

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“

Stadt Winterberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	3
2	Plangebiet	4
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungspläne.....	7
3.4	Landschaftsplan / FFH	8
3.5	Wasserrecht	8
4	Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
4.1	Konzeption	9
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)	11
4.4	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
4.5	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 19 Abs. 4 BauNVO)	12
4.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
4.7	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	13
4.8	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	13
5	Erschließung.....	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	15
6	Immissionsschutz	18
7	Waldrand	19
8	Flächenbilanz.....	20
9	Belange der Nachbargemeinden.....	20
10	Finanzielle Auswirkungen der Planung.....	21
11	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	21
12	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	21
12.1	Altlasten	21
12.2	Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände.....	22
12.3	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege	22
12.4	Niederschlagswasser	22
13	Umweltbericht.....	23
14	Anhang	25
14.1	Anhang 1: Plankarte	25
14.2	Anhang 2: Haustypen	26
14.3	Anhang 3: Äußere Erschließung	27

1 Anlass und Ziele

Die Firmen Landal GreenParks und Van Wijnen Recreatiebouw planen die Errichtung einer Ferienhausanlage in Winterberg. Vorgesehen ist die Errichtung von 150 Ferienhäusern und einem Zentralgebäude auf einer Fläche von ca. 14,6 ha.

Im Gegensatz zu den sogenannten "geschlossenen Konzepten" ist hier vorgesehen, dass die Gäste der Ferienhausanlage die touristische Infrastruktur der Stadt Winterberg und der Region nutzen. Deshalb werden entsprechende Einrichtungen innerhalb der Ferienhausanlage lediglich in eingeschränktem Umfang zur Grundversorgung der Gäste angeboten. Dies ist auch Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es besteht somit das Ziel, mit der Ansiedlung auch die lokale und regionale Wirtschaft zu fördern. Die geplante Anlage liegt ca. 1 km nordwestlich der Kernstadt von Winterberg. Beansprucht wird eine bewaldete Hangzone des Sürenberges in einer Höhe zwischen 640 m und 720 m ü. NN. Die Fläche ist im städtischen Besitz.

Das niederländische Unternehmen Landal GreenParks betreibt derzeit insgesamt ca. 60 Ferienhaus-Parks in Deutschland, Belgien, Tschechien, Österreich, Frankreich und in den Niederlanden. Das Konzept von Landal GreenParks ist die Kombination aus Natur und Komfort: Die Philosophie setzt in erster Linie auf die Einbeziehung dessen, was das Umland an landschaftlichen und kulturellen Reizen bietet. Kriterien für die Standortwahl sind deshalb:

- einzigartige Lage in natürlicher Umgebung,
- Leben mit den Jahreszeiten statt Urlaub in künstlichen Welten.

Da Winterberg in landschaftlich sehr reizvoller Lage liegt und ein überaus umfangreiches Angebot an touristischen und sportlichen Aktivitäten im Sommer und Winter bietet, ist Winterberg als Standort für die Ferienhausanlage nach dem Anforderungsprofil von Landal GreenParks hervorragend geeignet. Die Zielgruppen sind Naturliebhaber, Aktivurlauber, Ruhesuchende, Familien mit Kindern, Senioren und Tagungsgäste.

Kriterien der Standortwahl waren insbesondere:

- ruhige Umgebung der geplanten Anlage mit möglichst geringer Fahrzeugfrequenz,
- fußläufige Erreichbarkeit der Freizeiteinrichtungen,
- gute Erreichbarkeit qualitativ hochwertiger Infrastruktureinrichtungen in der Stadt
- Fläche von mindestens 10ha
- der Eingriff in die Natur sollte möglichst gering sein (Ausschlusskriterien waren Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete).

Die Stadt Winterberg ist in besonderem Maße durch Tourismus-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägt und weist besondere Standortvorteile auf: Eine Ferienhausanlage in Winterberg ist sowohl für den Sommer-Tourismus als auch für den Winter-Tourismus attraktiv. Das Sauerland, insbesondere das Hochsauerland um Winterberg, zieht viele niederländische Besucher sowie Gäste aus dem Ruhrgebiet an. Die Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg ist insoweit auch auf die Befriedigung der touristischen Nachfrage aus den Niederlanden ausgerichtet. Des Weiteren beabsichtigt

Landal GreenParks, auch Neukunden aus dem norddeutschen Raum zu werben. Die Stadt Winterberg erwartet mit Realisierung des Projektes eine Stützung und Steigerung der lokalen und regionalen Nachfrage für Handel, Handwerk, Dienstleistungen sowie der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit positiven Effekten auf die Beschäftigungsverhältnisse am Ort und in der Region.

Das Konzept der Ferienhausanlage steht im Einklang mit den Zielen des Winterberger Tourismuskonzeptes und des Marketingkonzeptes des Sauerland Tourismus e.V., deren Schwerpunkt auf landschaftsorientierten Freizeit- und Erholungsformen liegt.

Schon der „Masterplan für die Wintersportarena Sauerland“ stellt einen Bedarf an solchen Einrichtungen fest. Das Sauerland verfügt im Vergleich zu anderen Ferienregionen über eine vergleichsweise geringe Ausstattung an Ferienhausbetten. Eine existenzgefährdende Konkurrenzsituation zu anderen Einrichtungen in der Region kann aufgrund der Ergebnisse einer Marktstudie ausgeschlossen werden.

Der Standort ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

- die Bedeutung des Vorhabens für Winterberg und die Region,
- die für das Vorhaben hervorragend geeignete Lage der Fläche,
- die Lage im Bereich bestehender Freizeiteinrichtungen, innerhalb des Kurggebietes Winterberg und in der fußläufigen Nähe zur Winterberger Kernstadt,
- die eingeschränkte ökologische Bedeutung von weiten Teilen des Gebietes dadurch, dass es von Fichten bestanden ist (Monokultur),
- der hohe Waldanteil Winterbergs und der Region, der durch das Vorhaben quantitativ kaum berührt wird,
- die positive Einschätzung und Vorbereitung des Vorhabens durch die Regionalplanung und eine vorliegende Raumverträglichkeitsstudie.

Im Übrigen kann der Eingriff durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Dies ist im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt.

2 Plangebiet

Das Plangebiet wird im Umweltbericht und in der bereits vorliegenden Raumverträglichkeitsstudie ausführlich beschrieben, so dass an dieser Stelle lediglich eine kurze Einordnung erfolgen soll.

Der Standort liegt ca. 1 km nordwestlich des Winterberger Ortskerns und angrenzend an den bestehenden Freizeit- und Erholungsschwerpunkt. Seit der 21. Änderung des Regionalplans, den das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie am 22.08.2007 genehmigt hat, liegt der Standort ebenfalls innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen Freizeit- und Erholungsschwerpunktes. Die Ansiedlung bewirkt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs. Sie stellt aber keinen Eingriff in eine unvorbelastete Situation dar und ist nicht als nicht-integriertes Ansiedlungsvorhaben zu bewerten. Gegenwärtig ist die Fläche vollständig von Wald bestanden, zum größten Teil mit Fichten. Im Südwesten ist ein Teilbereich von Buchen bestanden. Die Flächen werden forstwirtschaftlich genutzt. Charakterisierend ist somit die Lage im Schnittpunkt zwischen Freizeitnutzungen und Freiraum.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des Schullandheims der Stadt Ahlen und des Skigebietes Herrloh/ Bremberg mit zahlreichen Liftanlagen und Abfahrtshängen sowie südlich des Golfplatzes mit dem Golfhof. Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Kurgebietes Winterberg. Die südlich gelegenen Freizeitanlagen sind ebenfalls Bestandteil des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes.

Das ca. 14,6 ha große Plangebiet ist topographisch stark bewegt und liegt auf Höhen zwischen 640m über N.N. und 720m über N.N. Durch das Plangebiet führt heute ein Forstweg. Im südlichen Bereich verläuft entlang der Gebietsgrenze ein weiterer Wirtschaftsweg.

Entsprechend handelte es sich bei der 21. Änderung des Regionalplans auch um eine Erweiterung des bestehenden gewachsenen Freizeit- und Erholungsschwerpunktes für das hier zugrunde liegende Vorhaben und nicht um die Schaffung eines neuen Siedlungsansatzes. Gemäß Ziel 27 Abs. 1 des entsprechenden Regionalplan-Abschnittes sind Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich entweder nur in unmittelbarer Anlehnung an Ortslagen oder geeignete Freizeit- und Erholungsschwerpunkte auszuweisen. Der Bereich westlich und nordwestlich der Kernstadt Winterberg ist in besonderem Maße durch touristische und freizeitorientierte Infrastruktureinrichtungen geprägt. Wie bereits dargelegt, liegt die geplante Ferienhausanlage in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt Winterberg. Und genau der jetzt vorgesehene Bereich westlich des „Büretales“ grenzt unmittelbar an den gewachsenen Erholungsschwerpunkt schlechthin in Winterberg mit Bobbahn, Sommerrodelbahn, Liftanlagen und Abfahrtshängen, Schanzen, Bike-Park, Panorama-Erlebnisbrücke, Wanderzentrum, Golfplatz usw. an. Alle Einrichtungen konzentrieren sich an diesem Punkt. Die geplante Erweiterung des FES ist somit eine Ergänzung und Fortentwicklung der bestehenden Freizeitinfrastruktur.

Der städtebauliche Zusammenhang ist durch die Einordnung in den Freizeit- und Erholungsschwerpunkt mit seinen bereits vorhandenen Nutzungen zweifellos gegeben. Dass diese in geringerem Maße durch bauliche Nutzungen geprägt sind, entspricht der Bandbreite an Freizeitnutzungen, wie sie hier nachgefragt werden. Im Übrigen liegen Ferienhausanlagen regelmäßig an solchen störungsarmen Standorten. Zudem wird auch die Ferienhausanlage durch ihre Einbindung in die Landschaft geprägt sein, was durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. max. zulässige Anzahl der Gebäude, Grundflächenzahl, Begrünung) und vertragliche Regelung (z.B. angepasste Haustypen, Pflanzmaßnahmen) sichergestellt wird.

Erschlossen wird das Gebiet heute durch eine Straßenverbindung von der L740, die westlich der Büre verläuft.

Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Dies wurde bereits im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplans untersucht:

„Grundlage der Planungskonzeption für die Ferienhausanlage ist die räumliche Nähe zum vorhandenen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt sowie zur Kernstadt Winterberg.

Als mögliche Alternativen sind grundsätzlich alle Standorte zu untersuchen, auf denen das Vorhaben unter den folgenden Rahmenbedingungen umgesetzt werden könnte. Um die Planungsabsicht der Stadt Winterberg realisieren zu können, sollen die Alternativflächen eine Größe aufweisen, die die Entwicklung einer hochwertigen Ferienhausanlage im Grünen ermöglicht. Dafür ist eine Fläche von mindestens 10 ha erforderlich. Die Alternativflächen sollen sich in störungsarmer Umgebung und dennoch in fußläufiger Entfernung zu Freizeiteinrichtungen sowie zur Kernstadt Winterberg befinden. Weitere Kriterien sind der Ausschluss von Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete etc.) und die Verfügbarkeit der Flächen (...).

Aufgrund der oben genannten Kriterien kommt im Stadtgebiet von Winterberg lediglich ein Bereich für eine nähere Untersuchung in Frage. Es handelt sich um eine rund 23 ha große Fläche am Bremberg in der Nähe der bebauten Ortslage von Winterberg. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Winterberg, ist jedoch größtenteils durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg überplant. Innerhalb des Gebietes befinden sich zahlreiche Einrichtungen für den Wintersport, die künftig weiter ausgebaut werden sollen.

Aufgrund dieser Planungen und der bereits bestehenden, intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung sowie der Nähe zur viel befahrenen B236 ist dieser Bereich jedoch für eine ruheorientierte Ferienhausanlage ungeeignet (...).

Im Hinblick auf die vorgegebenen Standortanforderungen und unter Beachtung des im Regionalplan festgelegten Ziels, Einrichtungen des Freizeitwohnens grundsätzlich nur in Nähe von Ortslagen oder geeigneten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten auszuweisen, hat die Standortsuche für eine Ferienhausanlage ergeben, dass im Stadtgebiet von Winterberg keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung stehen.“¹ Diese Bewertung haben der Regionalrat bei seiner Entscheidung über die 21. Änderung des Regionalplanes sowie das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW im Rahmen der Genehmigung der Regionalplanänderung geteilt.

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für den Bereich des Plangebietes die 21. Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - , Kreis Soest und Hochsauerlandkreis durchgeführt worden. Gegenstand des Änderungsverfahrens war die Änderung von Waldbereich sowie Bereich

¹ Bezirksregierung Arnsberg, Geschäftsstelle des Regionalrats: Beschlussvorschlag zur Sitzung des Regionalrates am 23.03.2007, TOP 3: 21. Änderung des Regionalplans.

für den Schutz der Landschaft und Erholungsbereich in Freizeit- und Erholungsschwerpunkt - Ferienhausanlage Winterberg.

Darüber hinaus wurde das Ziel 31 im Kapitel Freizeit- und Erholungsschwerpunkte ergänzt:

Ziel 31

- (2) Der Teilbereich des FES auf dem Sürenberg nördlich des Büretals darf nur auf der Basis einer einheitlichen raumverträglichen Gesamtkonzeption für die Errichtung der Ferienhausanlage realisiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf eine Flächen sparende und landschaftsgerechte Gestaltung der Anlage zu achten. Außerdem ist durch ausreichende Pufferzonen und andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Störung benachbarter wertvoller Biotope vermieden wird.*
- (3) Neben den Einrichtungen des Freizeitwohnens darf der Ferienpark lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendigen Zentralanlagen ausgestattet sein. Im nachfolgenden Verfahren sind konkrete Aussagen zur maximalen Ausstattung zu treffen.*

Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 der 21. Änderung des Regionalplans zugestimmt. Die Genehmigung zur 21. Änderung des Regionalplans ist am 22.08.2007 durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW erteilt worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 12.09.2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NRW ist die 21. Änderung zum Ziel der Raumordnung geworden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der zu Beginn des Planverfahrens wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellte das Plangebiet als „Wald“ dar. Der Bereich liegt innerhalb des Kurgebietes Winterberg.

Die Bebauungsplanaufstellung entsprach zum damaligen Zeitpunkt somit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Deshalb wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 45. Änderung wurde am 08.07.08 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt nunmehr an dieser Stelle eine Sonderbaufläche Beherbergung und Ferienwohnen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.

Der nördlich angrenzende Golfplatz mit "Golfhotel" wird durch den Bebauungsplan Nr. 14 "Tannenhof" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt.

Südlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 "Ski-, Freizeit- und Erholungsgebiet Herrloh / Bremberg".

3.4 Landschaftsplan / FFH

Der am 15.05.2008 in Kraft getretene Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet von Winterberg sieht vor, die Talräume von Büre und Namenlose (außerhalb des Bebauungsplangebietes) als Naturschutzgebiete sicherzustellen und den Änderungsbereich als Teil eines Landschaftsschutzgebietes auszuweisen. Im Rahmen der Regionalplanänderung wurden von der Unteren Landschaftsbehörde gegen die Ausweisung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes und damit gegen das geplante Projekt keine Bedenken vorgetragen.

Nach § 29 Abs. 4 LG NRW können rechtskräftige Bebauungspläne widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft setzen, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

3.5 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet. Südwestlich grenzt die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Winterberg - Poppenberg an.

4 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Konzeption

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

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Errichtung des Parks ist die stark bewegte Topographie des Geländes. Das Gelände weist von der westlichen bis zur östlichen Seite einen Höhenunterschied von 80m auf. Dabei ergeben sich Geländeneigungen von durchschnittlich 20%, in steileren Bereichen von bis zu 35%.

Dadurch bedingt müssen die Erschließungswege schleifend zu den Höhenschichtlinien verlaufen. Um größere Einschnitte bzw. Dammfächen zu vermeiden, was die fußläufige Erschließung der Häuser erschweren würde, werden die Wege dem Geländerverlauf angepasst und somit teils in engen Radien trassiert.

Die Erschließungsdichte wird dabei so gewählt, dass die 150 Gebäude an den Wegen angeordnet werden können. Innenliegende Ferienhäuser zwischen zwei Erschließungswegen bilden die Ausnahme. Um den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten, wird ein untereinander vernetztes Wegesystem mit Mindestquerschnittsbreiten angelegt, welches als Einbahnstraßenringsystem befahrbar ist. Der jeweilige Anliegerverkehr verteilt sich dadurch relativ gleichmäßig auf die Fläche. Die Führung als Einbahnstraße ermöglicht eine leichte Orientierung und bietet eine hohe Verkehrssicherheit für die Anlieger und den Kfz- Verkehr. Die Trassierung in Lage und Höhe ist so ausgelegt, dass die Wege nur mit Schritttempo befahrbar sind und sich somit dem Zielfeld der Erholung im Park unterordnen.

Stellplätze werden in Schrägaufstellung an den Erschließungswegen angelegt. Die Befahrbarkeit bis an das jeweilige Ferienhaus soll unterbleiben, um den Eingriff in die Landschaft gering zu halten.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung „Sondergebiet Ferienhausanlage“ (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 10 BauNVO festgesetzt. Festgesetzt werden insgesamt sechs Gebiete. Die Unterteilung in die einzelnen Gebiete ergibt sich zunächst aus der Erschließung. Darüber hinaus dient die Festsetzung des Gebietes F6 der Unterscheidung zwischen den Gebieten, die Ferienhäuser aufnehmen und der Zentralanlage, deren Umfang durch textliche Festsetzungen eingegrenzt wird. In den Sondergebieten Ferienhausanlage F1 bis F5 sind ausschließlich Ferienhäuser mit Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet F6 sind die für die Ferienhausanlage zwingend notwendigen Zentraleinrichtungen zulässig.

§ 12 Abs. 3a BauGB eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit der Festsetzung von Baugebieten der BauNVO auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend der Anforderung dieser gesetzlichen Regelung wird ergänzend festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Dennoch werden zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

In Ferienhausgebieten nach § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

In den Sondergebieten Ferienhausanlage F1 bis F5 sind ausschließlich Ferienhäuser mit Ferienwohnungen zulässig. In den Sondergebieten F1 bis F5 sind ausschließlich die Haustypen 4s, 4l, 6s, 6l, 8s, 8l, 12l, 12wl sowie 16l zulässig. Die Anzahl der Ferienhäuser ist auf insgesamt 150 begrenzt. Innerhalb der einzelnen Baugebiete gelten die folgenden Höchstzahlen:

	Haustyp (max. Bettenanzahl)								
	4s (8)	4l (8)	6s (12)	6l (6)	8s (8)	8l (8)	12l (12)	12wl (12)	16l (16)
F1	3	3	6	7	1	27	1	1	1
F2	4	1	4		9	1	1		
F3	3	2	5	4	7	2	1	3	1
F4	3	1	6	8	8		4	1	2
F5	2	3	4	1	5		3		1

Die Haustypen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

In dem Sondergebiet F6 sind der Ferienhausanlage dienende Einrichtungen zulässig. Diese sind:

- *Verwaltungsgebäude mit Rezeption*
- *ein Laden mit einer Verkaufsfläche von max. 225 qm*
- *eine Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant) mit einer Bestuhlungsfläche von max. 350 qm zzgl. Terrasse*
- *ein Schwimmbad mit einer Wasserfläche von insgesamt max. 300 qm*
- *Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind*

Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben werden gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst mit dem wirksamen Zustandekommen des Durchführungsvertrags zulässig.

Geländeveränderungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Detailliertere Regelungen zu den Standorten der Ferienhäuser und zur Architektur der einzelnen Haustypen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und somit geregelt. Durch diese Regelung wird die ausschließliche Zulässigkeit bestimmter Haustypen in den Gebieten F1 bis F5 und damit eine der Umgebung angepasste und homogene Architektur sichergestellt, wie es ausschließlich in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist.

Zusätzlich werden Regelungen zu zentralen Einrichtungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird u.a. der oben dargestellten Forderung des Regionalplans, Regelungen zur maximalen Ausstattung des Ferienparks mit Zentralanlagen zu treffen, entsprochen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie durch die zulässigen Haustypen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Vorgabe des § 19 BauNVO. Schon die Zielsetzung einer naturnahen Erholung verbietet eine höhere Verdichtung des Parks.

Aufgrund der Festsetzung zulässiger Haustypen und deren Festschreibung im Durchführungsvertrag besteht keine Notwendigkeit, die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung von Vollgeschossen hinaus durch First- oder Traufhöhen zu steuern, da dies durch die konkreten Haustypen deutlich wirkungsvoller erfolgen kann. Gleiches gilt für die Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den festgesetzten Verkehrsflächen. Sie halten hier einen Abstand von 3m. Vor allem aufgrund der extremen Topographie erweist es sich als notwendig, die Standorte der einzelnen Gebäude nicht durch Festsetzungen konkret vorzugeben. Auch kann aufgrund des noch vorhandenen Baumbestandes keine Vermessung im notwendigen Umfang erfolgen. Ein weiterer Grund ist die Problematik der Versickerung, die erst nach der Räumung des Geländes kleinräumig untersucht werden kann und einen Einfluss auf die Stellung einzelner Häuser haben kann.

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

Innerhalb der Sondergebiete ist die Einrichtung kleinteiliger Kinderspielflächen und Aufenthaltsflächen als Begegnungsräume vorgesehen. Diese dienen zur Attraktivierung der Ferienhausanlage, insbesondere für Familien und stehen im Zusammenhang mit dem gewünschten naturnahen Erholungskonzept. Darüber hinaus ist gemäß dem Konzept des Betreibers eine zentrale Spielfläche vorgesehen. Diese wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

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

- *Stellplätze sind in den Sondergebieten "Ferienhausanlage F1 bis F5" ausschließlich für den Bedarf der Ferienhäuser zulässig.*
- *Im Sondergebiet F6 sind Stellplätze für den Bedarf der Ferienhäuser, der Ferienhausanlage dienender Einrichtungen und Besucherstellplätze zulässig.*
- *Die Stellplätze müssen nicht in den jeweiligen Baugebieten angelegt werden.*
- *Die Anlage von Stellplätzen ist im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweilig der Erschließung dienenden festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.*
- *Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den Ferienhausgebieten F1 bis F5 unzulässig.*
- *Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Zuwegungen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschöpft werden.*

Die Festsetzungen dienen dazu, einerseits den Bedarf der Ferienhausanlage an Stellplätzen sicherzustellen und andererseits eine Höchstgrenze zu definieren, um die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen.

Es ist ausdrücklich vorgesehen, dass die Stellplätze nicht in den jeweiligen Baugebieten - also den Ferienhäusern direkt zugeordnet - entstehen müssen. Die zentrale Anordnung eines Teils der Stellplätze im zentralen Bereich (Ferienhausgebiet F6) ist zu begrüßen, da dies zur geringeren Flächeninanspruchnahme in den eigentlichen Ferienhausgebieten und somit zu einer Stärkung des naturbelassenen Charakters führt.

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen, werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den Gebieten F1 bis F5 ausgeschlossen. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass Stellplätze in den Gebieten F1 bis F5 mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Für die Zentralanlage des Sondergebietes F6 ist diese Festsetzung nicht anzuwenden, da hier auch überdachte Abstellmöglichkeiten für Traktoren, Schneeräumgeräte, Gartengeräte etc. angelegt werden müssen.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans setzt zwei Elemente der inneren Begrünung fest.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1,5m hohe Gehölzelemente aus bodenständigen, heimischen Gehölzarten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 150 bodenständige, heimische und hochkronige Laubbäume entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage der Gehölze ist eine erste Maßnahme zum Schutz der Quellen in der unmittelbaren Umgebung, die durch weitere Maßnahmen in den unmittelbaren Quellbereichen zu ergänzen sind. Ziel ist es, die Quellen vor Belastungen zu schützen und insbesondere ein Betreten zu verhindern. Da die unmittelbaren Quellbereiche außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, werden dort notwendige Schutzmaßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Die Anpflanzung von Laubbäumen im Plangebiet entspricht dem angestrebten Charakter der Ferienhausanlage und stellt einen teilweisen Ersatz für die entfallenden Bäume dar. Um dies möglichst hochwertig zu erreichen, wird die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Entfallen werden in erster Linie Fichten.

Gem. § 1a BauGB werden die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen mittels des Durchführungsvertrags geregelt. Der landschaftspflegerische Begleitplan enthält eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

4.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in diesen Flächen aufstehenden Bäume sind zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Maßnahmen zur Umstockung in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde.

Die Festsetzung dient der Schonung des Buchenbestandes im südwestlichen Plangebiet. Die Ausnahme berücksichtigt, dass ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

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

Die Gestaltung der Ferienhäuser wird im Durchführungsvertrag durch die zulässigen Haustypen bestimmt. Darüber hinaus werden für die Ferienhausgebiete F1 bis F5 folgende Festsetzungen getroffen:

Es sind Satteldächer zulässig. Untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile und Anbauten können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Geneigte Dächer sind mit Schiefer oder einer schwarzen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen. Farblich glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

An den Wandflächen sind nur die folgenden Materialien zulässig: weißfarbene Putzflächen, Holzverbretterungen, schwarz-weißes Fachwerk, Verschieferung.

Diese Festsetzungen sollen über die konkrete Festlegung von Baukubaturen durch die Festsetzung von Haustypen hinaus das Erscheinungsbild und das Einfügen im Sinne einer naturnahen und regional- bzw. ortstypischen Bauweise lenken.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet heute durch eine Straßenverbindung von der L740, die westlich der Büre verläuft. Im Laufe des Planverfahrens ist sicherzustellen, dass die Erschließung gesichert ist. Zu diesem Zweck wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die das Verkehrsaufkommen der Ferienhausanlage und anderer Nutzungen in diesem Bereich ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung untersucht sowie Verbesserungsmaßnahmen erarbeitet. Dies beinhaltet auch den Knotenpunkt mit der L740.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung wurde im Verlauf des Planverfahrens die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung geändert.

So ist im Einmündebereich zur L740 die Anlage einer Linksabbiegespur, entsprechend Typ 2 nach Ras-K-1, notwendig. Die Anbindung der Ferienhausanlage erfolgt nunmehr nicht mehr von Süden, sondern aus östlicher Richtung, indem eine Stichstraße von der bestehenden Straße „In der Büre“ aus hergestellt wird. Die weiterhin bestehende südliche Anbindung dient nicht dem Besucherverkehr, sondern ist für Rettungsfahrzeuge etc. vorbehalten.

Die Abbildung in Anhang 3 zeigt die äußere Erschließung des Plangebietes im Nord-Süd-Verlauf auf. Aus der nachfolgenden Tabelle geht das zu erwartende Verkehrsaufkommen hervor:

			Sommerseason		Wintersaison	
Bestand			Nord	Süd	Nord	Süd
Golfplatz	Gäste	Kfz / 24h	100	-	-	-
	Wirtschaftsverkehr	Kfz / 24h	28	-	28	-
Wintersportanlagen	Gäste	Kfz / 24h	-	-	300	300
	Wirtschaftsverkehr	Kfz / 24h	40	40	40	40
Wanderer	Gäste	Kfz / 24h	124	124	-	-
Summe		Kfz / 24h	292	164	368	340
Frequentierung 1 Fz/ x sec.		sec.	123	220	98	106

Zusätzlich						
Ferienhausanlage	Gäste	Kfz / 24h	356	356	356	356
	Wirtschaftsverkehr	Kfz / 24h	40	40	40	40
Summe		Kfz / 24h	396	396	396	396

Zusammen						
Summe		Kfz / 24h	688	560	764	736
Frequentierung 1 Fz/ x sec.		sec.	52	64	47	49
Zunahme		%	236%	341%	208%	216%

Das Baurecht zur Umgestaltung der Einmündung und den Ausbau der bestehenden Straße soll gemäß § 38 Abs. 3 StrWG NRW erlangt werden. Die Planung ist bereits mit den Fachbehörden (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde) abgestimmt. Die Belange aus dem Scoping-Termin und einer Vorort-Begehung wurden berücksichtigt.

Das oben beschriebene, innere Erschließungskonzept wird durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen sichergestellt.

Durch die Planung werden Waldwege abgebunden. Die Holzabfuhr bleibt gewährleistet, da in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde Wendemöglichkeiten an bestehenden Waldwegen angelegt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, diese Wendemöglichkeiten ebenso wie die innere und äußere Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten herzustellen.

5.2 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Wasserversorgung

Die bestehende Wasserversorgung liegt lt. Aussage der Stadtwerke Winterberg (AÖR) im Bereich des Ahlener Landschulheims.

Nach Aussage der Stadtwerke Winterberg (AÖR) kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

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

Sie ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit den Fachbehörden abzustimmen.

Entnahmestellen innerhalb des Plangebietes sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

Schmutzwasserbeseitigung

Das geplante Ferienhausgebiet wird im so genannten Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt gesammelt und abgeleitet. Ein Teilbereich von 2,60 ha kann nicht im Freigefälle entwässert werden und soll daher im nordöstlichen Bereich, am tiefsten Punkt des Plangebietes gesammelt und über eine Pumpstation in die Schmutzwasserkanalisation (Freigefälle) innerhalb des Ferienparks abgeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über Hausanschlussleitungen (DN150) in die Sammelkanalisation (DN 250) und weiterführend in einen geplanten Staukanal (Rückhaltung = 2Std) und nachfolgend in einen weiteren, bereits bestehenden Staukanal mit Anschluss in das von den Stadtwerken (AÖR) der Stadt Winterberg betriebene Pumpwerk unterhalb des „Ahlener Teiches“ erfolgen.

Die Pumpentechnik wird an die neuen Einleitungsmengen angepasst. Vom Pumpwerk erfolgt eine Förderung des Abwassers über eine Druckleitung in das öffentliche Kanalisationssystem der Stadt Winterberg im Bereich des Gewerbegebietes „Remmeswiese II“.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das Konzept der Ferienhausanlage sieht vor, dass eine Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Dieses beinhaltet z.B.:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen kann dezentral vor Ort in einem eigenen Mulden-Rigolensystem nach ATV-A-138 je Haus vor Ort versickert werden. Eine Versickerung über ein kleinteiliges Mulden-Rigolen-System entspricht am weitesten einer natürlichen Versickerung. Das Dachflächenwasser ist gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes (analog zu Wohnnutzungen) als unbelastet einzustufen. Eine Mulden-Rigolenversickerung wird in diesem Erlass dafür und darüber hinaus sogar für schwach belastetes Niederschlagswasser (z.B. aus Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten) empfohlen.

Die einzelnen Rigolen untereinander können durch Rohrsysteme verbunden werden, um einen gewissen Ausgleich der Regenwassermengen zu erzielen und den teilweise unterschiedlichen Durchlässigkeitswerten des Bodens gerecht zu werden. Das Rohrsystem selbst erhält einen Überlauf mit Anschluss an die Regenwasserleitung im Straßenbereich.

Regenwasser im Bereich der befestigten Straßen kann über Einläufe schadlos gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken (RRB; Volumen= 600m³) dem Vorfluter „Büre“ zugeführt werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit einer Fläche von 3,0 ha kann Niederschlagswasser aus dem Straßebereich über einen Sammler einem Mulden-Rigolensystem zugeführt und dort unschädlich oberflächennah versickert werden.

Fußwege / Terrassen und PKW – Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt.

Für Einleitungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt. In den Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Verpflichtung für den Vorhabenträger aufgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zusätzlich zu den Regelungen des Durchführungsvertrags eine Festsetzung im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser:

Mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in den Ferienhausgebieten F1 bis F5 Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken wie Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Durch diese Festsetzung wird zum einen der naturnahe Charakter des Vorhabens unterstützt, zum anderen wird eine Verringerung der zu versiegelnden Flächen und damit ein unmittelbarer Ablauf des Niederschlagswassers auf diesen Flächen gefördert.

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet. Südwestlich grenzt die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Winterberg - Poppenberg an. Die geplante Ferienhausanlage beeinträchtigt nicht das Wasserschutzgebiet, da die Fläche der Ferienhausanlage Richtung Osten, dem natürlichen Gefälle folgend, entwässert. Wenn der Bereich des Plangebietes Richtung Süden in den Bereich der Büre-Quellen (Wassergewinnung, WSG Zone I) entwässern würde und die Wasserqualität beeinträchtigen könnte, wäre es ebenfalls als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Denn nach Punkt 4 der „Richtlinien für Wasserschutzgebiete“ umfasst ein Wasserschutzgebiet die unmittelbare Umgebung einer Fassungsanlage und das Einzugsgebiet. Bei der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes müssen gemäß der Richtlinie zahlreiche Gegebenheiten –z.B. Bodengegebenheiten, geologischer Aufbau, hydrogeologische Verhältnisse, Ausbildung der Deckschichten und der Grundwasserleiter- berücksichtigt werden.

Die geplanten Versickerungen der Dachflächen erfolgen aufgrund der bestehenden Topographie hangabwärts von der westlich angrenzenden Wasserschutzzone II weg. Das gilt auch für die versickerungsfähigen Flächenbefestigungen (Fußwege / Stellflächen) innerhalb des Ferienparks. Somit sind Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sowohl durch Eingriffe in den Boden als auch durch die Versickerung auszuschließen.

Dies ist auch Ergebnis der Absprachen mit der unteren Wasserbehörde und dem Gesundheitsamt.

6 Immissionsschutz

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

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

Dieser Forderung des vorbeugenden Immissionsschutzes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan in wesentlichen Teilen entsprechen. Der Abstand zu den Skianlagen beträgt deutlich mehr als 150m, zum nördlich gelegenen Golfplatz ist jedoch eine unmittelbare Nachbarschaft gegeben.

Zu beiden Nachbarnutzungen findet für Teile der Ferienhausanlage eine natürliche Abschirmung durch die Topographie statt.

Aufgrund dieser Situation wurde eine Immissionsuntersuchung² erarbeitet. Diese untersucht:

Sommer-Situation

- Auf die Ferienhausanlage einwirkende Geräusche
 - Skihütte Poppenberg, Außensitzfläche (Biergarten)
 - Parkplatz Skigebiet Poppenberg
 - Golfanlage, Motor-Rasenmäher
- Durch die Ferienhausanlage verursachte Verkehrsgeräusche
 - Immissionsort „E“, Fröndenberger Hütte (In der Büre 8)
 - Immissionsort „F“, Golfhof – Ostseite (In der Büre)

Winter-Situation

- Auf die Ferienhausanlage einwirkende Geräusche
 - Skihütte Poppenberg, Außensitzfläche (Biergarten)
 - Parkplatz Skigebiet Poppenberg
 - Schneeerzeuger im Nahbereich
- Durch die Ferienhausanlage verursachte Verkehrsgeräusche
 - Immissionsort „E“, Fröndenberger Hütte (In der Büre 8)
 - Immissionsort „F“, Golfhof – Ostseite (In der Büre)

² Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz: Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten für die geplante Landal Greenparks Ferienhausanlage in 59955 Winterberg, In der Büre. Berb.-Nr. 07/164, Hagen, 21.05.2007.

Die Studie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Tages-Beurteilung (06-22 Uhr) weder bezogen auf die auf die Ferienhausanlage einwirkenden noch bezogen auf die von der Ferienhausanlage ausgehenden Geräusche Probleme zu erwarten sind. Bezogen auf die Nacht-Beurteilung (22-06 Uhr) in der Wintersaison, wenn ab 22 Uhr die Schneekanonen und Pistenraupen (mit Warnton) in Betrieb sind, ergeben sich erwartungsgemäß Nacht-Immissionsrichtwert-Überschreitungen im Außenbereich.

Hinsichtlich der Geräusche durch Schneekanonen und Pistenraupen ist die Situation als atypisch einzustufen. Sie tritt ausschließlich bei Bedingungen auf, unter denen die Fenster in der Regel geschlossen sind und kein Aufenthalt in den Außenbereichen (z.B. Terrassen) stattfindet, nämlich bei extrem niedrigen Außentemperaturen. Somit kann diesen Immissionen durch den Einbau von Schallschutzfenstern und anderen schalldämmenden Außenbauteilen begegnet werden. Der Gutachter führt dazu aus: "Da von vornherein absehbar war/ist, dass im Nahbereich von Schneeerzeugern (Schneekanonen) und/oder Pistenraupen, die ja insbesondere des nachts in Betrieb sein müssen/sind, die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm oder der o.a. Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, bezogen auf den Außenbereich und die Nachtsituation, nicht möglich ist, da "Aktiv-Schallschutzmaßnahmen" (Aufstellung von Lärmschutzwänden/-wällen o.ä.) hier nicht realisierbar sind, wurde mit den Behörden (Bezirksregierung Arnsberg, Umweltverwaltung) vereinbart, dass, abweichend von den Regelungen der TA-Lärm (für Gewerbelärm), auch 'Passiv-Schallschutzmaßnahmen' nach den Regelungen der DIN 4109 (4) / VDI 2719 (5) (analog zu Straßenverkehrslärm-Situationen) zugelassen werden sollen. Diese sollen so bemessen werden, dass sich in den "schutzbedürftigen Räumen" nach DIN 4109 der Ferienhäuser keine höheren Geräuschpegel / Beurteilungspegel einstellen, als sie in den einschlägigen Regelwerken - bezogen auf den Innenbereich von in WR- oder WA-Gebieten befindlichen Aufenthaltsräumen - aufgeführt sind."

Aus diesen Gründen sind die folgenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz notwendig:

In den festgesetzten Ferienhausgebieten ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach VDI 2719 erreicht werden:

- *in den mit $R'_{w,res}$ 45 dB bezeichneten Gebieten: 45 dB*
- *in den mit $R'_{w,res}$ 40 dB bezeichneten Gebieten: 40 dB*
- *in den mit $R'_{w,res}$ 37 dB bezeichneten Gebieten: 37 dB*
- *in den mit $R'_{w,res}$ 33 dB bezeichneten Gebieten: 33 dB*

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

7 Waldrand

Das Plangebiet ist heute bewaldet und die Ferienhausanlage wird in wesentlichen Teilen von Wald umstanden sein. Aus Gründen der Sicherheit kann ein Waldabstand von bis zu 35m erforderlich sein. Dieser soll in Absprache mit der Forstbehörde und der unteren Landschaftsbehörde durch Umstockungsmaßnahmen im Sinne einer Waldrandgestaltung und damit einer Aufwertung der gegenwärtigen Fichtenbestände sichergestellt werden.

Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt.

8 Flächenbilanz

Sondergebiete	ca. 13,6 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,8 ha
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha
Gesamtfläche	ca. 14,6 ha

9 Belange der Nachbargemeinden

Im Zuge der Änderung des Regionalplans hat die Stadt Medebach Bedenken hinsichtlich einer Konkurrenz zum dort bestehenden Center-Parc und damit ihre mögliche Betroffenheit geäußert. Der Regionalrat kommt – auch auf Grundlage einer Marktstudie – zu dem Ergebnis, dass diese Bedenken zwar ernst zu nehmen sind, die Region aber zwei Parks wirtschaftlich verkraften kann. Dies ergibt sich vor allem aus der im Rahmen der Regionalplanänderung vorgelegten Marktstudie, die die ift Freizeit- und Tourismus GmbH erarbeitet hat. So liege der Bettenanteil im Segment „Ferienwohnen“ im Sauerland deutlich unter den Zahlen von Vergleichsregionen. Weiter verfüge das durch die Ferienhausanlage angesprochene Marktsegment über Dynamik, wie die Eröffnung und Grundsteinlegung für neue Anlagen in anderen deutschen Tourismusregionen zeigt. Darüber hinaus hat das Sauerland seine touristische Tragfähigkeit durch neue Angebote (z.B. Rothaarsteig, Mountain-Bike- und Wintersportarena) deutlich gesteigert. Da schließlich für die Auswahlentscheidung eines Park in erster Linie die Marke ausschlaggebend ist, wird durch die Ansiedlung des Landal-Ferienhausparks zusätzliches Gästepotential in die Region geholt, die von bestehenden Einrichtungen bisher nicht angesprochen wurden. So zeigen auch zahlreiche Vergleichsbeispiele in anderen Regionen und auch Erfahrungen von Landal, dass Ferienparks verschiedener Anbieter parallel mit Erfolg in der gleichen Region betrieben werden können.

Insgesamt wird durch das Vorhaben ein weiterer attraktiver Anziehungspunkt für die Urlaubsregion Sauerland geschaffen.

Zusätzlich ist auf das durch Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesicherte, offene Konzept der Ferienhausanlage In der Büre hinzuweisen, das auch positive Effekte für Wirtschaftsbetriebe und Freizeiteinrichtungen in Winterberg und der Region durch eine Verbreiterung der Kundenbasis bringen wird. So ist das Landal-Konzept in der Weise ausgelegt, dass die Gäste nicht den ganzen Tag in der Anlage selbst verweilen, sondern bewusst die Region erkunden und die dort vorhandenen attraktiven Freizeit- und Erholungseinrichtungen in Anspruch nehmen. Deshalb sollen im Park auch ganz bewusst nur solche Einrichtungen geschaffen werden, die zur Grundversorgung der Gäste unumgänglich notwendig sind. Damit entspricht die planerische Konzeption im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch genau den Vorgaben im Regionalplan, wonach die Ferienhausanlage lediglich mit den für die Grundversorgung der Gäste zwingend notwendigen Zentralanlagen ausgestattet sein darf.

Im Übrigen ist durch den Hochsauerlandkreis in Abstimmung mit den Bürgermeistern der Region im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans ein unabhängiges Gutachten "Chancen und Risiken der Tourismuswirtschaft unter Einbeziehung von Ferienhausgroßanlagen im Hochsauerlandkreis" in Auftrag gegeben worden, um zu prüfen, ob Potenziale für weitere Ferienparks im Hochsauerlandkreis bestehen. Das Gutachten kommt in der zusammenfassenden Betrachtung zu dem Ergebnis, dass in der Tourismusregion Sauerland durchaus noch für weitere Ferienhausgebiete eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist. Ein Marktpotenzial bestehe dabei jedoch eher für ein Feriendorf mit offenem Charakter, also nur begrenzten Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, als für einen weiteren Ferienpark (mit umfangreichen inneren Angeboten). In diesem Fall wiegen die Vorteile für die Tourismuswirtschaft im Hochsauerlandkreis nach Aussagen des Gutachters die möglichen Nachteile auf.

Belange der Nachbargemeinden werden somit durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausanlage In der Büre“ nicht negativ tangiert.

10 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Planung löst keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Winterberg aus. Sofern Ausbauten bestehender öffentlicher und privater Erschließungsanlagen notwendig sind, sind diese vom Vorhabenträger zu tragen. Dies wird durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Die Stadt Winterberg erzielt Erlöse durch den Grundstücksverkauf.

11 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“ löst keine bodenordnerischen Maßnahmen aus. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Winterberg.

12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen bekannt. Bei den im Plangebiet eingetragenen Altablagerungen handelt es sich um die Flächennummern 191717-2629, 194817-2742, 194817-2746 und 194817-2747. Diese sind zum Teil als Basisaufschüttungen oder Dämme in Mächtigkeiten von 1-<3m errichtet worden. Sie sind auf Luftbildern ab dem Jahr 1970 erkennbar. Nach 1996 wurden keine Luftbilder mehr ausgewertet. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder zu Material und Zusammensetzung dieser Ablagerungen liegen nicht vor.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Winterberg (Tel. 02981/800-0) sowie

die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) umgehend zu informieren.

Dieser Hinweis wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer und Nutzer, erforderlich.

12.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) ist zu verständigen.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer und Nutzer, erforderlich.

12.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg" liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel. /02981/800-0; Fax 02981/800-600) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG).

Der Hinweis wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

12.4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a

Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Konzept der Ferienhausanlage sieht vor, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden soll. Wie oben beschrieben, ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird über die oben dargestellten Festsetzungen hinaus ein Hinweis zu § 51a Landeswassergesetz aufgenommen.

13 Umweltbericht

Am 20. Juli 2004 ist ein neues Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten, mit dem sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert haben. Unmittelbarer Anlass war die Notwendigkeit, die deutschen Gesetze an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen anzupassen. Kern der Neuerung bildet eine integrative, einheitliche Umweltprüfung für alle Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens aller Bauleitpläne (FNP, B-Plan) wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung nunmehr einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung ist das Trägerverfahren zur Integration der bislang nebeneinander stehenden Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Ziele der Umweltprüfung sind die Ermittlung und die Dokumentation voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen einer Bauleitplanung als Grundlage für eine sach- und umweltgerechte Abwägung³.

Grundlage der Umweltprüfung ist das Scoping⁴ mit dem Ziel, gemeinsam mit den Planungsbeteiligten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem sogenannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer Zusammenfassenden Erklärung wird nachfolgend dargelegt, inwieweit die Ergebnisse der Umweltprüfung Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Gemeinde nach Realisierung der Planung dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen erkannt und möglichst behoben werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist als separates Dokument dieser Begründung beigelegt (s. Planungsbüro BÜHNER, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“ der Stadt Winterberg).

³ http://www.oesge-bw.de/aktuell/up_recht.html

⁴ Scope = Reichweite, Umfang;
am 08. 02. 2007 wurde der Scoping-Termin im Rathaus Winterberg durchgeführt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“

bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum

[www. bms-stadtplanung.de](http://www.bms-stadtplanung.de)



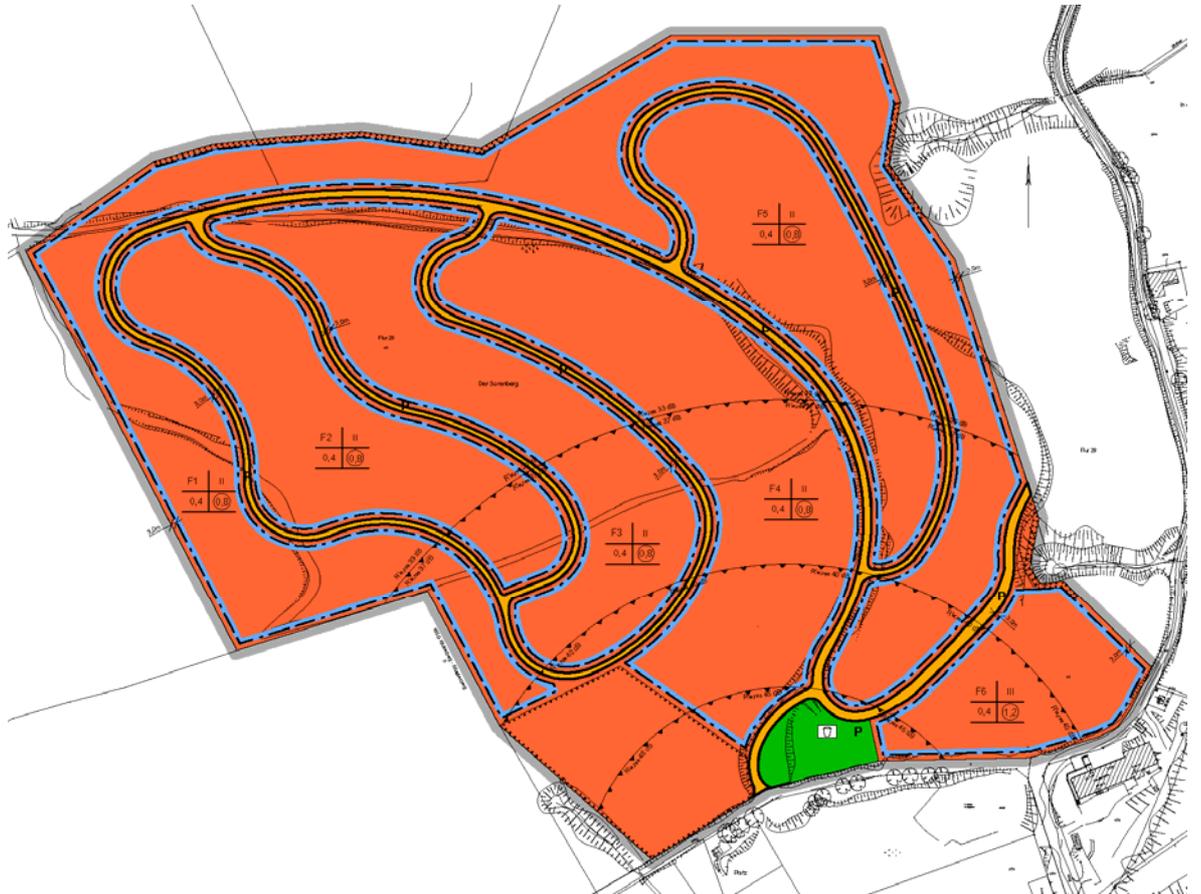
Bochum, den 13.08.2008

Thomas Schröder

Dip.-Ing. Thomas Schröder
Stadtplaner AKNW

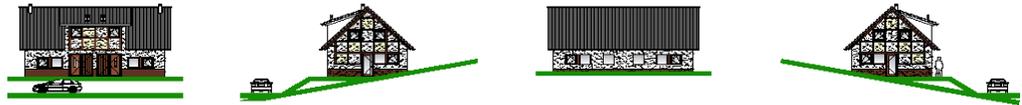
14 Anhang

14.1 Anhang 1: Plankarte

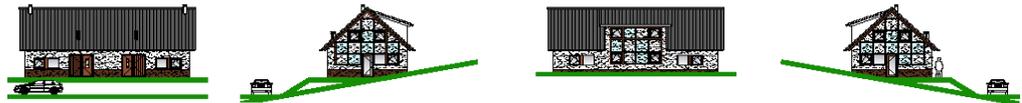


14.2 Anhang 2: Haustypen

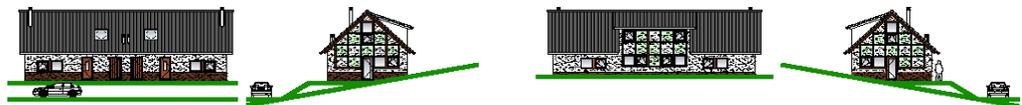
Haustyp 4s



Haustyp 4l



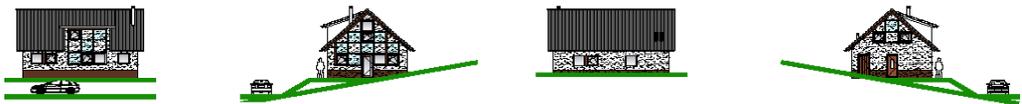
Haustyp 6s



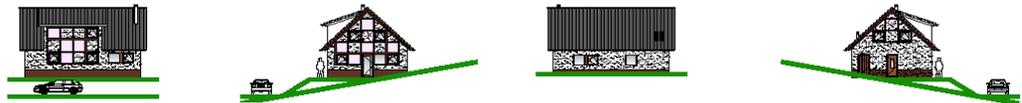
Haustyp 6l



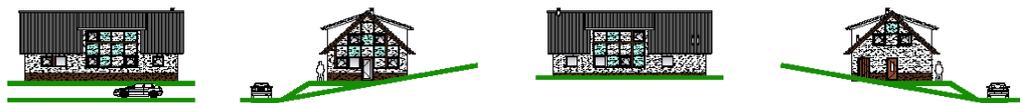
Haustyp 8s



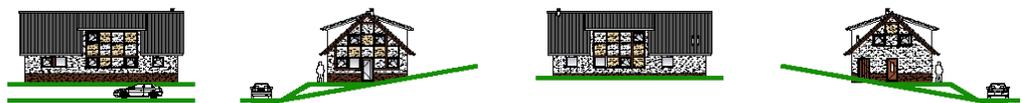
Haustyp 8l



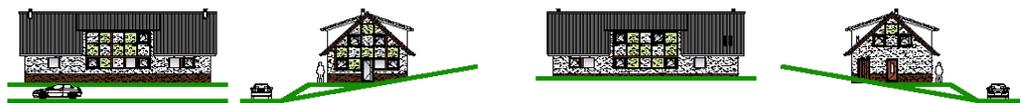
Haustyp 12l



Haustyp 12wl



Haustyp 16l



14.3 Anhang 3: Äußere Erschließung

