



Stadt Lennestadt
Gemarkung Haus Hilmecke

39. FNP-Änderung „Haus Hilmecke“

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

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

Teil C: Planteil

**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

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	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
4.1	Bodenschutz in der Bauleitplanung	12
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	13
4.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
5	Fotodokumentation (Juni 2017)	15

Abbildungen

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

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

Teil C: **Planteil**

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

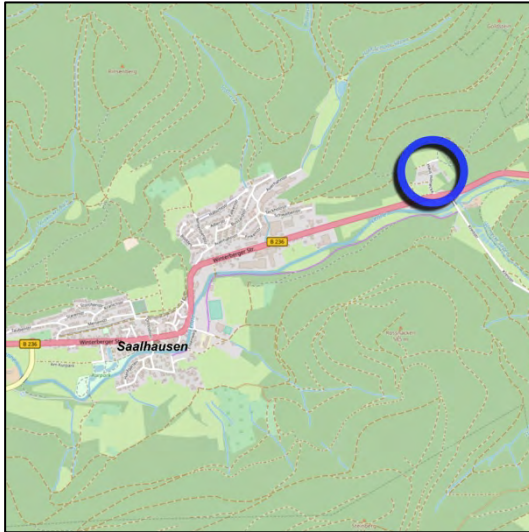


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Die Betreiber des Hotelbetriebes „Haus Hilmeke“ 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 Hilmeke“ im Ortsteil Haus Hilmecke sowie die erforderliche Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich (Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Haus Hilmeke“) beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

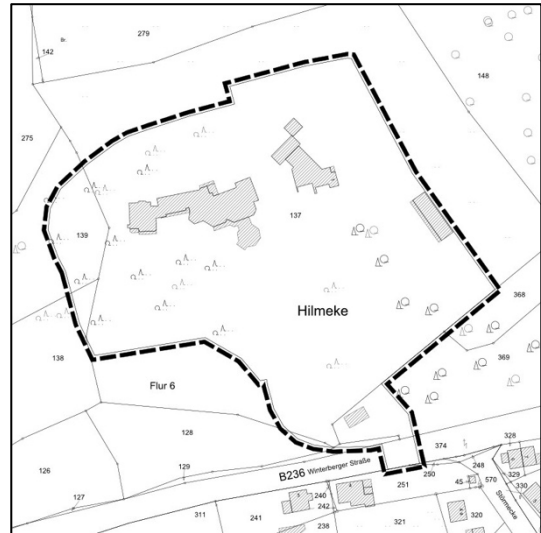


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

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) **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.	Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB	_____.____._____
7.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	_____.____._____
8.	Eintritt der Rechtswirksamkeit durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 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.

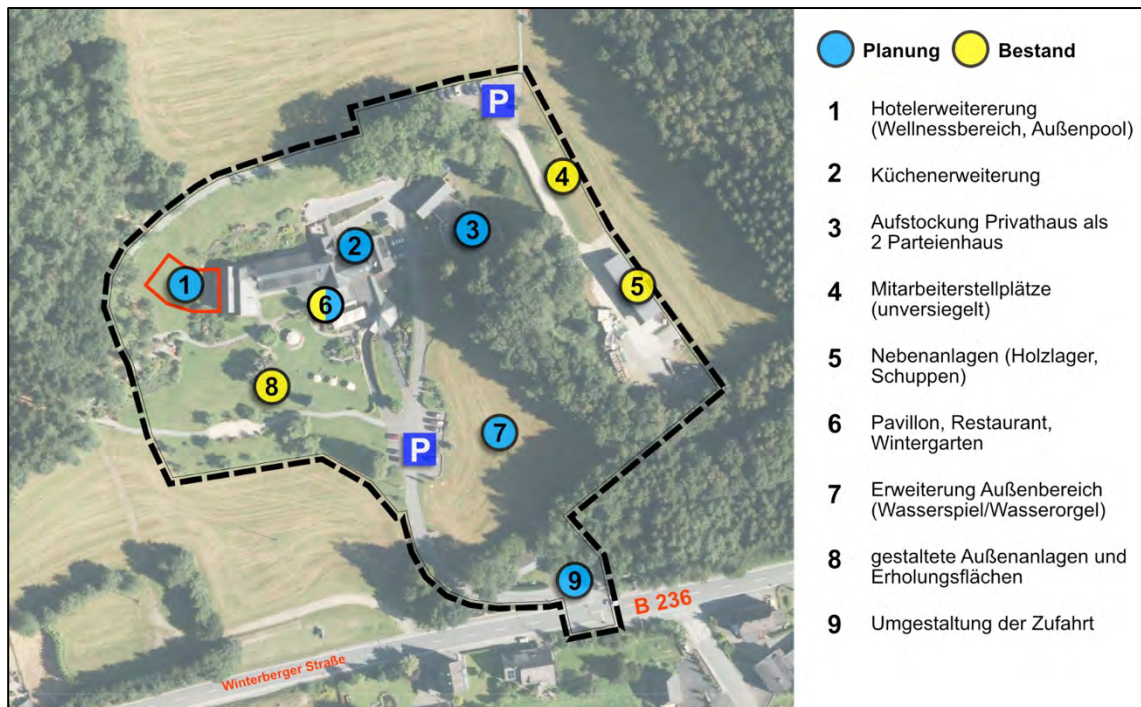


Abbildung 4: Bestand und Planungsabsichten (eigene Darstellung)

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 ausgebauter 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

2.2 Ausbau Betriebsinhaberwohnhaus²

Das im Osten bestehende Wohnhaus der Betriebsinhaberfamilie soll zu einem 2 Parteienwohnhaus ausgebaut werden, so dass beide Generationen, die den Hotelbetrieb führen, in diesem Haus in separaten Wohnungen leben können. Dies wird durch Aufstockung eines zusätzlichen Geschosses erreicht.

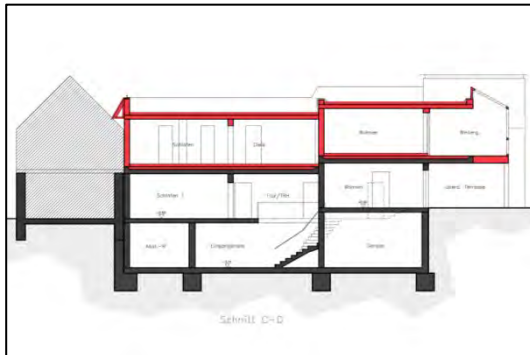


Abbildung 6: Schnitt inkl. geplante Aufstockung



Abbildung 7: Ansicht nach Umbau/Aufstockung

Das Gebäude wird, auch nach dem geplanten Ausbau, hinsichtlich Kubatur und Grundfläche gegenüber dem Hotelkomplex deutlich untergeordnet bleiben.

2.3 Verkehrliche Erschließung

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Hotelareal ist über eine private Grundstückszufahrt an die im Süden tangierende „Winterberger Straße“ (B 236) angeschlossen. Der Anschluss befindet sich in Gegenlage des Wohnplatzes Haus Hilmecke-Störmecke.



Abbildung 8: Zufahrtbereich B236

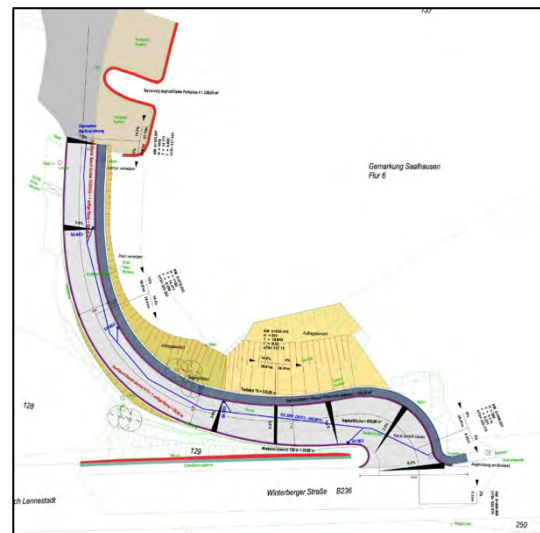


Abbildung 9: Ausbautentwurf

² 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 Zufahrtsbereich 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 Zufahrtsbereich zur B 236 soll so ausgebaut 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)

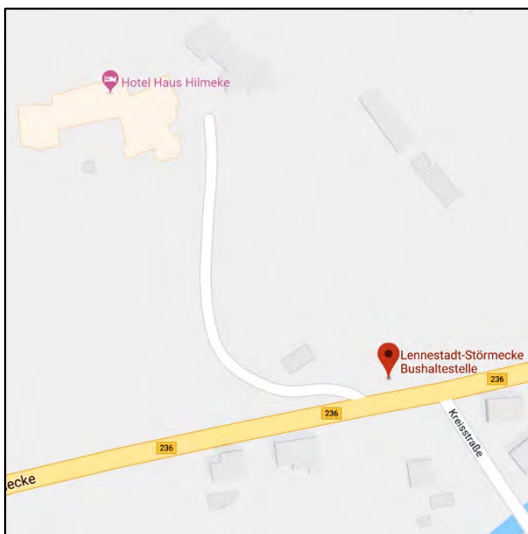


Abbildung 10: Lage der Haltestelle (GoogleMaps)

Die Anbindung des Hotelbetriebs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die im unmittelbaren Zufahrtsbereich 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 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 LPIG 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 LPIG 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 Arnsberg 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. 4.1 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 4.1.1 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

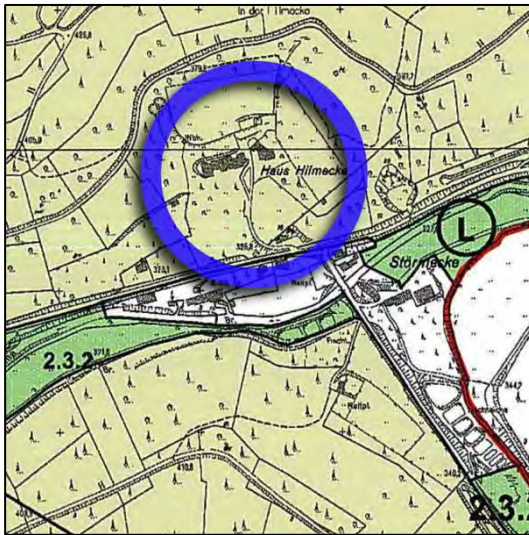


Abbildung 11: LSG

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)

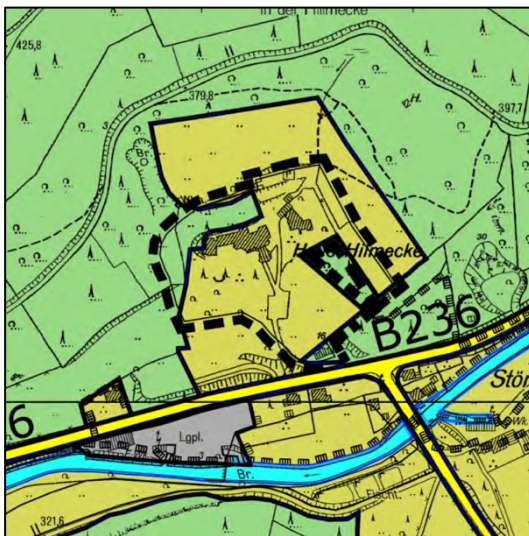


Abbildung 12: FNP vor der Änderung

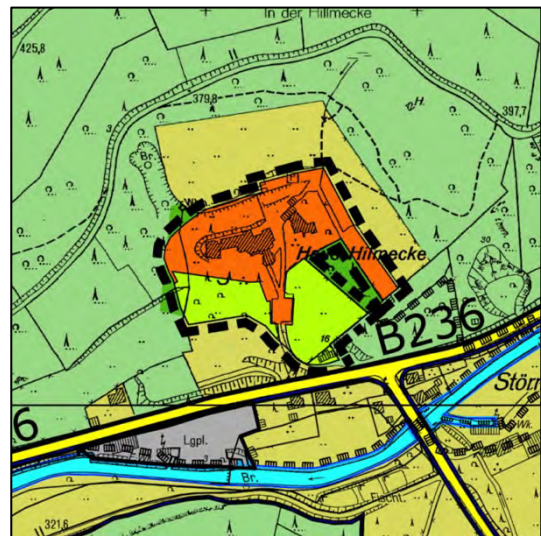


Abbildung 13: FNP nach der Änderung

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 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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.“⁴

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 Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen

⁴Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 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.“

⁶ § 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 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.“

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*“.⁷

4.1.1 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 Bebauungsumfeld, 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.

Die im Geltungsbereich bestehenden Waldflächen werden im Bestand festgesetzt.

Insofern wird die Umwidmungssperrklausel durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

4.2 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 sollen⁸. 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,
- durch Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit volumenbildenden Gehölzen

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

⁸ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

5 Fotodokumentation (Juni 2017)



Abbildung 14: östlicher Plangebietsrand



Abbildung 15: private Erschließungsstraße von Norden



Abbildung 16: Hotelparkplatz im Norden



Abbildung 17: nördlicher Plangebietsrand von Westen



Abbildung 18: Hotelerweiterungsfläche von Norden



Abbildung 19: Hotelerweiterungsfläche von Westen

Stadt Lennestadt

Juli 2019