



Stadt Lennestadt
Gemarkung Haus Hilmecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel Haus Hilmecke“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil mit textlichen Festsetzungen

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Juli 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte	3
2	Beschreibung des Vorhabens	4
2.1	Hotelerweiterung	5
2.2	Ausbau Betriebsinhaberwohnhaus	6
2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	6
2.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.1.1	Resümee	10
3.2	Landschaftsschutzgebiet	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	11
4	Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse	13
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.3	Verkehrsflächen	14
4.3.1	Privatstraße	14
4.3.2	Straßenverkehrsfläche	14
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen	15
4.4.1	Stellplätze	15
4.4.2	Nebenanlagen	15
4.5	Private Grünflächen	15
4.6	Waldflächen	16
4.7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
4.7.1	Bodenschutz in der Bauleitplanung	16
4.7.2	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	17
4.7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
4.7.4	Niederschlagswasserbehandlung	19
4.7.5	Grünordnungskonzeption	19
4.8	Eingriffsbilanz und Ausgleichskonzeption	20
4.8.1	Sicherung der Ausgleichsverpflichtung:	20
5	Flächenbilanz	21
6	Fotodokumentation (Juni 2017)	22
7	Begriffsbestimmungen	23

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis.....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis.....	2
Abbildung 4: Bestand und Planungsabsichten (eigene Darstellung).....	4
Abbildung 5: Hotelansicht von Süden - Bestand und geplanter Anbau (Entwurf)	5
Abbildung 6: Schnitt inkl. geplante Aufstockung.....	6
Abbildung 7: Ansicht nach Umbau/Aufstockung.....	6
Abbildung 8: Zufahrtbereich B236	6
Abbildung 9: Ausbautentwurf.....	6
Abbildung 10: Lage der Haltestelle (GoogleMaps).....	7
Abbildung 11: LSG	11
Abbildung 12: FNP vor der Änderung.....	11
Abbildung 13: FNP nach der Änderung.....	11
Abbildung 14: Bebauungsplan - Planteil.....	12
Abbildung 15: östlicher Plangebietsrand	22
Abbildung 16: private Erschließungsstraße von Norden	22
Abbildung 17: Hotelparkplatz im Norden.....	22
Abbildung 18: nördlicher Plangebietsrand von Westen.....	22
Abbildung 19: Hotelerweiterungsfläche von Norden	22
Abbildung 20: Hotelerweiterungsfläche von Westen.....	22

Teil B: **Umweltbericht** (Büro Stelzig, Soest, Stand: Juli 2019)

Teil C: **Planteil mit textlichen Festsetzungen**

Anlagen:

1. Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Haus Hilmeke“ inkl. Anlage 2
2. Protokoll einer Artenschutzprüfung A.) und B.), beides: Büro Stelzig, Soest, Stand: Juni 2019

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

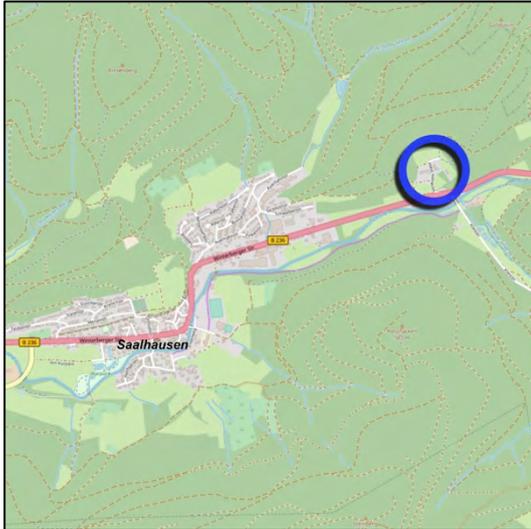


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die Betreiber des Hotelbetriebes „Haus Hilmecke“ in Lennestadt-Haus Hilmecke haben bei der Stadt Lennestadt einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplans) gestellt. Hintergrund des Antrages sind konkrete Planung zur baulichen Erweiterung der Anlage.

Der Hotelbetrieb liegt bislang im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und ist auch nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch eine Bauflächendarstellung erfasst.

Von der hierfür zuständigen Baugenehmigungsbehörde wurde mitgeteilt, dass - unter Berücksichtigung der Entwick-

lungsgeschichte des Betriebes - zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich erachtet wird.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante bauliche Erweiterung die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans und einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Ziele der Bauleitplanung sind:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes und
- die Definition eines zukunftsorientierten planungsrechtlichen Ordnungsrahmens für die künftige Entwicklung des Betriebs inkl. Außenanlagen und Erschließung.

Der Betrieb wird, seit seiner Gründung im Jahr 1924, bereits in der 3. Generation als Familienbetrieb geführt und hat sich, begleitet durch einen kontinuierlichen Ausbau von Angeboten bzw. Aktivitäten seitdem zu einem überregional bekannten Hotelbetrieb entwickelt. Im Jahr 2018 hat der Betrieb rd. 1/3 des gesamten Kurtaxenaufkommens des Luftkurortes Saalhausen erwirtschaftet.

Der Stadt Lennestadt ist es ein Anliegen, die bestehenden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen. Der Rat der Stadt hat daher in seiner Sitzung am 19.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Haus Hilmecke“ im Ortsteil Haus Hilmecke sowie die erforderliche Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich (Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Haus Hilmecke“) beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

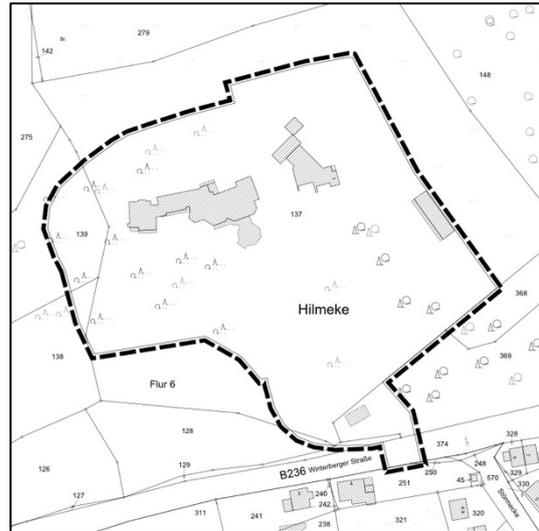


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt östlich der Siedlungslage von Saalhausen im Außenbereich und umfasst das zu großen Teilen durch den Hotelbetrieb inkl. der zu Erholungszwecken gestalteten Grundstücksfreiflächen sowie der Erschließungsflächen (Zufahrt und Gästestellplätze) geprägte Areal. Die bereits bestehende Bebauung umfasst den Hotelkomplex im Nordwesten, das östlich benachbarte private Wohnhaus des Betriebsinhabers und Nebengebäude an der östlichen Plangebietsgrenze. Diese werden, nach Westen in Richtung des Hotelareals durch ein spornförmiges Waldelement abgetrennt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Haus Hilmecke,

Flur 6: Flurstücke: 128 (tw.), 129 (tw.), 137 (tw.), 138 (tw.), 139 (tw.), 369 (tw.)
sowie 374 (tw.)

und besitzt eine Größe von ca. 2,6 ha.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der im Süden des Plangebietes, auf Höhe des Wohnplatzes Saalhausen-Störmecke an die „Winterberger Straße“ (B 236) anschließt. Sowohl südlich, als auch nordöstlich des Hotelkomplexes befinden sich Stellplatzflächen, über die ein direkter Zugang zum Hotelareal sowie an Wirtschafts- und Erholungs- bzw. Wanderwege gewährleistet ist.

Im Norden bzw. Nordosten schließen sich Waldflächen an, im Süden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

1.3 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen zur Umsetzung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a oder § 13b BauGB) **nicht** vorliegen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.06.2018
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 27.05.2018 bis 28.06.2018
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 08.05.2018 bis 19.06.2018
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.:____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.:__.:____

In den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sind keine Hinweise oder Anregungen eingegangen, aufgrund derer eine inhaltliche Änderung der Plankonzeption erforderlich gewesen wäre.

2 Beschreibung des Vorhabens

Entstehungsgeschichte des Hotelbetriebes

Im Jahr 1870 wurde das Stammhaus in der Gemarkung Hilmeke errichtet. 1921 erfolgte der Anbau des rechten Gebäudeflügels. Bereits 1924 wurden die ersten Sommerfrischler im Haus beherbergt. Seit dieser Zeit wird das Haus Hilmeke durchgängig in der 3. Generation als Familienbetrieb geführt.

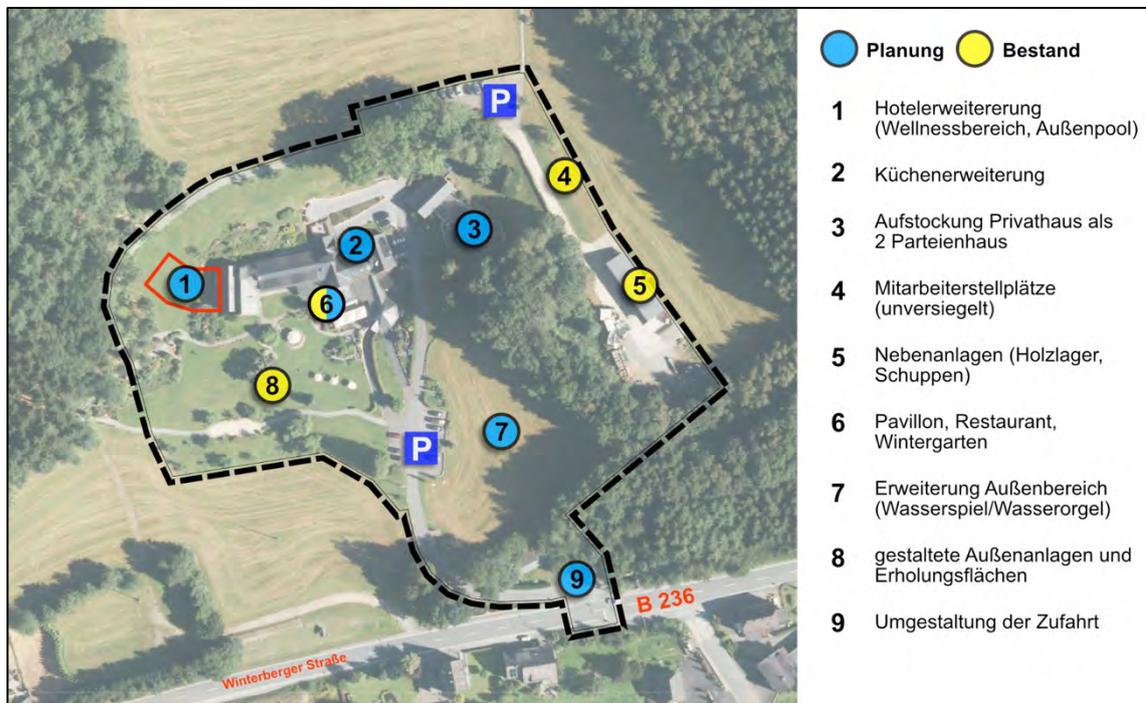


Abbildung 4: Bestand und Planungsabsichten (eigene Darstellung)

Durch umfassende effektive und nachhaltige Innovationen entwickelte sich die Pension „Haus Hilmeke“ zu einem heute 3 Sterne Superior Ferienhotel. Das Hotel verfügt über 30 Zimmer mit insgesamt 52 Betten sowie einer großen Badelandschaft mit zwei Schwimmbädern, Saunen, Solarium und Massageräumen. Zu dem Hotel gehören außerdem ein Restaurant mit 80 Sitzplätzen, eine Außenterrasse mit rund 120 Sitzplätzen sowie eine Außenanlage mit einer Fläche von ca. 130.000 m².

Das Hotel beschäftigt 35 Mitarbeiter und erfreut sich einer Übernachtungszahl mit ca. 10.000 Übernachtungen jährlich.

Das Unternehmen Hotel Haus Hilmeke verfügt über eine Gleichstrom-Kompensationsanlage und über ein Blockheizkraftwerk welches durch Kraft-Wärme-Kopplung 40 kWh Wärmeenergie und 20 kWh Strom und damit ca. 2/3 des gesamten Stromverbrauches pro Jahr des Unternehmens selbst herstellt.

Das, durch die Hotelnutzung (Bebauung, Außenanlagen, Erschließung, Parkplätze) sowie die private Wohnnutzung durch den Hoteleigentümer beanspruchte Areal ist im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten. In der Abbildung 4 sind, neben der bestehenden Nutzungsverteilung auch die Bereiche farblich hervorgehoben, in denen für die absehbare Zukunft Planungsabsichten bestehen, die im Rahmen dieses Bebauungsplans planungsrechtlich erfasst werden sollen.

2.1 Hotelerweiterung¹



Abbildung 5: Hotelansicht von Süden - Bestand und geplanter Anbau (Entwurf)

Die Planung zur Erweiterung des Hotels sieht einen Anbau im Westen des bestehenden Gebäudekomplexes vor. Der Baukörper soll drei Vollgeschosse und ein ausgebautetes Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) erhalten. Die Dachform soll die Dachlandschaft des bestehenden Gebäudekomplex aus Satteldächern mit Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln in regionstypischer schieferfarbener Dacheindeckung ergänzen.

Der Anbau ist für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Hotelbetriebs zwingend erforderlich. Aufgrund stetig steigender Komfortansprüche der Gäste an die Zimmer sowie die sonstigen Sport-/Freizeit-/Erholungsangebote ist eine Vergrößerung der Nutzflächen unumgänglich.

Vorrangig sollen kleinere Gästezimmer durch Zusammenlegung zu größeren Einheiten verbunden werden. Die dadurch wegfallenden Zimmer sollen durch Neubau in dem geplanten Anbau im Wesentlichen kompensiert werden.

Insgesamt soll die Anzahl der Betten nicht westlich steigen (max. 60).

Darüber hinaus soll der Wellnessbereich, der eine immer größere Bedeutung gewinnt, im geplanten Anbau deutlich ausgebaut werden.

Der geplante Anbau bietet daher dem Hotelbetrieb die Voraussetzungen zur Anpassung des Angebotes an aktuelle Standards und für die Zukunft mehr Flexibilität um auf sich ändernde Ansprüche oder neue Angebote reagieren zu können.

¹ Verfasser der Abbildungen: Architekturbüro Köster-Saure

Aktuell ist ein verkehrsgerechter Ausbau des Privatweges geplant. Demnach soll die Trasse hangseitig durch Abgrabung so verbreitert werde, dass eine durchgängige Trennung von Fußgängerverkehr und motorisierten Verkehr erfolgen kann. Ausgehend von der Bushaltestelle im Zufahrtbereich an der B 236 soll künftig hangseitig ein 1,5 m breiter Gehweg bis zum unteren Gästeparkplatz am Hotelareal führen.

Die Breite der Fahrbahn soll durchgängig 5,5 m erhalten, so dass ein Begegnungsfall von Pkw mit einem Kleinaster (Lieferfahrzeug) sowie ausreichende Sichtverhältnisse im gesamten Streckenabschnitt gewährleistet sind.

Auch die Kurvenausrundung im unmittelbaren Zufahrtbereich zur B 236 soll so ausgeweitet werden, dass ausreichende Platz- und Sichtverhältnisse auch im Begegnungsfall gewährleistet werden können.

Die Planung wurde bereits zwischen Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenbau – Betriebsdienst Straßenmeisterei Lennestadt abgestimmt.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

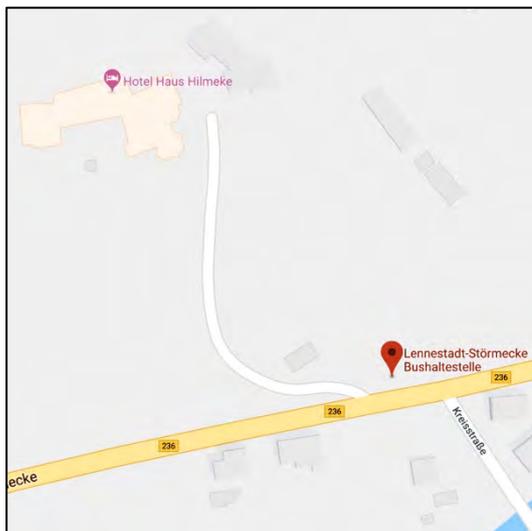


Abbildung 10: Lage der Haltestelle (GoogleMaps)

Die Anbindung des Hotelbetriebs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die im unmittelbaren Zufahrtbereich zur Winterberger Straße (B 236) bestehende Bushaltestelle „Lennestadt-Störmecke“ gewährleistet

Mit dem geplanten Ausbau einer geschützten Fußwegeverbindung zum Hotelbetrieb wird künftig auch die Verbindungsqualität verbessert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits über bestehende Leitungen / Anlagen gesichert. Das Gelände ist an die öffentliche Wasserver- sowie Abwasserentsorgung angeschlossen.

Darüber hinaus existiert eine eigene Wasserversorgung über eine gefasste Quelle nordwestlich des Gebäudekomplexes. Diese wird vorrangig für die Befüllung des hoteleigenen Schwimmbades sowie zur Grünflächenbewässerung genutzt und dient darüber hinaus auch zur Ergänzung der Löschwasserversorgung. Hierfür steht darüber hinaus ein Hydrant im Bereich der B 236 zur Verfügung.

Für die Bestandsbebauung ist die Löschwasserversorgung gesichert. Für die geplante bauliche Erweiterung ist im Zuge der Genehmigung eine ausreichende Löschwasser-

versorgung nachzuweisen. Diese kann voraussichtlich über die o.g. Anlagen gesichert werden, ggf. sind Maßnahmen zur Ergänzung (z.B. Bau einer Löschwasserzisterne) auf der Umsetzungsebene festzulegen.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Rahmen der Anfrage zur landesplanerischen Anpassung nach § 34 Abs. 5 LPlG mit Schreiben vom 31.10.2018 für die Planungsabsicht eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt, wenn:

- *bei der Darstellung des Sondergebietes „Hotel“ die Inanspruchnahme des Freiraumes auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt wird,*
- *eine übermäßige Möblierung des regionalplanerisch festgelegten Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung verhindert wird und*
- *für die Inanspruchnahme von regionalplanerisch festgelegten Waldbereichen der Nachweis erbracht wird, dass die angestrebte Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisierbar ist.*

Begründung der Raumordnerischen Beurteilung³

Die o.g. Planungsabsicht unterliegt als faktisch bestehende raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Tourismuseinrichtung dem Ziel 6.6-2 „Standortanforderungen Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus“ des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP). Somit kann eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden, wenn die nachfolgenden Hinweise bis zur Vorlage der Planungsabsicht nach § 34 V LPlG NRW in die Planungen eingestellt und Ausführungen dazu in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen werden:

- *Sollte die Inanspruchnahme des Freiraumes wegen des unabweisbaren Bedarfs zwingend erforderlich sein, so ist diese in Bezug auf Grundsatz 7.1-1 LEP sowie Ziel 13 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen auf den unbedingt notwendigen Rahmen zu begrenzen.*
- *Das gleiche gilt für die geplante Waldinanspruchnahme. In Bezug auf das Ziel 7.3-1 LEP sind ebenfalls der unabweisbare Bedarf und die fehlende Planungsalternative außerhalb des Waldes darzulegen.*
- *In Verbindung der vorgenannten Erfordernisse der Raumordnung mit Ziel 18 Abs. 3 und Grundsatz 11 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen ist die beabsichtigte Planung im Hinblick auf die Größenordnung und die gewählte Plandarstellung zu überprüfen. Daher ist es erforderlich, die eigentlichen Bauflächen auf den unbedingt erforderlichen Rahmen zu begrenzen und diese als „Sondergebiet“ darzustellen und die verbleibenden Grundstücksflächen als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ bzw. als „Flächen für Wald“ darzustellen, um einen neuen Siedlungsansatz durch weitere Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu vermeiden.*

³ Zitiert aus der Landesplanerischen Stellungnahme, Bezirksregierung Arnsberg, vom 31.10.2018

- *Im Hinblick auf Grundsatz 11 Regionalplan Arnberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen wird auf das Verfahren nach § 20 Abs. 4 LNatSchG (Planung liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes) verwiesen.*
- *Gemäß Grundsatz 7.1-4 Abs. 1 LEP sind die Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Böden zu berücksichtigen. Die o.g. Fläche weist im Südosten schutzwürdige Böden gem. des Geologischen Dienstes NRW auf. Es handelt sich um sehr schutzwürdige Grundwasserböden (Auengley) sowie um schutzwürdige Braunerden mit großem Wasserrückhaltevermögen.*
- *Gemäß Grundsatz 7.1-4 Abs. 3 LEP soll bei der Festlegung von neuen Siedlungsgebieten in erosionsgefährdeten Gebieten ausreichende Vorsorge zur Vermeidung von erosionsbedingten Schäden getroffen werden. Die o.g. Fläche weist eine Erosionsgefährdung gem. der „Verordnung zur Einteilung von landwirtschaftlichen Flächen nach dem Grad der Erosionsgefährdung durch Wasser und Wind“ (Landeserosionsschutz-Verordnung) auf. Der Geologische Dienst NRW hat darüber hinaus noch das Erosionsgefährdungspotenzial durch Wasser auf landwirtschaftlichen Flächen gem. DIN 19708 kartographisch ermittelt. Demzufolge weist diese Fläche ein sehr hohes Gefährdungspotenzial auf.*

Hinweise für das weitere Genehmigungsverfahren nach BauGB.

Das Dezernat 35 als höhere Verwaltungsbehörde gibt im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren folgende Hinweise:

Grundsätzlich wird für die Planung der baulichen Erweiterung eines „Hotels“ die Darstellung als sonstiges Sondergebiet als geeignet erachtet.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Planungsabsichten erfolgt eine sehr großzügige Abgrenzung des Plangebietes. Mit Bezug auf einen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden sollte, unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes, eine enger am eigentlichen Vorhaben orientierte Abgrenzung erfolgen.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheiden.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, muss die Beschreibung hinsichtlich der zukünftig zulässigen Nutzungen im Hinblick auf die vorgesehene Planung „Hotel“ auch bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung konkretisiert werden.

Gleiches gilt auch für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Haus Hilmeke“. Hier wird dringend empfohlen, einen Nutzungskatalog aufzulisten bezüglich der Art der Nutzungen; die im Sondergebiet Hotel zulässig sind (z.B. Gebäude und Anlage des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 30 Zimmern). Ebenfalls ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundfläche aufzuführen.

Da es sich bei der Planung um eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche handelt, ist ein besonderes Begründungserfordernis gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch gegeben. Es wird hierzu auf den Mustereinführungserlass vom 20. September 2013 verwiesen.

3.1.1 Resümee

Die flächenhafte Ausweisung eines „Sondergebietes – Hotel/Gastronomie“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde gegenüber der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 5 LPIG reduziert und konzentriert sich auf die bereits baulich genutzten Bereiche (Gebäude und befestigte Freiflächen) und ergänzt diese bedarfsorientiert. Die für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Flächen stellen überwiegend bereits gebäudenah und intensiv gepflegte Grundstücksfreiflächen dar. Eine erstmalige Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen oder naturschutzfachlich hochwertiger Flächen wird nicht vorbereitet. Die Planung entspricht daher dem Erfordernis der Beschränkung der Inanspruchnahme von Freiraum auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die Zulässigkeiten im Sondergebiet wird auf die Hauptnutzungen Hotel und Gastronomiebetrieb inkl. der dazu erforderlichen Nebenanlagen festgelegt. Ergänzend dazu wird auf einer untergeordneten Fläche die Zulässigkeit eines ausschließlich „betriebszugehörigen“ Wohnens definiert. Damit wird klargestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht der Entwicklung eines neuen Siedlungsteils dient, sondern ausschließlich der Definition des planungsrechtlichen Rahmens inkl. bedarfsorientierter Erweiterungsmöglichkeiten für einen bereits bestehenden Hotelbetrieb.

Die für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksfreiflächen werden als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Die Belange des Bodenschutzes werden in Kap. 4.7.1 der Begründung in einer allgemeinen Weise sowie im Umweltbericht in detaillierter Form an div. Stellen abgehandelt.

Eine besondere Erosionsgefährdung wird im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Ausprägung der Flächen nicht gesehen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans befinden sich keine Ackerflächen, die insbesondere in Hanglagen eine Erosionsgefährdung besitzen, da sie zeitweise keine schützende Abdeckung durch eine Vegetationsschicht aufweisen. Das Plangebiet stellt sich als z.T. bebaut oder befestigt, mit Wald bestanden oder als parkartig gestaltete Grünanlage mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke dar. Es fließt oberflächlich kein Gewässer durch das Gebiet. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bislang als intensiv genutzte Grünlandflächen genutzt, die an einen geschlossenen Waldbereich angrenzen, der wiederum das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umgibt und ihm einen Wind-/Wetterschutz bietet. Erosionsanzeichen sind im Plangebiet nicht erkennbar.

In Bezug auf das besondere Begründungserfordernis bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Kapitel 4.7.2 hingewiesen.

Der im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand ist, nach Aussage des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, nicht als Wald einzustufen. Der im östlichen Bereich spornartig in das Plangebiet ragende Waldstreifen wird durch eine entsprechende Festsetzung in seinem Bestand gesichert. Insofern wird im Rahmen dieser Bauleitplanung faktisch kein Wald in Anspruch genommen. Auf Ebene der FNP-Änderung erfolgt lediglich eine planerische Bereinigung, der im nordwestlichen Abschnitt vom realen Bestand abweichenden Walddarstellung im Rahmen der nun vorgenommenen Darstellung als „Sondergebiet – Hotel“.

3.2 Landschaftsschutzgebiet

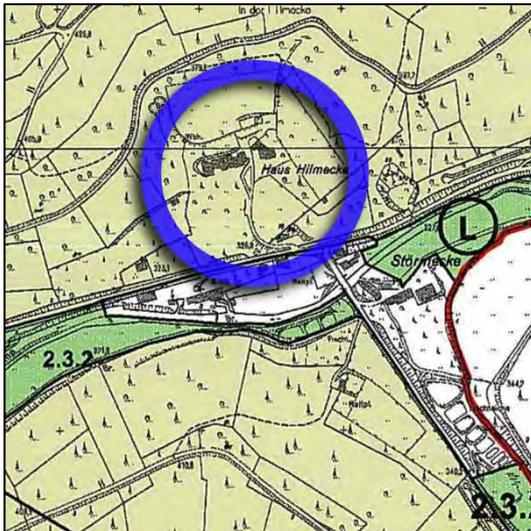


Abbildung 11: LSG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-Elsper-Senke – Lennebergland (LSG-4813-0001), rechtskräftig seit 2006.

Nach § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bauleitplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

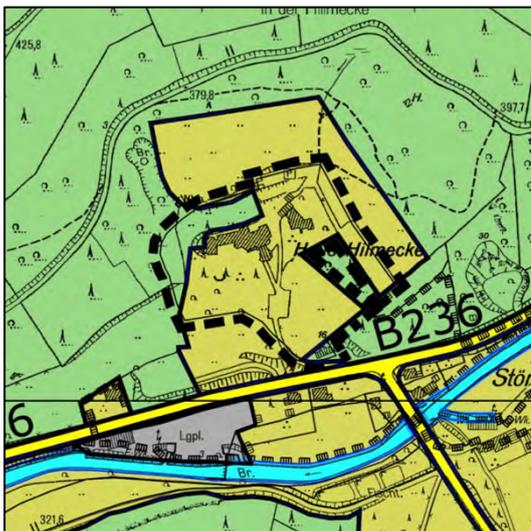


Abbildung 12: FNP vor der Änderung

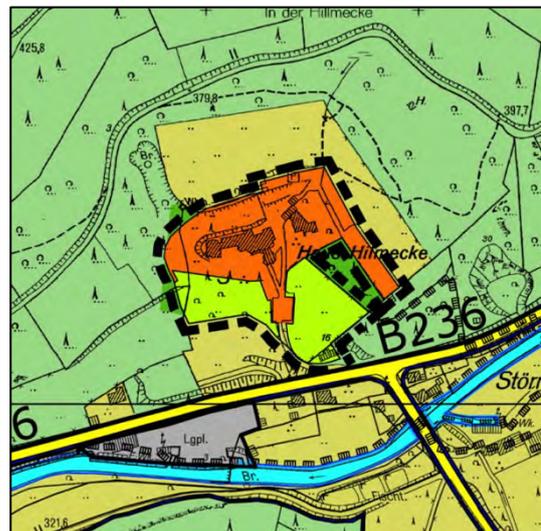


Abbildung 13: FNP nach der Änderung

Das Hotelareal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lennestadt bislang nicht als „Baufläche“ dargestellt. Der von baulichen Anlagen geprägte Bereich sowie die westlich anschließende parkähnlich gestaltete Grünfläche ist im FNP gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der im Westen an die bestehende Bebauung angrenzende Bereich ist, entsprechend seiner bisherigen Nutzung, gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für Wald“ dargestellt. Dies gilt auch für einen spornartigen Streifen im Südosten des Plangebietes.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich betrieben (Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Haus Hilmecke“).

Das überwiegend bereits in Nutzung befindliche Hotelareal inkl. ergänzender Freiflächen für die Erholung bzw. für gebundenes Wohnen (Betriebsinhaberwohnhaus) und ergänzende Nebenanlagen und Erschließungsflächen wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche - Hotel“ dargestellt.

Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4 Festsetzungen



Abbildung 14: Bebauungsplan - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ohne Anschluss an eine Siedlungslage erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und auch weiterhin geplanten baulich geprägten Nutzungsbereiche durch Festsetzung eines (sonstigen) „Sondergebietes – Hotel / Gastronomie (SO – GH) nach § 11 BauNVO.

Mit der Ausweisung z.B. eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO oder eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO würde die Gefahr des Entstehens einer Splittersiedlung planerisch vorbereitet, da die Zweckbestimmungen dieser Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung noch zahlreiche andere allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beinhalten, die an diesem Standort städtebaulich und raumordnerisch unerwünscht sind.

Insofern entspricht die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ nach § 11 BauNVO den besonderen standörtlichen Rahmenbedingungen. Durch die strikt auf das Vorhaben ausgerichtete Definition der Zweckbestimmung wird das Entstehen einer unerwünschten Splittersiedlung verhindert.

Der durch Bebauung (Gebäude, Terrassen /befestigte Freiflächen) geprägte Bereich des Hotelbetriebes sowie des Betriebsinhaberwohnhauses wird inkl. der benötigten Erweiterungsflächen wird gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet – Hotel / Gastronomie“ (SO – HG) festgesetzt. Mit den Erweiterungsflächen werden die bereits baulich geprägten Bereiche arrondiert, so dass die kurzfristig geplanten Vorhaben darin enthalten sind und darüber hinaus noch maßvolle, mittel- bis langfristig orientierte Entwicklungsspielräume geschaffen werden.

Damit wird den Erfordernissen der Raumordnung⁴ zur Begrenzung der Bauflächen auf den unbedingt erforderlichen Rahmen Rechnung getragen und gleichzeitig klargestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht dazu dient einen neuen Siedlungsansatz durch weitere Freizeit- und Erholungseinrichtungen planerisch vorzubereiten.

In der Definition der allgemeinen Zweckbestimmung wird klargestellt, dass dieser Gebietstyp der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Schank- und Speiseeinrichtungen inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen dient.

Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn diese der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im parallel zum Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet (Teilbereiche 1 + 2) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Bezugsgröße bildet dabei die in der Planzeichnung für die beiden Teilbereiche des Sondergebietes jeweils festgesetzte Grundfläche (SO1 – 5.753 m², SO2 – 2.158 m²).

Die festgesetzte GRZ orientiert sich, im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, am aktuellen Bauprogramm und gewährt darüber hinaus noch einen moderaten Entwicklungsspielraum für künftige kleinflächige Erweiterungen.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse

Das städtebauliche Gliederungskonzept orientiert sich an der bestehenden Gebietsgliederung. Demnach befindet sich der eigentliche Hotel-/Gastronomiekomplex im zentralen und westlichen Bereich und wird durch die in Nord-/Südrichtung verlaufende private Erschließungsstraße vom östlich daran angelagerten privaten Wohnbereich abgegrenzt.

⁴ Ziel 18 Abs. 3 und Grundsatz 11 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen

Während der Hotel-/Gastronomiebereich bereits eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen aufweist, ist das private Wohngebäude bislang nur eingeschossig, soll jedoch zu einem 2 Parteienhaus mit 2 Vollgeschossen ausgebaut werden.

Insofern wird das Sondergebiet entsprechend der abweichenden Geschossigkeiten in zwei Teilbereiche gegliedert:

SO 1 umfasst den eigentlichen Hotelkomplex. Demnach wird hier die Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse auf III begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 definiert.

SO 2 beinhaltet den Bereich des Betriebsinhaberwohnhauses. Unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus wird eine auf die konkrete Planung abgestimmte Geschossflächenzahl von 1,0 bei maximal II zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Damit wird auch diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung zur Begrenzung der Bauflächen auf den unbedingt erforderlichen Rahmen Rechnung getragen.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich eng am Bestand sowie den aktuell geplanten Bauvorhaben und lassen darüber hinaus nur moderate Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsstruktur wird für den östlichen Teilbereich „SO 1“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

Bereits der bestehende Hotelgebäudekomplex besitzt eine Gesamtlänge von rd. 60 m und ist daher mit der Definition der „offenen Bauweise“ (max. 50 m Gesamtlänge) nicht vereinbar. Daher wird für den Teilbereich SO 1 eine „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt, die dadurch gekennzeichnet ist, dass diese Gebäudelängen-Beschränkung aufgehoben wird. Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind jedoch einzuhalten.

Im östlichen Teilbereich SO 2 wird demgegenüber die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Privatstraße

Die Straßenanbindung des Plangebietes an die im Süden verlaufende Bundesstraße stellt eine Privaterschließung dar. Daher wird diese Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße“ festgesetzt.

4.3.2 Straßenverkehrsfläche

Da der verkehrsgerechte Ausbau der privaten Erschließungsstraße geplant ist, ist auch der unmittelbare Anschlussbereich an der Winterberger Straße B 236 davon berührt. Zur Sicherung des Planungsrechts für diesen Anschlussbereich wird auch der hiervon

berührte Abschnitt der Bundesstraße in der gesamten Breite in den Geltungsbereich aufgenommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

4.4.1 Stellplätze

Die im Plangebiet bestehenden Gästeparkplätze und Mitarbeiterparkplätze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Stellplätze“ festgesetzt. Zum Schutz des Bodens wird ergänzend hierzu bestimmt, dass neu anzulegende Stellplätze in überwiegend wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotter, wassergebundene Decke) herzustellen sind. Anfallendes Oberflächenwasser ist vor Ort in die randlich angrenzenden Grünflächen zu leiten und zu versickern.

4.4.2 Nebenanlagen

Im Südosten des Plangebietes befindet sich bereits ein eingeschossiges Nebengebäude, das als Holz-/Pelletlager sowie als Unterstand für Maschinen und Geräte, die zur Bewirtschaftung der Freiflächen benötigt werden, dient.

Dieser Bereich ist daher als untergeordneter bzw. dienender Funktionsbereich zu verstehen, der durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als „Fläche für Nebenanlagen“ im Wesentlichen im Bestand gesichert werden soll.

In Zukunft ggf. erforderlich werdende bauliche Ergänzungen innerhalb der Fläche sollen sich hinsichtlich der Kubatur und der äußeren Gestaltung am Bestand orientieren (nur eingeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach). Hof- bzw. Freiflächen sind zum Schutz des Bodens sowie des lokalen Grundwasserhalts in wasserdurchlässiger Form zu gestalten.

4.5 Private Grünflächen

Die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzenden Freiflächen werden, entsprechend ihrer derzeitigen Ausprägung, die auch künftig weiter ausgeübt werden soll, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Damit wird klargestellt, dass diese Flächen nicht für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehen und der Erholung bzw. naturorientierten Freizeitgestaltung im unmittelbaren Gebäudeumfeld dienen. Die Flächen sind als parkartig gestaltete Grünflächen zu pflegen und durch Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gliedern.

Die Anlage von überwiegend wasserdurchlässigen Wegen sowie sonstige freiflächenbezogenen Nutzungselemente (z.B. Pavillon, Sitzgruppe) sind zulässig, sofern der Anteil der unversiegelten Grünflächen mindestens 80% beträgt.

4.6 Waldflächen

Im Südosten des Plangebietes ragt eine spornartig ausgeformte Fläche mit dichten Baumbestand in das Plangebiet hinein. Gem. erfolgter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist die Fläche aus forstrechtlicher Sicht als „Wald“ einzustufen.

Der Bereich bildet ein Gliederungselement und trennt die im Osten befindlichen Nebenanlagen vom Zufahrtsbereich bzw. der Schauseite der Hotelanlage mit den südlich angrenzenden gestalteten Grünflächen.

Die Waldfläche wird im Bestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Waldfläche“ festgesetzt.

Da die Fläche im Eigentum der Hotelbetreiber steht, ist auch keine weitergehende Regelung zur Verkehrssicherung durch Dritte erforderlich.

4.7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.7.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁵

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre⁷) und erhöhen

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁸

4.7.2 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

--> Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits seit langem bestehendes Hotelareal im Außenbereich erstmalig bauleitplanerisch erfasst. Dabei werden die bestehenden Nutzungsbereiche (baulich geprägte Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Wald) den jeweiligen planungsrechtlichen Kategorien nach § 9 Abs. 1 BauGB zugeordnet.

Die im Vorfeld erfolgte Alternativenprüfung beschränkte sich auf die Suche der planerisch festgesetzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der räumlich-strukturellen und topographischen Rahmenbedingungen kamen hierfür ausschließlich die wenigen im unmittelbaren Anschluss an die beiden Gebäudekomplexe angrenzenden Flächen in Frage. Die räumliche Abgrenzung beinhaltet die aktuell geplanten Bauvorhaben und sichert darüber hinaus noch mittel- bis langfristig orientierte Erweiterungsmöglichkeiten.

Die planerisch vorbereiteten Bodenversiegelungen werden auf das erforderliche Maß beschränkt betreffen Flächen im unmittelbaren Bauungsumfeld, die bereits seit vielen Jahren als parkartig gepflegte Grünflächen dem Hotelbetrieb unmittelbar zugeordnet sind.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht erstmalig in Anspruch genommen bzw. einer anderen Nutzungsform zugeführt.

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Die im Geltungsbereich bestehenden Waldflächen werden im Bestand festgesetzt.
Insofern wird die Umwidmungssperrklausel durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

4.7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen⁹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

In der Umweltprüfung wurde das Schutzgut „Klima und Luft“ in seinem auf das Plangebiet und der Planungsaufgabe bezogenen Rahmen beschrieben und analysiert. Danach wird dem Plangebiet, *als große Grünfläche in Siedlungsrandlage eine lokal begrenzte, siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche zugeordnet. Aufgrund der Windoffenheit der Hangzone, der Höhenlage sowie dem geplanten Durchgrünungsgrad sind hier jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.*

Das Unternehmen Hotel Haus Hilmeke verfügt über eine Gleichstrom-Kompensationsanlage und über ein Blockheizkraftwerk (gasbetrieben) welches durch Kraft-Wärme-Kopplung 40 kWh Wärme und 20 kWh Strom mit einem Wirkungsgrad von 96% erzeugt und damit ca. 2/3 des gesamten Stromverbrauches pro Jahr des Unternehmens selbst herstellt. Damit wird ein sinnvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und letztendlich auch zum Klimaschutz geleistet.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Gemäß den Empfehlungen aus der Umweltprüfung wurden die allgemeingültigen Anforderungen an den Klimaschutz in ländlichen Baugebieten konzeptionell beachtet durch:

- einen hohen Anteil an Grünflächen
- durch Begrenzung der Grundflächenzahl und Begrenzung des Versiegelungsgrads in Freianlagen,

⁹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- durch Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit volumenbildenden Gehölzen

um die Entstehung von erheblichen Abflusshindernissen und kleinklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten zu vermeiden.

4.7.4 Niederschlagswasserbehandlung

Gem. § 55 Absätze 1 und 2 WHG ist Niederschlagswasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Es soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wurden vom Vorhabenträger dazu in den vergangenen Jahren, in Abstimmung mit der Stadt Lennestadt, div. bauliche Maßnahmen umgesetzt (u.a. Bau von Versickerungsanlagen), so dass heute im Bestandsareal kein Niederschlagswasser mehr in die öffentliche Kanalisation gelangt.

Dies wird, gem. der gesetzlichen Vorgaben, auch für künftig geplante Erweiterungsmaßnahmen entsprechend fortgeführt.

4.7.5 Grünordnungskonzeption

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die örtlichen Bedingungen angepasste Tierarten.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Die bestehenden standortgerechten Gehölze sind vorrangig zu erhalten, abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Damit die oben beschriebenen festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen und Wirtschaftsflächen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen sowie durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Boden- und Gewässerschutz

Die Möglichkeit der Wasserversickerung auf den Freiflächen, insbesondere den Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen und Fahrtrassen, ist vorrangig zu erhalten.

Überschüssiges Dachflächenwasser soll vorrangig auf den Grundstücken zurückgehalten und verwertet werden. Überschüssiges Wasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

4.8 Eingriffsbilanz und Ausgleichskonzeption

In der Eingriffsbilanz, die im Rahmen der Umweltprüfung dargestellt ist, wurde eine negative Bilanz von 21.149 Biotopwertpunkten ermittelt, die durch geeigneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Hierfür soll auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden, derzeit als Intensivwiese genutzten Bereichen, eine Fläche von 10.575 m² durch Nutzungsexensivierung in eine artenreiche Mähwiese als Zielbiotop umgewandelt werden.

Zur Extensivierung des Grünlandes ist auf jegliche Pflanzenschutzmittel sowie auf chemisch- synthetische Stickstoffdüngung und Gülle zu verzichten. Die erste Mahd ist ab dem 15.6. eines Jahres möglich (vgl. LANUV NRW 2008b). Nach der ersten Mahd kann eine Nachbeweidung oder Nachmahd erfolgen.¹⁰

4.8.1 Sicherung der Ausgleichsverpflichtung:

Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und können unmittelbar für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt im vorliegenden Fall im Wege einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Lennestadt und dem Vorhabenträger (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Eine Festsetzung der Ausgleichskonzeption ist nicht erforderlich, da gem. § 1a Abs. 3 BauGB „*anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 [BauGB] oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.*“

¹⁰ Aus: Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Haus Hilmeke“, Kapitel 5.3.1

5 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 2,6 ha. Hiervon entfallen rd. 31% auf die als „Sondergebiet festgesetzten Grundstücksteile. Ca. 21% der Fläche entfällt auf bestehende Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie die private Erschließungsstraße. Annähernd die Hälfte des Plangebietes (rd. 46%) stellen die als „private Grünflächen“ festgesetzten parkartig gestalteten und zu Erholungszwecken dienenden Grünflächen sowie der im Bestand als zu erhaltend festgesetzte Waldbereich.

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet - SO1-HG	5.753 qm	22,3 %
Sondergebiet - SO2-HG	2.158 qm	8,4 %
Privatstraße	1.735 qm	6,7 %
Öffentliche Straße	218 qm	0,8 %
Fuß-/Wirtschaftsweg	428 qm	1,7 %
Stellplätze	2.190 qm	8,5 %
Nebenanlagen	1.516 qm	5,9 %
Waldflächen	2.699 qm	10,5 %
Private Grünflächen	9.056 qm	35,2 %
GESAMT	25.753 qm	100,0 %

6 Fotodokumentation (Juni 2017)



Abbildung 15: östlicher Plangebietsrand



Abbildung 16: private Erschließungsstraße von Norden



Abbildung 17: Hotelparkplatz im Norden



Abbildung 18: nördlicher Plangebietsrand von Westen



Abbildung 19: Hotelerweiterungsfläche von Norden



Abbildung 20: Hotelerweiterungsfläche von Westen

Stadt Lennestadt

Juli 2019

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 1,0 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 6 BauO NRW) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)