

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6 ABS. 3 BAUGB

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUSANLAGE IN DER BÜRE, WINTERBERG“

1

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

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 3 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Anlass und Ziele.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>2 Verfahrensablauf und abwägungsrelevante Stellungnahmen.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>3 Beurteilung der Umweltbelange.....</b>                          | <b>10</b> |
| <b>4 Satzungsbeschluss.....</b>                                      | <b>13</b> |

## 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. 14,5 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.

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 10 ha
- 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 Schwerpunkte auf landschaftsorientierten Freizeit- und Erholungsformen liegen.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“ erforderlich. Da der 2007 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg für diesen Bereich Wald darstellte, konnte der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund ist zur Verwirklichung der Planung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes "Wald" wurde in eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO "Beherrschung und Ferienwohnen" geändert.

Der Standort liegt ca. 1 km nordwestlich des Winterberger Ortskerns und angrenzend an den bestehenden Freizeit- und Erholungsschwerpunkt. Die Ansiedlung bewirkt somit eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs und ist nicht als Eingriff in eine unvorbelastete Situation oder als nicht-integriertes Ansiedlungsvorhaben zu bewerten. Gegenwärtig ist es 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 ca. 14,5 ha große Plangebiet ist topographisch stark bewegt und liegt auf Höhen zwischen 640m über N.N. und 720m über N.N. Durch das Änderungsgebiet führt heute ein Forstweg, im südlichen Bereich verläuft entlang der Gebietsgrenze ein weiterer Wirtschaftsweg.

Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar nördlich eines Schullandheims und von Lifтанlagen sowie südlich eines Golfplatzes. Die südlich gelegenen Freizeitanlagen sind Bestandteil des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes. Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Kurgebietes Winterberg.

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.

Die Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientiert sich an der oben beschriebenen Ausrichtung einer offenen, ruhebezogenen, der Erholung bietenden 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. Dammflächen zu vermeiden, was die fußläufige Erschließung der Häuser erschweren würde, werden die Wege dem Geländeverlauf angepasst und somit teils in engen Radien trassiert.

Die Erschließungsdichte wird dabei so gewählt, dass die 150 Gebäude an den Wegen angeordnet werden können. Um den Eingriff in die Landschaft möglichst gering zu halten, wird ein untereinander vernetztes Wegesystem mit Mindestquerschnittsbreiten angelegt, welches als Einbahnstraßenringsystem befahrbar ist. Die Trassierung in Lage und Höhe ist so ausgelegt, dass die Wege nur mit Schrittempo 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.

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.

Darüber hinaus werden zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese beziehen sich auf Art und Anzahl der Ferienhäuser sowie auf die zulässigen Zentralanlagen. Damit wird das Konzept einer offenen Ferienhaussiedlung mit eingeschränkter innerer Infrastruktur sichergestellt.

## **2 Verfahrensablauf und abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Die Stadt Winterberg hat durch Beschluss des Rates vom 03.04.2007 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“ aufzustellen.

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 03.04.2007 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 08.05.2007 sowie einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16.04.2007 bis zum 16.05.2007 im Rathaus der Stadt Winterberg stattgefunden. Fragen wurden im Rahmen der Bürgerversammlung beantwortet. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Die vorgetragenen Fragen wurden innerhalb der Bürgerversammlung beantwortet.

Die Unterrichtung der berührten Träger Öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB wurde im selben Zeitraum durchgeführt. Von den einzelnen Behörden werden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

- Bezirksregierung Arnsberg, NL Lippstadt  
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten keine Bedenken. Auch aus der Sicht des Immissionsschutzes ist ebenfalls davon auszugehen, dass das Vorhaben realisierbar ist. Da sich jedoch im Standortumfeld Wintersporteinrichtungen, ein Golfplatz sowie Wohnnutzungen entlang der Erschlie-

ßungsstraße befinden, kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erst abgegeben werden, wenn die Immissionsverträglichkeit, wie in der Begründung angekündigt, durch einen Geräuschgutachter nachgewiesen worden ist. Weitergehende Anforderungen an den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB werden von hier nicht gestellt.

Die Immissionsuntersuchung benennt Geräuschprobleme allein durch die Rasenmäher des Golfplatzes und im Winter durch Beschneiungsanlagen. Beide können durch den Einbau von Schallschutzfenstern behoben werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

- Hochsauerlandkreis  
Es handelte sich um eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren gleichzeitig. Es wurde auf Eintragungen im Altlastenkataster hingewiesen und angeregt, den Umweltbericht zu ergänzen, die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Kreis abzustimmen, ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen sowie das Entwässerungskonzept und das Brandschutzkonzept abzustimmen. Diese Belange wurden im weiteren Planverfahren geklärt.
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Forstamt Schmallenberg  
Es handelte sich um eine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren gleichzeitig. Das Forstamt stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die im Scoping-Termin gemachten Anregungen und Wünsche (Ausgleichsmaßnahmen für den Waldverlust, Ersatz für zwei Holzabfuhrwege) berücksichtigt werden. Der Anregung wurde gefolgt.
- Stadt Medebach  
Die Stadt Medebach teilt mit: "Bereits im Zusammenhang mit der 21. Änderung des Regionalplanes habe ich ausführlich auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadt Medebach hingewiesen. In meiner Stellungnahme habe ich schwerwiegende Bedenken geltend gemacht. Auf diese gehe ich im Folgenden näher ein". Dies beinhaltet die Punkte:
  - Existenzielle Bedrohung des Medebacher Center Parcs
  - Konkurrenz zwischen dem Medebacher Center Parc und dem in Winterberg geplanten Park ("zwar wird in Ziffer 9 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg“ unter Bezug auf eine Marktstudie, die von der ift Freizeit- und Tourismus GmbH erarbeitet wurde, die Annahme vertreten, dass die Region zwei Parks wirtschaftlich verkraften kann. Dieser Auffassung widerspricht die Stadt Medebach jedoch ausdrücklich")

"Zusammenfassung: Die Stadt Medebach trägt schwerwiegende Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Büre“ vor. Das Vorhaben stellt eine unmittelbare Konkurrenz zum Medebach Center Parc dar und bedroht dessen Existenz. Damit werden auch ca. 50 % der Wirtschaftskraft der gesamten Stadt Medebach bedroht."

Den Ausführungen wurde nicht gefolgt. Die geäußerte Kritik an der Marktstudie

kann nicht nachvollzogen werden und wurde auch bereits im Rahmen der Änderung des Regionalplans geäußert und abgewogen. Die Region kann zwei Parks, die zudem nicht deckungsgleiche Zielgruppen ansprechen, wirtschaftlich verkraften.

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 unbedingt 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.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg hat am 05.06.2007 beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2007 bis zum 19.07.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

- Golfclub Winterberg e.V.  
Die Anregung wurde gleichlautend für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg, vorgetragen. Der Golfclub schlägt zur Klärung der Sicherheitsfrage (Ballflug) ein Gespräch zwischen den Beteiligten vor. Dies wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Anregung wurde insoweit gefolgt.

Den berührten Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses Planen und Bauen vom 19.06.2007 bis zum 19.07.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den einzelnen Behörden werden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

- Bezirksregierung Arnsberg, NL Lippstadt  
Sofern sichergestellt wird, dass die im Gutachten aufgrund der Überschreitung der Nacht- Immissionsrichtwerte für erforderlich gehaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen vom Betreiber der Ferienhausanlage auch akzeptiert und durchgeführt werden, bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.  
Die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Darüber hinaus wird dieser Sachverhalt sowie die Verpflichtung zum Einbau von Schallschutzfenstern in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Anregung war somit bereits gefolgt.
- Hochsauerlandkreis
  - Hinweis zur Übernahme der überarbeiteten Eingriffsbilanz in den aktualisierten Umweltbericht

- Anschluss des Parks an die öffentliche Verkehrsfläche
- Zufahrten und Zugänge aus Sicht des Brandschutzes, Löschwasserversorgung

Die Hinweise wurde berücksichtigt und sind in Umweltbericht und Begründung eingeflossen. Planänderungen waren nicht notwendig.

- Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Meschede  
Die Anregung wurde gleichlautend für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg, vorgetragen. Sie enthält Belange der äußeren Erschließung durch den Anschluss an die L740. Sie wurden zur Kenntnis genommen. Den enthaltenen Anregungen hinsichtlich vorgeschlagener Abstimmungsmaßnahmen konnte gefolgt werden.
- Landesbüro der Naturschutzverbände  
Die Anregung wurde gleichlautend für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg, vorgetragen. Sie enthält Belange, die in erster Linie diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen.  
Insgesamt wird die geplante Errichtung der Ferienhausanlage abgelehnt. Die Begründung dieser Ablehnung enthält die folgenden Punkte:
  - Städtebaulicher Zusammenhang - neuer Siedlungsansatz
  - Darstellung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
  - Verluste und Beeinträchtigungen von Flora und Fauna (Artenschutz)
  - Berücksichtigung der Nutzungsintensivierung
  - Versiegelung von natürlichem Boden
  - Entwässerung
  - Auswirkungen auf den Grundwasserschutz
  - Untersuchung Altlastenverdachtsflächen
  - Unvermeidbare Immissionenbelastungen
  - Ersatzmaßnahmen
  - Touristisches Gesamtkonzept

Der grundsätzlichen Anregung, auf die Errichtung der Ferienhausanlage zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Auf die einzelnen Punkte der Begründung wurde in der Abwägung umfangreich eingegangen.

Auf die Hinweise und Anregungen wurde darüber hinaus durch Ergänzungen in Umweltbericht und Begründung (zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans), reagiert.

- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Arnsberg  
Die Wehrbereichsverwaltung weist mit Vermerk auf das Bebauungsplanverfahren auf die Möglichkeit von Bauten mit einer Höhe von mehr als 20 m hin. Die Gebäudehöhen werden durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan begrenzt (Haustypen). Es sind keine Gebäude mit einer Höhe von mehr als 20 m vorgesehen. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Planung wurde durch den Vorhabenträger nach der Offenlage geändert. Die Änderungen bezogen sich im wesentlichen auf die festgesetzten Haustypen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht hat deshalb gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.03.2008 bis zum 28.04.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Den berührten Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses Planen und Bauen vom 19.06.2007 bis zum 19.07.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den einzelnen Behörden werden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Krefeld  
"Unter der Voraussetzung, dass die genannten Quellen im Südwesten des Plangebietes nicht von Auswirkungen und Wechselwirkungen durch die geplanten Eingriffe betroffen sind, bestehen dem Schutzgut Wasser gegenüber keine Bedenken."  
"Aufgrund der Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichsmaßnahmen der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises (2006) bestehen gegenüber den Aussagen zum Schutzgut Boden ebenfalls keine Bedenken."  
Der Bebauungsplan trägt durch seine Abgrenzung und eine Reihe von Festsetzungen dem Schutz der Quellen Rechnung, so dass hier hinsichtlich des Schutzgutes Wasser die Voraussetzung zutrifft, dass keine Bedenken bestehen. Bedenken hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden seitens des geologischen Dienstes nicht genannt. Die Anregungen seitens des Geologischen Dienstes sind als allgemeine Hinweise zu verstehen, die generell zu beachten sind und bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits berücksichtigt wurden.
- Stadt Medebach  
Die Stadt Medebach verweist zunächst auf ihre Stellungnahme aus der Beteiligung gem § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB (s.o.). Darüber hinaus wird erneut auf die mögliche Gefährdung des Center Parks in Medebach hingewiesen.  
Die Stadt Medebach regt an, die Aussagen des Gutachtens "Chancen und Risiken der Tourismuswirtschaft unter Einbeziehung von Feriengroßanlagen im Hochsauerlandkreis" im weiteren B-Plan-Verfahren und bei der Umsetzung des B-Planes

zu beachten.

"Die Stadt Medebach sieht in diesem Zusammenhang die Aussagen in den B-Plan-Unterlagen als extrem wichtig an, dass

a) die Zahl der Ferienhäuser in dem geplanten Landal-Park Winterberg künftig auf 150 begrenzt bleibt und

b) in dem Park nur solche Einrichtungen geschaffen werden, die zur Grundversorgung der Gäste unumgänglich sind."

Die Anregung aus der § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB war bereits Gegenstand der Abwägung und wurde unter Hinzuziehung des neuen Gutachtens erneut behandelt. Das Abwägungsergebnis bleibt unverändert.

Der Anregung, die Aussagen des o.g. Gutachtens im Planverfahren zu berücksichtigen, wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes gefolgt. Grundsätzlich sagt das Gutachten aus, dass Marktpotenziale eher für ein Feriendorf mit offenem Charakter, also nur begrenzten Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, als für einen weiteren Ferienpark (mit umfangreichen inneren Angeboten) in der Region bestehen. Entsprechend der Anregung und diesen Aussagen des Gutachtens setzt bereits der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fest, dass die Anzahl der Ferienhäuser auf maximal 150 begrenzt ist. Auch die der Ferienhausanlage dienenden, zulässigen Einrichtungen werden in den textlichen Festsetzungen konkret benannt und in ihrer Größe begrenzt. Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 17.12.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht - nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen – als Satzung beschlossen.

### **3 Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausanlage In der Büre, Winterberg" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Zudem wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan, der u.a. die detaillierten Ausgleichsmaßnahmen enthält, erarbeitet. Dieser sagt aus:

Die Stadt Winterberg plant die Errichtung einer Ferienhausanlage zwischen dem Golfplatz und der Wintersportarena auf dem Poppenberg. Das Planungsgebiet ist ca. 14,6 ha groß und vollständig bewaldet. Die Detailplanung sieht 150 Ferienhäuser unterschiedlicher Größe und Ausstattung und weitere Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung vor. Das Planungsvorhaben macht eine Änderung der bestehenden Bauleitplanung der Stadt Winterberg erforderlich.

Das Baugesetzbuch verpflichtet, alle Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung und die Dokumentation voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen als Grundlage für eine sach- und umweltgerechte Abwägung.

Umweltrelevante Ziele sind insbesondere im Gebietsentwicklungsplan (heute: Regionalplan) formuliert und kommentiert. Diese verpflichten generell zu einem schonenden Umgang mit Natur und Landschaft. Durch eine sensible, umweltbetonte Detailplanung wird

im wesentlichen eine Harmonie zwischen den postulierten Umweltschutzzielen der Regionalplanung und den Inhalten der Bauleitplanung erzielt.

Zu den zentralen Inhalten der Umweltprüfung gehören die Beschreibung und die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft.

Mit der Errichtung einer Ferienhausanlage zwangsläufig verbunden ist eine Veränderung bestehender Bodenverhältnisse. Die Böden des Bebauungsplanes weisen flächig untergeordnet besondere Bodenfunktionen (hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) auf. Auf großer Fläche muss trotz flächenschonender Bauweise mit einer nachhaltigen Entwertung besonderer und allgemeiner Bodenfunktionen insbesondere durch (innere und äußere) Versiegelung gerechnet werden.

Im Planungsgebiet liegen keine nennenswerten Grundwasservorkommen. Eine Gefährdung der Entnahmebrunnen im oberen Büretal wird ausgeschlossen. Die randlichen Quellen im nahen Umfeld der Ferienhausanlage werden nicht unmittelbar beeinträchtigt. Es ist beabsichtigt, durch Bepflanzung einen effektiven Puffer zwischen Baukörper und diesen Klein- und Sonderbiotopen zu schaffen.

Das Plangebiet ist als Teil des Kurgebietes von Winterberg ein relatives Reinluftgebiet, geprägt durch ein spezifisches Waldinnenklima. Immissionsökologisch bedenkliche Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas durch den Wandel des Waldinnenklimas zu einem Freilandklima sind nicht zu erwarten.

Grundlage der ökologischen Bestandsaufnahme ist eine flächendeckende Erfassung der Lebensräume mit Hilfe von Biotoptypen. Große Bereiche des Planungsgebietes und seiner Randzone werden von Fichtenforsten geprägt. Diese besitzen eine Vogelmgemeinschaft, die noch weit verbreitet ist. Unter dem Gesichtspunkt des Biotop- und Artenschutzes schutzwürdig ist hingegen ein Buchen-Hallenbestand. Dieser naturnahe Waldlebensraum ist Bruthabitat vom Schwarzspecht, eine gefährdete und streng geschützte Vogelart. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Teile dieses Buchenwaldes gesichert. Für den unvermeidbar bleibenden Eingriff in den Buchenwald ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besonderer Ausgleich bzw. Ersatz vorgesehen.

Die Errichtung der Ferienhausanlage innerhalb des Waldes führt zwar zu einem drastischen Wandel des Landschaftsbildes, doch lassen sich die Häuser und weitere Infrastrukturelemente mittel- und langfristig harmonisch in die Landschaft integrieren.

Die lokale biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes wird im wesentlichen von den Wald-Lebensräumen geprägt. Der vorherrschende Fichtenwald, forstliche Ersatzgesellschaft des potenziell natürlichen Hainsimsen-Buchenwaldes, mindert deutlich die naturraumspezifische biologische Vielfalt.

Schutzwürdige Biotope gemäß § 62 LG liegen außerhalb des Plangebietes. Das Büretal, Teil des im Aufbau befindlichen Schutzgebietssystems „NATURA 2000“ der EUROPÄISCHEN UNION (= FFH-Gebiet „Bergwiesen bei Winterberg“) und Kernzone des geplanten Naturschutzgebietes „Namenlose-Talsystem“, wird von dem Vorhaben unmittelbar nicht tangiert.

Die Menschen sind insbesondere über ihre Nutzung mit der Umwelt verbunden.

Die Planung geht vollständig zu Lasten forstlicher und jagdlicher Belange und Interessen. Nach Realisierung der Ferienhausanlage wird die künftige Mensch-Umwelt-Wechselwirkung der Parkbenutzer geprägt sein durch erlebnisreiche Natur- und Freiraum-Erfahrungen innerhalb einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft.

Das Planungsvorhaben berührt keine aktuell bekannten Belange des Denkmalschutzes oder sonstige bedeutende Sachgüter.

Immissionsökologische Probleme und eine „Vermüllung“ der Landschaft durch die Ferienhausanlage sind nicht zu erwarten. Den auf die Ferienhausanlage einwirkenden Immissionen wird planerisch durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen begegnet.

Abfall und Abwässer werden entsorgt, das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

Für die geplanten Gebäude ist eine effektive Wärmedämmung vorgesehen.

Die Analysen und Bewertungen der komplexen Umweltauswirkungen der Planung finden ihren Abschluss in den Prognosen zum Umweltzustand bei Durchführung (Szenario 1) und Nichtdurchführung (Szenario 2) der Bauleitplanung. Beide Prognosen beinhalten eine Bewertung des Umweltzustandes und zentraler Elemente des Naturhaushaltes. Zwar ist die Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung höherwertiger, doch weist eine begrünte Ferienhausanlage (Szenario 1) durchaus noch einen guten bis befriedigenden Umweltzustand auf. Nachteilig wirken insbesondere die Reduktion von Boden(schutz)funktionen durch unvermeidbare Versiegelungseffekte.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind umfangreiche und differenzierte Gestaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Im landschaftspflegerischen Ausgleichskonzept dominieren waldökologische Optimierungsmaßnahmen im Bereich von Quell-, Auen- und Schluchtwald-Standorten, ergänzt durch einen dauerhaften forstlichen Nutzungsverzicht in Buchenwaldinseln innerhalb des Naturraumes. Insbesondere mit der Sicherung von Buchen-Altholzinseln und deren Überlassung der natürlichen Entwicklung (natürliche Zerfalls- und Regenerationsphase) wird auch Kompensation geschaffen für die Verdrängung einzelner gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (Schwarzspecht, Sprossender Bärlapp). Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben einen Flächenumfang von über 7,1 ha.

Im Rahmen des Regionalplan-Änderungsverfahrens sind Alternativstandorte gesucht und diskutiert worden mit dem zentralen Ergebnis, dass im Stadtgebiet von Winterberg keine alternativen Flächen für die Anlage eines LANDAL-Ferienparks zur Verfügung stehen.

Die Umweltprüfung findet ihren Abschluss mit Eckpunkten für ein Überwachungsprogramm zur frühzeitigen Ermittlung aktuell unvorhersehbarer Umweltauswirkungen.

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Rahmen der Änderung des Regionalplans eine Raumverträglichkeitsstudie erarbeitet: "In zusammenfassender Bewertung der betrachteten Umweltbelange und menschlichen Nutzungsgüter sind im Rahmen der Raumverträglichkeitsstudie keine nachhaltigen Risiken oder Schäden erkennbar geworden, die eine negative Beurteilung im Rahmen des Regionalplan-Änderungsverfahrens rechtfertigen würden."

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 vorhandene Raumverträglichkeitsstudie.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

#### **4 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Winterberg hat am 17.12.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht - nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen – als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 04.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, an welcher Stelle der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.