Einzelhäuser errichtet werden.

#### **4.3. Gestalterische Festsetzungen**

Die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen umfangreichen gestalterischen Festsetzungen werden im Erweiterungsbereich dieser 4. Änderung/Erweiterung auf die wesentlichen Merkmale reduziert. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, dass zum einen die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind, zum anderen aber so detailliert sind, dass eine Umsetzung bzw. Kontrolle kaum möglich ist. Der Gesamtcharakter des Gebietes kann dadurch weiterhin gewahrt werden. Die wenigen gestalterischen Festsetzungen lassen den Bauherren aber auch einen relativ großen Spielraum, um die Ferienhausnutzung und das Erscheinungsbild der Gebäude an die heutigen Ansprüche anzupassen.

So wird das Satteldach mit einer max. Dachneigung von 25° als vorherrschende Dachform weiterhin festgesetzt mit der Ausnahme, dass auf untergeordneten Bauteilen und überdachten Stellplätzen auch andere Dachformen und -neigungen zulässig sind.

Um weiterhin eine farblich einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, darf die Dacheindeckung nur aus schieferfarbenen Materialien bestehen. Diese Farbgebung entspricht der Dachfarbe der umgebenden Bebauung und ist typisch für das Sauerland. Materialien werden nicht vorgegeben, um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Die Außenwandflächen dürfen in ihren wesentlichen Teilen nur in naturfarbenem Holz und/oder in weißen bzw. grauen Putzflächen erstellt werden. Gebäude in massiver Rundbohlenbauweise sind ausdrücklich zulässig, da sich diese der Umgebung anpassen.

Die bisherigen detaillierten Festsetzungen z.B. zum Verbot von Einfriedungen, Abschirmungen zum Nachbarn, die Vorschriften zur Begrenzung der Verkehrsflächen zu den Grundstücken, die Höhe der Randsteine sowie zu Böschungsmauern und zu deren Gestaltung und die Gestaltung der Zuwegungen werden gestrichen.



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
Hinsichtlich der Standorte von Garagen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist.

#### **4.4. Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Eingrünung der Feriensiedlung nach Nordosten und im Übergang zur freien Landschaft wird am nordöstlichen Plangebietsrand ein 5,00m breiter privater Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

Dabei sind folgende standortgerechte, heimische Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche, bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*).

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzgröße:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %.

Sträucher: v. Strauch, 3–5 Triebe, 100–120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80–100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand:

1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Pflege:

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, wird eine Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Dadurch sind die Außenanlagen der einzelnen Ferienhausgrundstücke zu mindestens 50 % wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung ist nicht zulässig. Die befestigten Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sowie Mülltonnenstandorte sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1. Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

### **5.2. 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.

### **5.3. Immissionsschutz**

Durch die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen, da es sich hier ebenfalls um Ferienhäuser handelt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden.



#### 5.4. Ver- und Entsorgung/Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation kann durch das vorhandene Leitungssystem in der Straße „Auf der Heide“ erfolgen.

Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Winterberg wird die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wie folgt erfolgen:

Die geplanten Ferienhäuser erhalten einen Sammelhausanschluss, der an den bestehenden bzw. zu erweiternden Schmutzwasserkanal angeschlossen wird (vgl. Skizze in der Begründung zum B-Plan).

Die Beseitigung des im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers an einen neu zu schaffenden Straßenseitengraben bzw. an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal.

Vorab werden die Niederschlagswasser in einem Sammelregenwasseranschluss zusammengeführt.

Die Regenwasserleitung wird dann südlich des Änderungsbereiches an die bestehende Leitung DN 200 in dem vorhandenen städtischen Grünweg angeschlossen. Von dort quert die Leitung die Landessstraße und führt dann in eine Gewässerverrohrung.

An dieses neu zu errichtenden Entwässerungssystem sind auch die Dränageleitungen anzuschließen.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind vorab einzuholen.

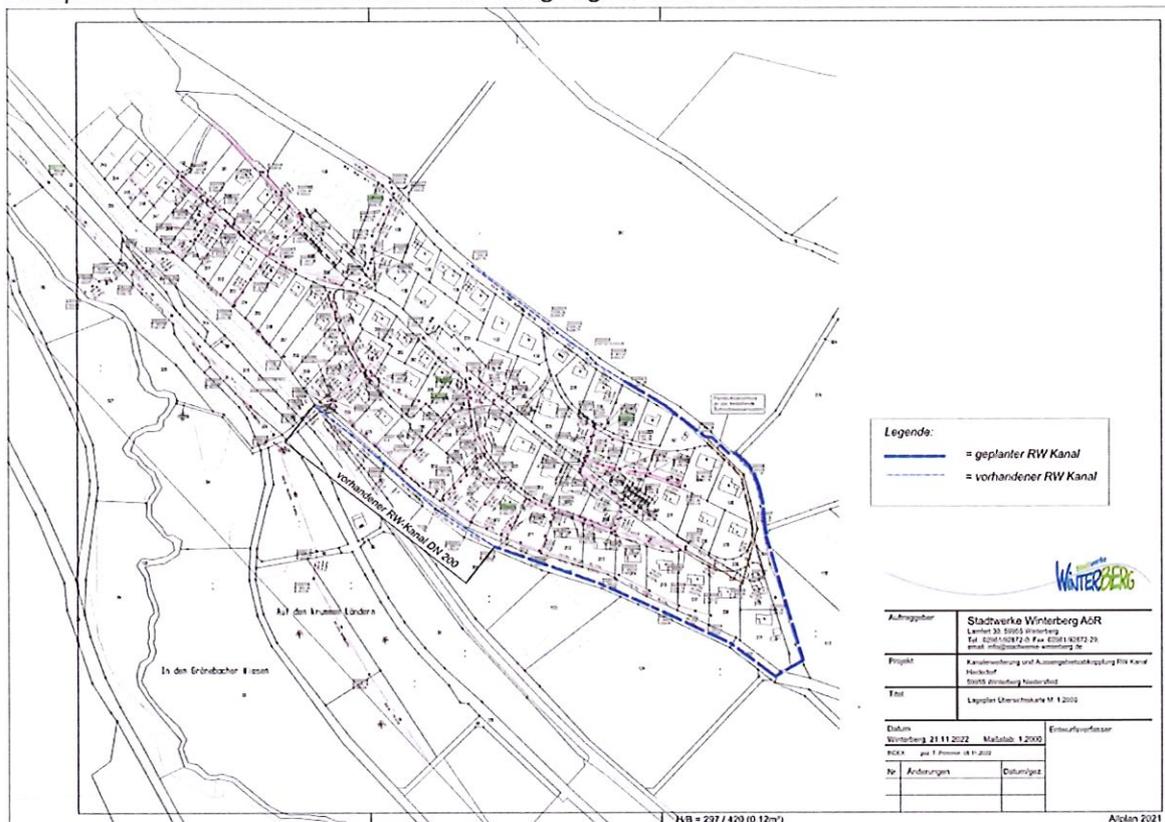


Abbildung 6 Kanalbestand und geplante Erweiterung und Außengebietsabkopplung RW Kanal im Bereich „Auf der Heide“; ohne Maßstab (Quelle: Stadtwerke Winterberg)



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
Sollte sich herausstellen, dass die bestehenden RW-Leitungen DN 200/DN 250 hydraulisch unterdimensioniert sind, sind diese entsprechend auszutauschen.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes nach Süden ist eine Versickerung nicht möglich, da bei einer Versickerung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen eine Beeinträchtigung der Unterlieger und der Straße „Auf der Heide“ nicht ausgeschlossen werden kann. Auch die verkehrliche Erschließung erfolgt über die derzeit einseitig bebaute Straße „Auf der Heide“.

### 5.5. Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung von 800l/min. kann im gesamten Gebiet gewährleistet werden. Ebenso sind die Löschwasserentnahmestellen in entsprechender Entfernung und Anzahl vorhanden.

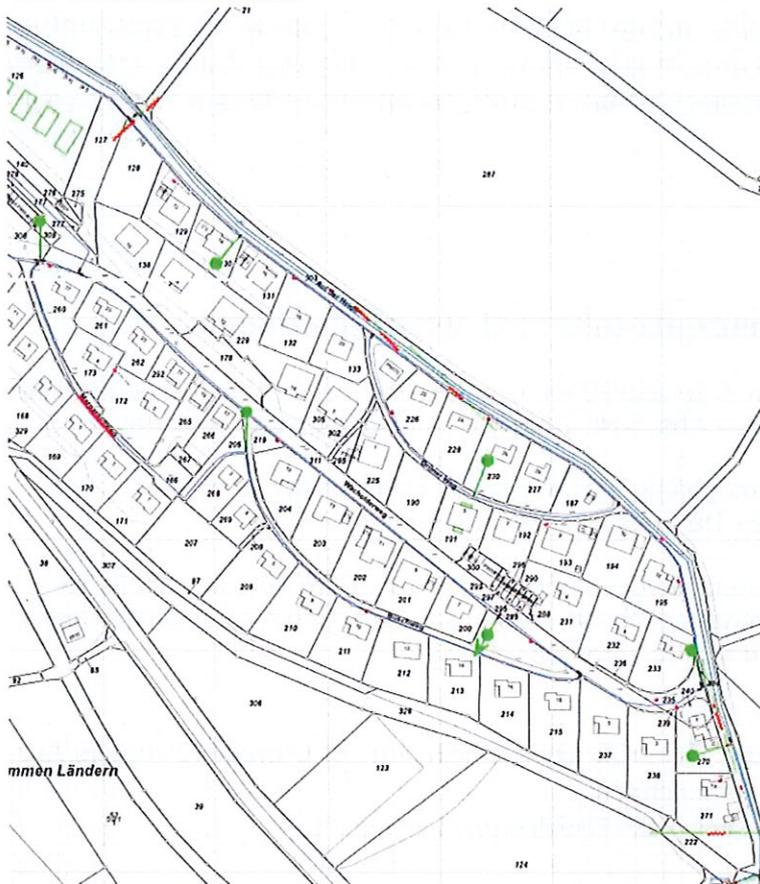


Abbildung 7: Wasserleitungsbestand einschl. Entnahmestellen Löschwasser, ohne Maßstab (Quelle: Stadtwerke Winterberg)

### 5.6. Starkregenereignisse

Aufgrund der Lage am unteren Ende einer ausgedehnten Hanglage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließenden Oberflächenwasser gerechnet werden. Das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zu beachten. Zum Objektschutz wird daher folgendes empfohlen:

- Errichtung wasserdichter Keller (z. B. weiße Wanne)  
Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüf-



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
(tungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

Da gem. § 37 WHG nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig sind, dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### **5.7. Inanspruchnahme von Waldflächen**

Bei dem gegenwärtigen Charakter des Änderungsbereiches handelt es sich -auch wenn keine reale Waldfläche existiert- um Wald im Sinne § 2 Abs. (1) Bundeswaldgesetz. Es sind daher forstliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Erstaufforstung und/oder einer ökologischen Aufwertung bestehender Waldflächen) durchzuführen.

In Abstimmung mit der Forstbehörde und der Stadt Winterberg wird daher ein Ersatzaufforstung durchgeführt. der entsprechende Antrag erfolgt als eigenständiger Antrag. Da bereits geeignete Flächen gefunden wurden, ist davon auszugehen, dass diesem Antrag zugestimmt wird.

## **6. Umweltbelange, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit**

Für den Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet.

Es wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Daher wird die Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Der Umweltbericht als auch die Artenschutzprüfung werden vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt. Der Umweltbericht als solcher wird gesonderter Bestandteil dieser Begründung, die Artenschutzprüfung wird beigelegt.

### **Ergebnis Umweltbericht**

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Winterberg wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden führen, da mit der geplanten Be-



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg  
bauung der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme des Bodens einhergeht. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft wird ausgeschlossen, da das Plangebiet zurzeit keine relevante Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

#### Schutzgut Tiere

Häufige und verbreitete sowie planungsrelevante Vogelarten:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen.

Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

#### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen außerhalb des Plangebiet wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### Schutzgut Wasser



Durch das Vorhaben werden weder das Grundwasser noch Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung
- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

#### *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabensträgers nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl müssten entsprechend der gestiegenen Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Ferienhäusern diese an anderer Stelle geschaffen werden.

#### **Ergebnis Artenschutzprüfung**

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Winterberg werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Allen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Laubwälder
- Nadelwälder
- Säume und Hochstaudenfluren

Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für den 1. Quadranten des Messtischblattes 4717 „Niedersfeld“ erbrachte Hinweise auf das Vorkommen von 30 Arten (ein Säugetier und 29 Vogelarten), die als planungsrelevant eingestuft sind. Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 28. Juli 2021 und erneut am 3. August 2022 begangen, um die relevanten Strukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten zu untersuchen. Dabei wurde auf das Vorkommen von Tierarten aller relevanten Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Ortsbegehung findet im Gelände eine Plausibilitätskontrolle statt. Es wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Vorhabenstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.



Begründung zur 4. Änderung u. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“, Stadt Winterberg

Während der Ortsbegehungen konnte innerhalb des Plangebiets keine ehemalige oder aktuelle Nutzung als Niststätte oder Unterschlupf von Tierarten festgestellt werden. Die Gehölze im Plangebiet und der Umgebung können eine Funktion als nichtessenzielle (Teil-)Nahrungshabitate sowie Ruhestätten und Versteckplätze sowie als Leitlinie für an Strukturen jagende Fledermausarten übernehmen. Auch eine potenzielle Funktion der vorhandenen Gehölze als Brut- bzw. Fortpflanzungshabitat für Vogelarten ist nicht gänzlich auszuschließen.

Die Gebäude im Plangebiet im angrenzenden Siedlungsbereich sind generell geeignet, gebäudebewohnenden Tierarten eine Quartiermöglichkeit zu bieten. Es wurden keine Nisthabitate von Vogelarten im Bereich der angrenzenden Gebäudefassaden und -dächer festgestellt. Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten in oder an den Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden. Da die Gebäude im Zuge der Bebauungsplanung nicht verändert werden, wird eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet ergaben sich bei den Ortsbegehungen nicht.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Heide“ in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Winterberg löst unter Berücksichtigung der genannten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.



### **Ergebnis FFH-Vorprüfung**

Da in weniger als 300 m Entfernung zum Plangebiet Teile des FFH-Gebiets DE-4717-304 "Wiesen im Springebach- und Hillebachtal bei Niedersfeld" liegen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann durchgeführt (siehe Anlage).

Zusammenfassend wird darin deutlich, dass im Zusammenhang mit der Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der Lage der geplanten Ferienhäuser keine nachteiligen Auswirkungen auf das ca. 190 m entfernt gelegene FFH-Gebiet DE-4717-304 „Wiesen im Springebach- und Hillebachtal bei Niedersfeld“ ausgehen.

Das geplante Vorhaben löst keine Beeinträchtigungen aus, die zu einer Störung der Funktion des FFH-Gebiets „Wiesen im Springebach- und Hillebachtal bei Niedersfeld“ führen. Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets, seiner Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen, werden ausgeschlossen. Das Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsstudie liegt somit nicht vor.

## **7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Das im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung/-erweiterung berechnete Kompensationsdefizit von 5.979 Biotopwertpunkten muss extern ausgeglichen werden. Dieses geschieht durch die Überführung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine extensive Nutzung auf den Flurstücken 748 und 749 der Flur 2 in der Gemarkung Niedersfeld.

Die beiden Flurstücke umfassen insgesamt 17.366 m<sup>2</sup>. Dadurch ist eine Aufwertung um einen Biotopwertpunkt pro m<sup>2</sup> möglich. Dementsprechend kann auf der Fläche ein Kompensationsbedarf von insgesamt 17.366 Punkten ausgeglichen werden.

Abzüglich des für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ermittelten Kompensationsbedarfs von 5.979 Biotoppunkten, verbleiben auf der Fläche somit noch 11.387 Biotopwertpunkte die als Ausgleich für andere Vorhaben genutzt werden können.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

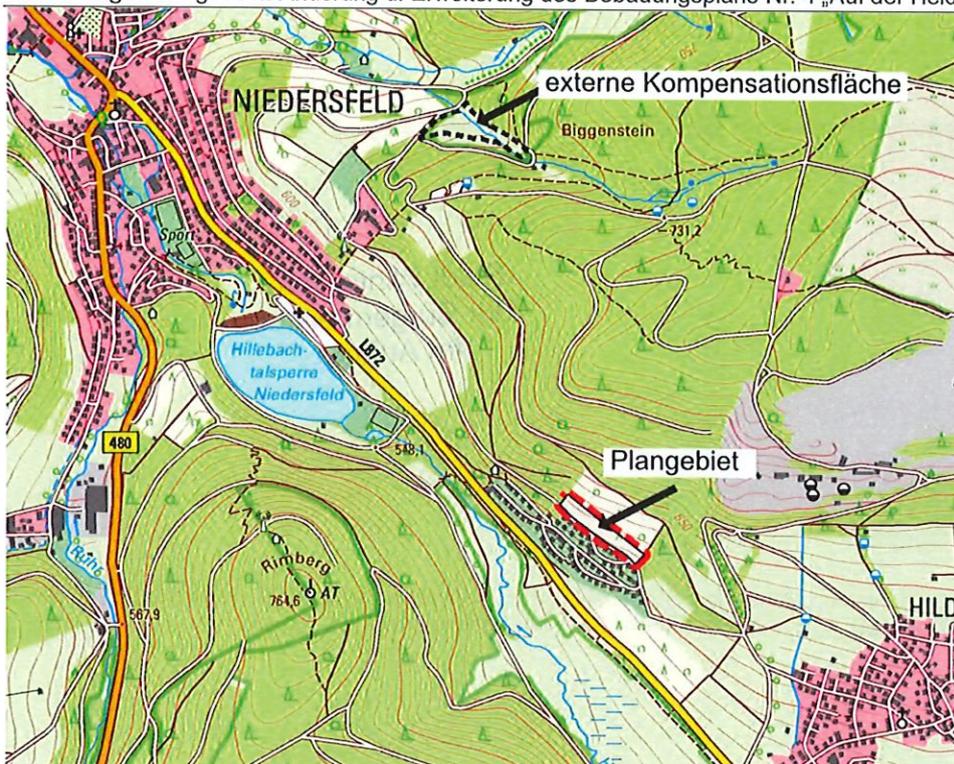


Abbildung 8: Lage der externen Kompensationsfläche östlich von Niedersfeld, ohne Maßstab (Quelle: Büro für Landschaftsplanung Mestermann, eigene Darstellung)

## 8. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Winterberg. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich der Einhaltung der in einem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ist ein Monitoring erforderlich. Dabei sind die sachgerechte Durchführung und Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Die Stadt Winterberg ist dafür zuständig, dies zu kontrollieren und zu dokumentieren.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im März 2023

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Winterberg  
Der Bürgermeister

Winterberg, 20.03.2023

Stadt Winterberg  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

H:\Projekte\642-Hennecke, Markus, Winterberg\001-00 4. Änd. B-Plan Nr. 4 Auf der Heide, Niedersfeld + FNP\04  
Genehmigung\Begründung\_BP\_4\_Änd Auf der Heide\_Satzungsfassung (März 2023).docx