

Teil B

Hotel Haus Hilmeke
Familie Kuhlmann
Haus Hilmeke 1
57368 Lennestadt

Umweltbericht

zur 39. Flächennutzungsplanänderung „Haus Hilmeke“
in Lennestadt (Kreis Olpe)



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |

Burghofstraße 6 | 59494 Soest
T +49 2921 3619-0 | F +49 2921 3619-20
info@buero-stelzig.de | www.buero-stelzig.de

Stand: Juni 2019

Auftraggeber: Hotel Haus Hilmeke
Familie Kuhlmann
Haus Hilmeke 1
57368 Lennestadt

Auftragnehmer:



Bearbeiter: Dipl. Geograph Volker Stelzig
M. Sc. Ökologin Sarah Fuchs

Projektnummer: 755

Stand: Juni 2019



V. Stelzig

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	4
1.3	Bestandserfassung und Bewertung/Angewandte Verfahren	6
1.4	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind	11
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)	15
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
2.1.2	Schutzgut Fläche	19
2.1.3	Schutzgut Boden	20
2.1.4	Schutzgut Wasser	22
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	23
2.1.6	Schutzgut Landschaft	24
2.1.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	26
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten	28
2.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.3.2	Schutzgut Fläche	29
2.3.3	Schutzgut Boden	30
2.3.4	Schutzgut Wasser	30
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima	31
2.3.6	Schutzgut Landschaft	31
2.3.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	32
2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
2.3.9	Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung	34
2.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	34
2.3.11	Kumulierung mit benachbarten Gebieten	34
2.3.12	Fazit	34
3	Wechselwirkungen	35
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	35

5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
5.1	Vermeidungsmaßnahmen	36
5.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	36
5.1.2	Schutzgüter Boden und Wasser	36
5.1.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	37
5.2	Kompensationsmaßnahmen	37
6	Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl.....	38
7	Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)	38
8	Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse	38
9	Monitoring	39
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	39
11	Literatur	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Untersuchungsgebietes (rot umrandet) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).....	5
Abbildung 2:	Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).....	5
Abbildung 3:	39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt (GROß & HAUSMANN 2019).....	6
Abbildung 4:	Hotel Haus Hilmeke mit umgebener Parkanlage.	7
Abbildung 5:	Wege und Parkanlage im direkten Umfeld des Haus Hilmeke.....	7
Abbildung 6:	Obstbaumwiese im Süden des Hotelbetriebes.	8
Abbildung 7:	Hotelauffahrt mit altem Schuppen.	9
Abbildung 8:	Waldstück im östlichen Plangebiet.	9
Abbildung 9:	Nebengebäude mit Lagerfläche im Osten des Plangebietes.	10
Abbildung 10:	Von Bäumen umgebene Stellplatzfläche im Norden des Plangebietes.....	10
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Siegen – Blatt 4 mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2008b).....	12
Abbildung 12:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Umrandung).	13
Abbildung 13:	Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“ des Kreises Olpe (Blatt 2 / 2) (KREIS OLPE 2006a).....	14
Abbildung 14:	Nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW gesetzlich geschützte Biotop (rote und blaue Schraffur) und schutzwürdige Biotop (grüne Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2019b, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).....	17
Abbildung 15:	Biotopverbundflächen (blaue Schraffuren) im Umfeld des Plangebietes (rote Abgrenzung) (LANUV NRW 2019b)	19

Abbildung 16: Schutzwürdige Böden im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung)
(GEOLOGISCHER DIENST NRW 2019, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).
21

Abbildung 17: Geplantes Trinkwasserschutzgebiet (rote Umrandung = Schutzzone I, grüne
Umrandung = Schutzzone II) in der Umgebung des Plangebietes. 22

Abbildung 18: Landschaftsschutzgebiet „Elsper Senke – Lennebergland“ (LSG-4813-0001,
grüne Schraffur) im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV
NRW 2019b, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019)..... 25

Abbildung 19: Wanderwege (gestrichelte rote Linien) im Umfeld des Plangebietes (blaue
Umrandung) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019)..... 26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze. 2

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Betreiber des Hotelbetriebes „Haus Hilmeke“ planen mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Haus Hilmeke“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geplante Erweiterung des Hotelbetriebes sowie die Definition eines zukunftsorientierten planungsrechtlichen Ordnungsrahmens für die künftige Entwicklung des Betriebes inklusive Außenanlagen und Erschließung. Parallel zur 39. FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Haus Hilmeke“. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch die Bauleitplanung ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

In entsprechenden Fachgesetzen sind für die zu prüfenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	FFH- und Vogel-schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnatur-schutzgesetz/ Landesnatur-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrund-lage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedel-ten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen , zu entwickeln und so-weit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Le-bensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Land-schaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologi-sche Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemein-schaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, so-wie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beein-trächtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funkti-onsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnatur-schutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Fläche	Raumordnungs-gesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem, dass der Frei-raum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflä-chen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruch-nahme im Freiraum ist zu begrenzen.
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauli-che Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maß-nahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flä-chen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnatur-schutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Ener-gieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung
Land-schaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem die Erhaltung und Weiterentwicklung von Kulturlandschaften. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
	Bundesnaturschutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und liegt östlich der Stadt Lennestadt, im östlichen Außenbereich des Ortsteils Saalhausen (vgl. Abbildung 1). Im Süden grenzt die Bundesstraße „Winterberger Straße“ (B 236) an das Plangebiet an. Nordwestlich und südöstlich sind Waldflächen vorhanden, ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen umgeben.

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im aktuell noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gelände wird jedoch bereits seit 1924 als Hotelanlage und zu Freizeitwecken genutzt und hat sich seitdem kontinuierlich durch den Ausbau von Angeboten und Aktivitäten weiterentwickelt. Das bestehende Hotelareal zeichnet sich durch Hotelgebäude, einem Wohngebäude des Betriebsinhabers, zugehörigen Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie umgebenden Zier- und Nutzgärten und eine mit Bäumen bestandene Parkanlage aus. Im südwestlichen Plangebiet sind ansonsten ein kleines Waldstück und im Süden eine intensiv genutzte Grünlandfläche vorhanden (vgl. Abbildung 2).

Die Betreiber des Hotelbetriebes „Haus Hilmeke“ planen durch die 39. Änderung des FNP die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere zukünftige bauliche Entwicklungen. Für das überwiegend bereits in Nutzung befindliche Hotelareal inkl. ergänzender Freiflächen für die Erholung, dem Betriebsinhaberwohnhaus und ergänzenden Nebenanlagen und Erschließungsflächen ist die Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen. Der bestehende Waldbereich im Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für Wald festgesetzt. Der übrige südliche Teilbereich des Plangebietes mit Intensivgrünland und Teilen der Parkanlage soll im künftigen FNP als Grünfläche dargestellt werden (vgl. Abbildung 3).

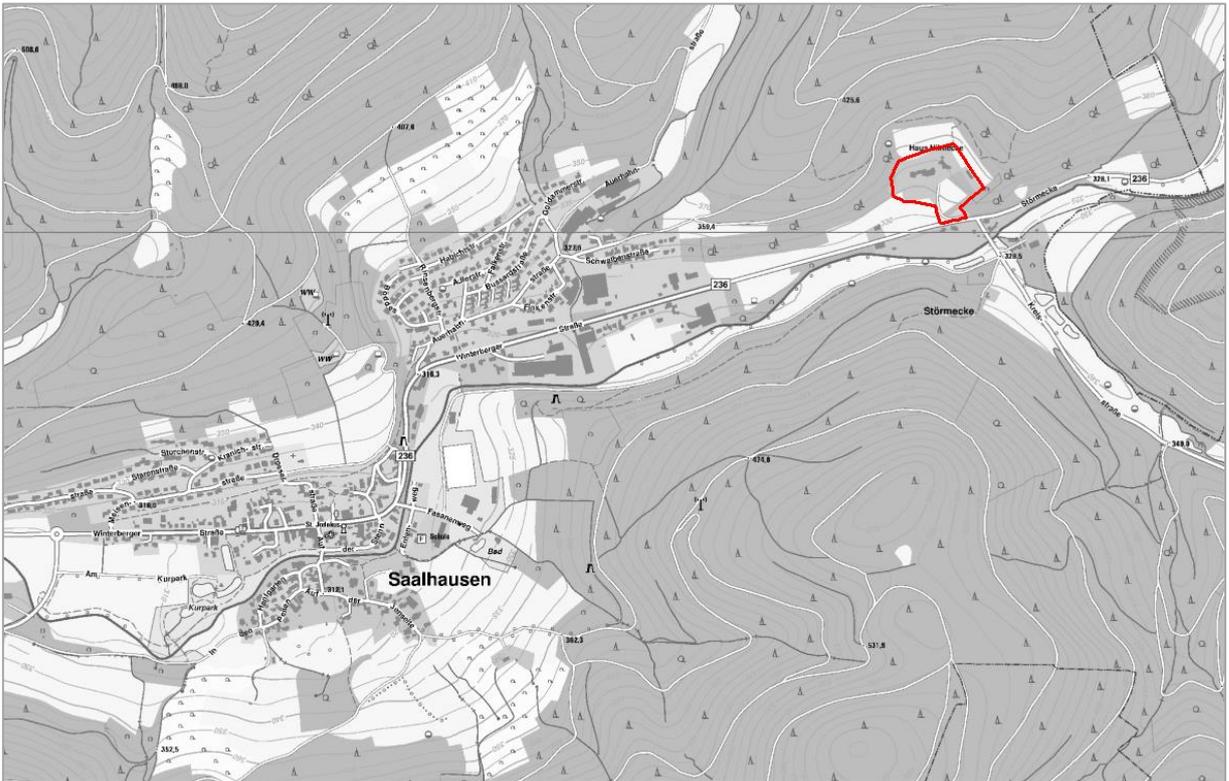


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Untersuchungsgebietes (rot umrandet) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

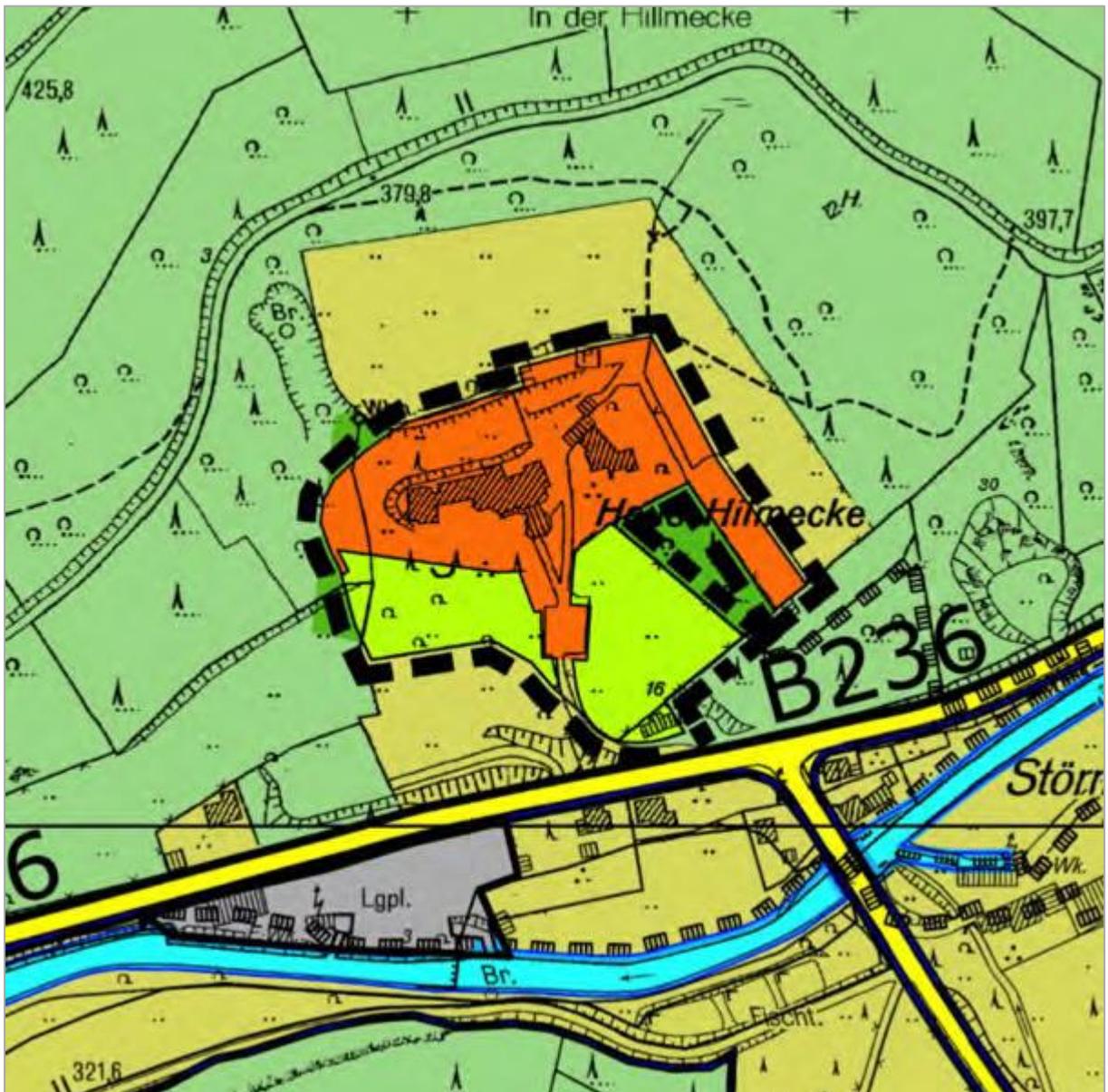


Abbildung 3: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lennestadt (GROß & HAUSMANN 2019).

1.3 Bestandserfassung und Bewertung/Angewandte Verfahren

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude des Hotelbetriebes, teilversiegelte und versiegelte Wege, sowie Zier- und Nutzgärten mit weniger als 50 % heimischen Arten. Im Umfeld dessen befindet sich eine mit vereinzelt Bäumen bestandene Parkfläche, welche durch Ziergärten, Sitz- und Liegegelegenheiten, einem Folienteich sowie teilversiegelte Wege gegliedert ist (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5).



Abbildung 4: Hotel Haus Hilmeke mit umgebener Parkanlage.



Abbildung 5: Wege und Parkanlage im direkten Umfeld des Haus Hilmeke.

Im Westen grenzt ein Wald an diese Parklandschaft an, welcher zur Naherholung durch die Wege erschlossen ist.

Im Südwesten der Parkfläche befindet sich eine Boulebahn mit einer südlich angrenzenden 2-3-reihigen Obstbaumwiese, welche über die südliche Plangebietsgrenze hinaus in eine Mähwiese übergeht (vgl. Abbildung 6).

Die Hotelauffahrt wird im Süden zunächst durch eine Baumgruppe und dann durch eine intensive Mähwiese begleitet. Auf Höhe des Hotelparks befinden sich beidseitig der Straße mehrere Stellplätze. Im Bereich der Zufahrt zur Bundesstraße 236 befindet sich ein von Thuja-Hecken umgebener, derzeit ungenutzter Schuppen (vgl. Abbildung 7).

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Waldstück aus überwiegend lebensraumtypischen Baumarten (v.a. Stieleiche, Birke, Hainbuche), welcher in der südlichen Hanglage zunehmend von nicht lebensraumtypischen Fichten dominiert wird (vgl. Abbildung 8). Direkt nördlich grenzt das private Wohnhaus des Betriebsinhabers mit zugehörigem Ziergarten und einem Folienteich an. Östlich des Waldstücks befindet sich ein weiteres Nebengebäude mit teils überdachter Lagerfläche (vgl. Abbildung 9).

Im Norden des Hotelbetriebs befinden sich eine landwirtschaftliche Grünfläche und eine von Bäumen umgebene Stellplatzfläche im Nordwesten (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 6: Obstbaumwiese im Süden des Hotelbetriebes.



Abbildung 7 Hotelauffahrt mit altem Schuppen.



Abbildung 8: Waldstück im östlichen Plangebiet.



Abbildung 9: Nebengebäude mit Lagerfläche im Osten des Plangebietes.

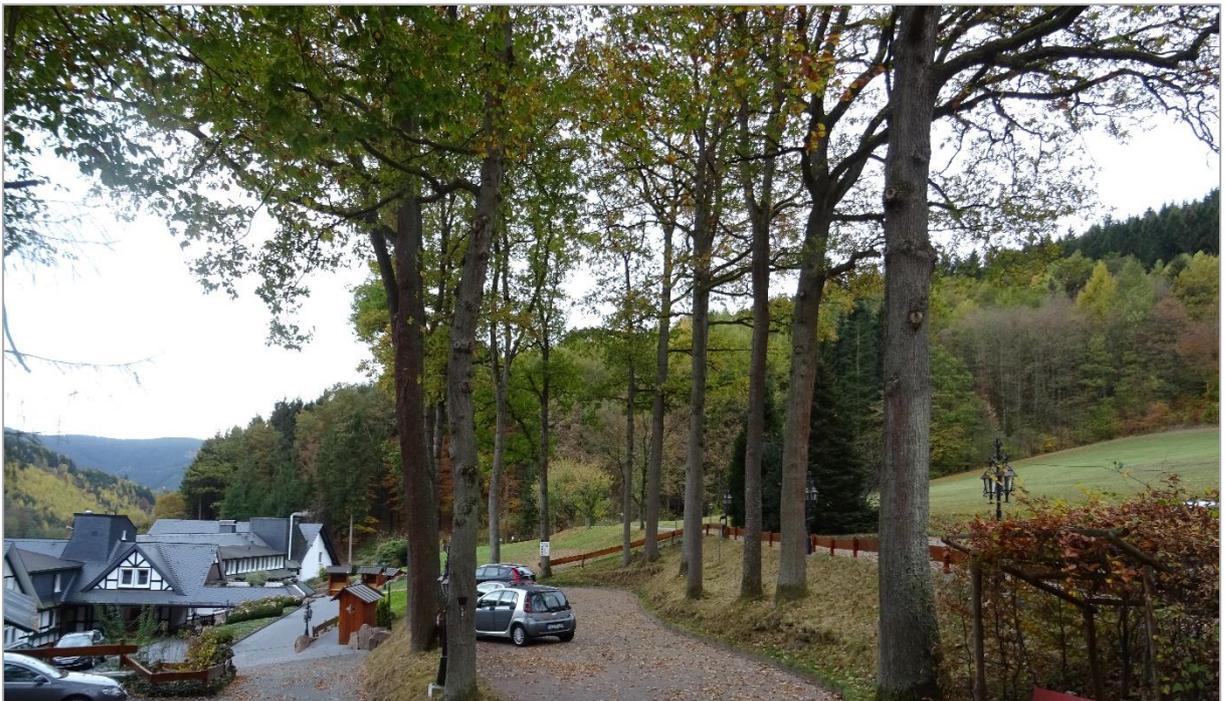


Abbildung 10: Von Bäumen umgebene Stellplatzfläche im Norden des Plangebietes.

1.4 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Siegen (Blatt 4) weist den Bereich des Plangebietes größtenteils als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und teilweise im Westen und Südosten als „Waldbereiche“ aus. In Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten, in Bereichen mit besonders guten landwirtschaftlichen Bedingungen ist die Nutzung für andere Zwecke nur bei unabweisbarem Bedarf möglich. Wenn eine spezialisierte Intensivnutzung vorhanden ist, soll die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen für andere Zwecke ausgeschlossen sein (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2008a). Damit widerspricht die Planung den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Durch die Ausweisung als Sondergebiet wird die Nutzungsfähigkeit für die Landwirtschaft nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die Flächen befinden sich überwiegend bereits in Nutzung als Hotelareal inkl. Wohnung des Betriebsinhabers, Nebengebäuden und Wegen. Lediglich ein kleiner Bereich im Westen des geplanten Sondergebietes stellt eine Intensivwiese dar, die künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann. Sofern der Flächenentzug im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird, widerspricht die Planung nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden des Plangebietes wird im Zuge der 39. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt und folglich auch künftig nicht bebaut.

Die im Regionalplan als Waldbereiche dargestellten Flächen werden im FNP ebenfalls als Fläche für Wald festgesetzt.

Weiterhin ist für das Plangebiet eine Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung festgelegt (vgl. Abbildung 11). In diesen Bereichen soll die natürliche Leistungsfähigkeit gesichert und der Landschaftscharakter und das Nutzungsmuster des Landschaftsbildes erhalten werden. Außerdem soll hier ein möglichst zusammenhängendes Verbundsystem schützenswerter Biotop erhalten und entwickelt und die Bereiche unter Landschaftsschutz gestellt werden. Entsprechend wurde das Gebiet großflächig als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen (vgl. Kapitel 2.1.6). In Gebieten zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sind Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können, zu unterlassen (vgl. BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2008a). Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Betriebes (Bestandsschutz) mit Erweiterungsmöglichkeiten, sodass das

Landschaftsbild sich nicht in erheblicher Weise verändern wird. Die Inanspruchnahme des Freiraumes ist jedoch auf den unbedingt notwendigen Rahmen zu begrenzen.

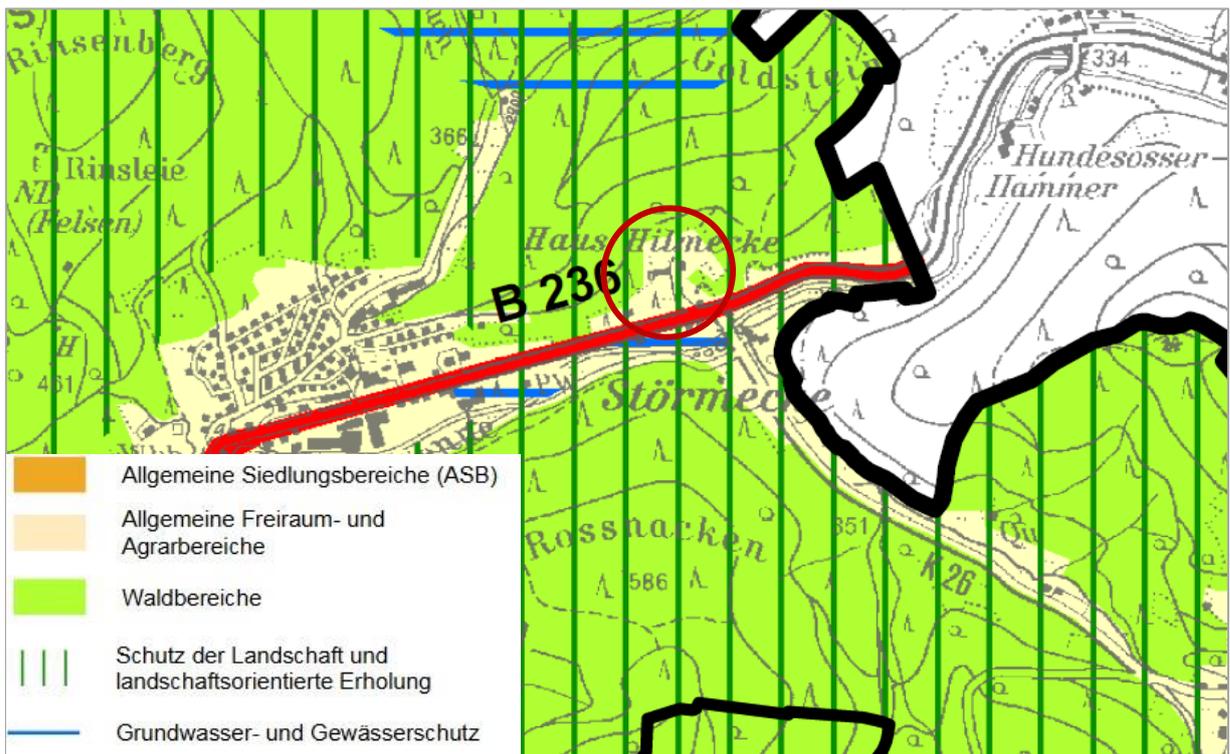


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Siegen – Blatt 4 mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2008b).

Flächennutzungsplan

Der bestehende FNP der Stadt Lennestadt stellt den Großteil des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der nordwestliche und südöstliche Bereich des Plangebietes ist zudem als Fläche für Wald ausgewiesen (vgl. Abbildung 12). Eine Änderung in ein Sondergebiet – Hotel soll im Rahmen der 39. Änderung des FNP erfolgen.

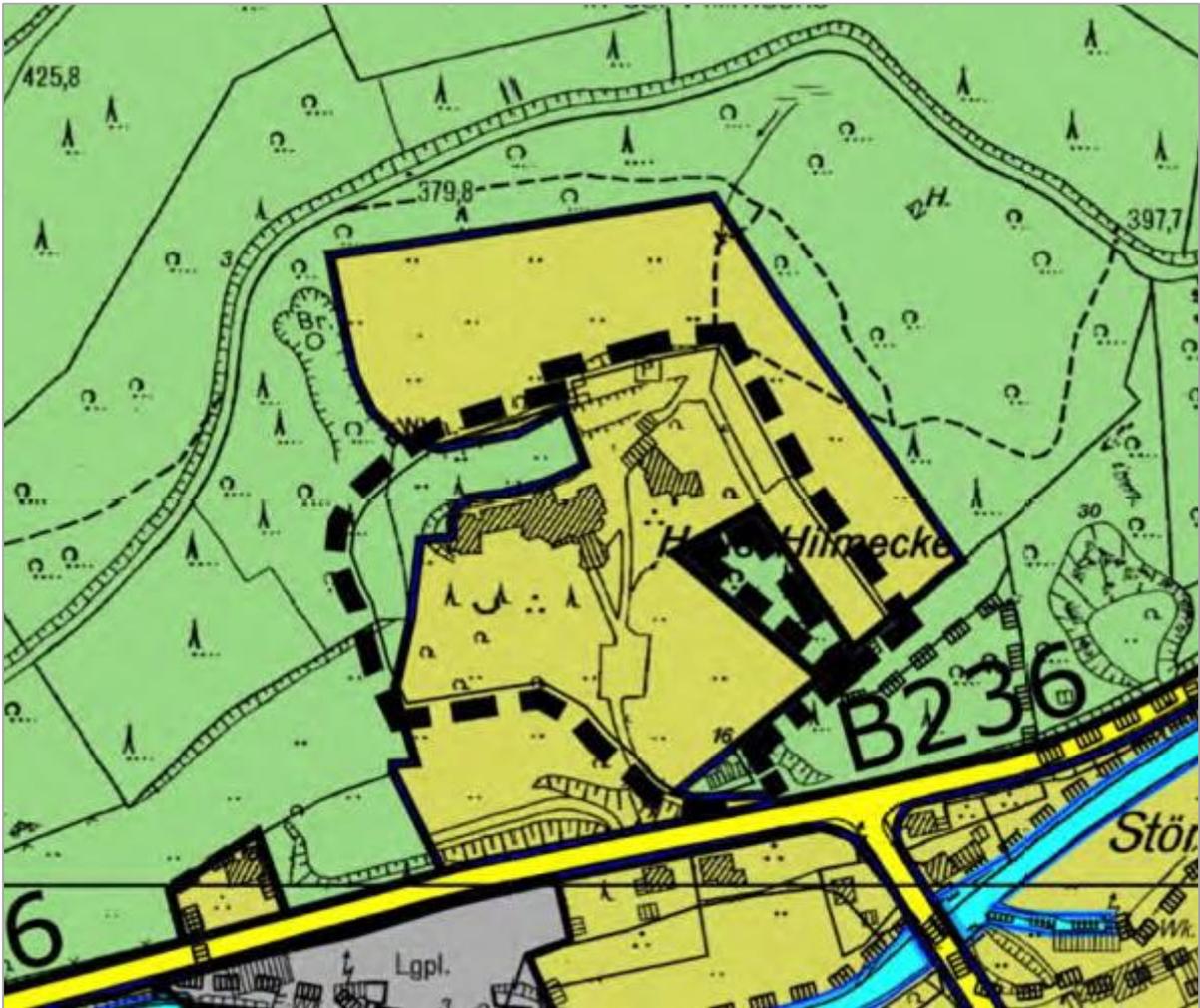


Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelte Umrandung).

Hellgrün = Fläche für Landwirtschaft, dunkelgrün = Fläche für Wald

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“ (KREIS OLPE 2006a) und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Typ A (Allgemeiner Landschaftsschutz) „LSG Elsper Senke – Lennebergland“ (vgl. Abbildung 13).

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 Bauleitplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

Eine ausführliche Beschreibung zum LSG ist Kapitel 2.1.6 „Schutzgut Landschaft“ zu entnehmen.

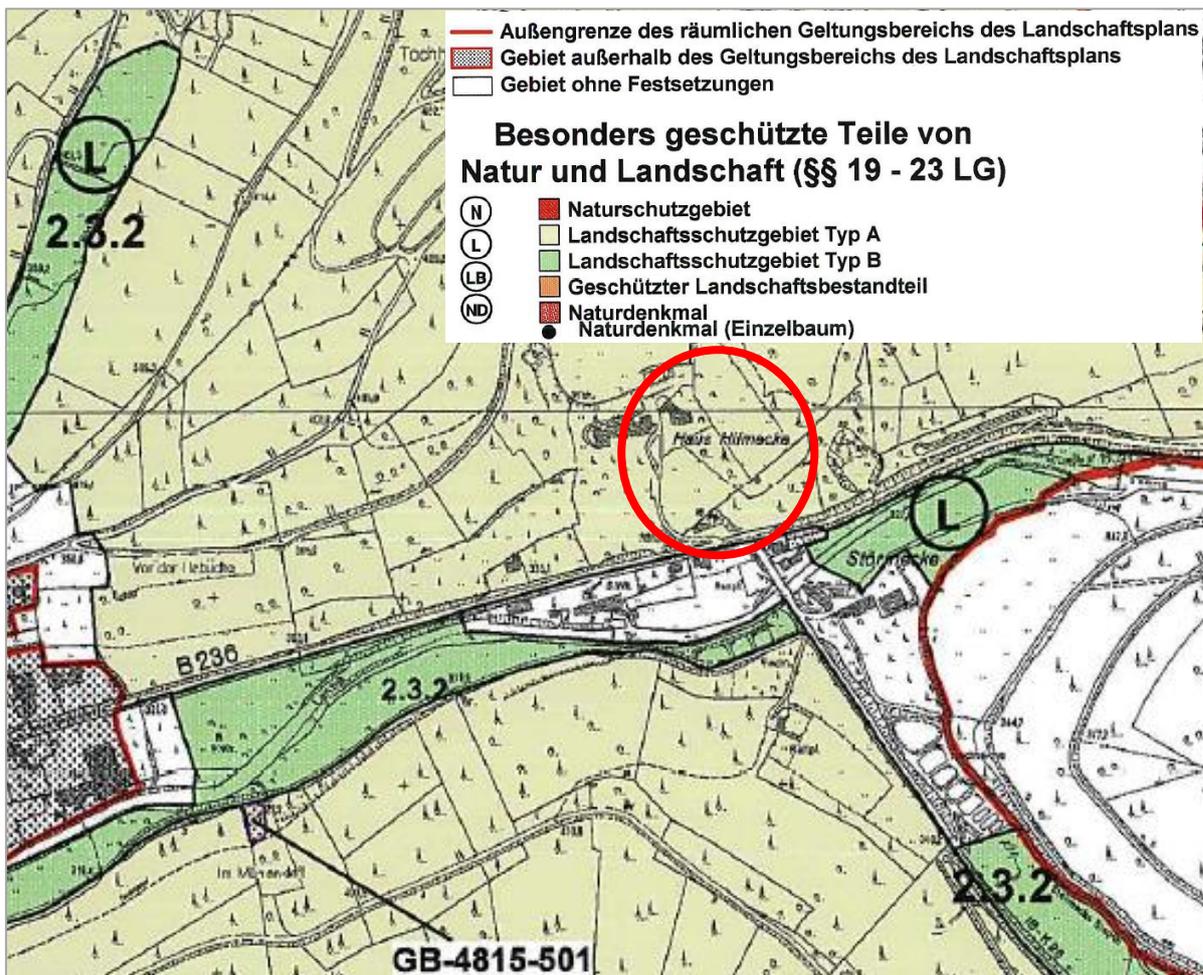


Abbildung 13: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“ des Kreises Olpe (Blatt 2 / 2) (KREIS OLPE 2006a)

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Biotopfunktion

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) angefertigt (BÜRO STELZIG 2019). In diesem Zusammenhang wurden Daten des LINFOS-Informationssystems sowie die im Internet bereitgestellte und fachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten auf Messtischblattebene abgefragt (LANUV NRW 2019a). Zudem wurden insgesamt 5 Begehungen durchgeführt, bei denen überprüft wurde, ob Reviere von planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäuse im Plangebiet vorhanden sind. Die Ortsbegehungen fanden am 15.02.2016 und am 23.06.2016, am 22.10.2018, am 22.05.2019 und am 23.05.2019 statt. Die ersten beiden Begehungen dienten der Begutachtung der vorhandenen Strukturen auf ihr Potential für planungsrelevante Arten. Dabei wurde insbesondere auf Nester bzw. Horste sowie Spalten und Höhlen geachtet.

Als Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Begehungen ein Vorkommen von Zwergfledermäusen im Dachboden des westlichen Gebäudeteils nachgewiesen werden konnte. Für ein Vorkommen planungsrelevanter Vögel und Amphibien konnte kein Potential festgestellt werden, sodass davon auszugehen ist, dass das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Vogel- oder Amphibienarten führen wird.

Alle nicht planungsrelevanten Vogelarten wie Amseln, Rotkehlchen, Heckenbraunelle usw., die im Plangebiet bzw. Wirkraum vorkommen können (Brutmöglichkeiten in Sträuchern, Bäumen und an Gebäuden), sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Eine ausführliche Beschreibung und Angaben hinsichtlich vorkommender Tiere sind der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (BÜRO STELZIG 2019) zu entnehmen.

Pflanzen

Die Vorhabenfläche ist durch die Nutzung als Hotelbetrieb geprägt, sodass bereits mehrere Gebäude und versiegelte und teilversiegelte Wege vorherrschend sind. Der Großteil des Plangebietes wird zudem von den Hotelgästen zu Erholungszwecken genutzt, so bspw. die angelegten Zier- und Nutzgärten mit weniger als 50 % heimischen Arten, zwei Folienteiche und die Gebäude umgebende Grünanlage mit Baumbestand. Diese Flächen haben vegetationskundlich keine besondere Bedeutung.

Der Gehölzbestand im Bereich der Parkanlage sowie im Bereich der Hoteleinfahrt und des nördlichen Parkplatzes setzt sich zusammen aus heimischen Arten, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Der nördliche Weg der Hotelanlage wird teilweise von Obstbäumen begleitet.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine 2-3-reihige Obstbaumwiese, die intensiv gemäht wird. Lediglich zwei der Obstbäume weisen geringes bis mittleres Baumholz auf; die übrigen Obstbäume sind noch sehr jung und als Stangenholz ausgebildet.

Das im Osten des Plangebiets vorhandene Waldstück ist überwiegend geprägt durch lebensraumtypische Baumarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). In südlicher Hanglage wird das Waldstück zunehmend von nicht lebensraumtypischen Fichten dominiert.

Das Grünland im südlichen und östlichen Plangebiet wird regelmäßig gemäht und ist entsprechend artenarm ausgeprägt. Es kann als Intensivwiese angesprochen werden.

Im Plangebiet liegen darüber hinaus keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW vor (vgl. Abbildung 14, LANUV NRW 2019b). Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop (BT-4815-0194-2004) befindet sich in ca. 320 m Entfernung östlich der Plangebietsgrenze. Es handelt sich dabei um einen natürlich oder naturnahen, unverbauten Fließgewässerbereich. Es befindet sich zudem innerhalb des als schutzwürdiges Biotop ausgewiesenen „Lennetales westlich Schmallenberg“ (BK-4815-131) (vgl. LANUV NRW 2019b). Dieses ist gekennzeichnet durch ein breites Sohlental der Lenne mit ebenem Talboden und vorherrschend intensiver Grünlandwirtschaft und gewässerbegleitenden Ufergehölzzone. Ein weiteres schutzwürdiges Biotop, „Buchenwald im Techholz“ (BK-4815-070), beginnt ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes und umfasst einen langgestreckten Buchenwald mit mittlerem Baumholz entlang eines NW-Hanges. Teilweise stocken Fichten innerhalb des Bestandes (vgl. LANUV NRW 2019b).

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile.

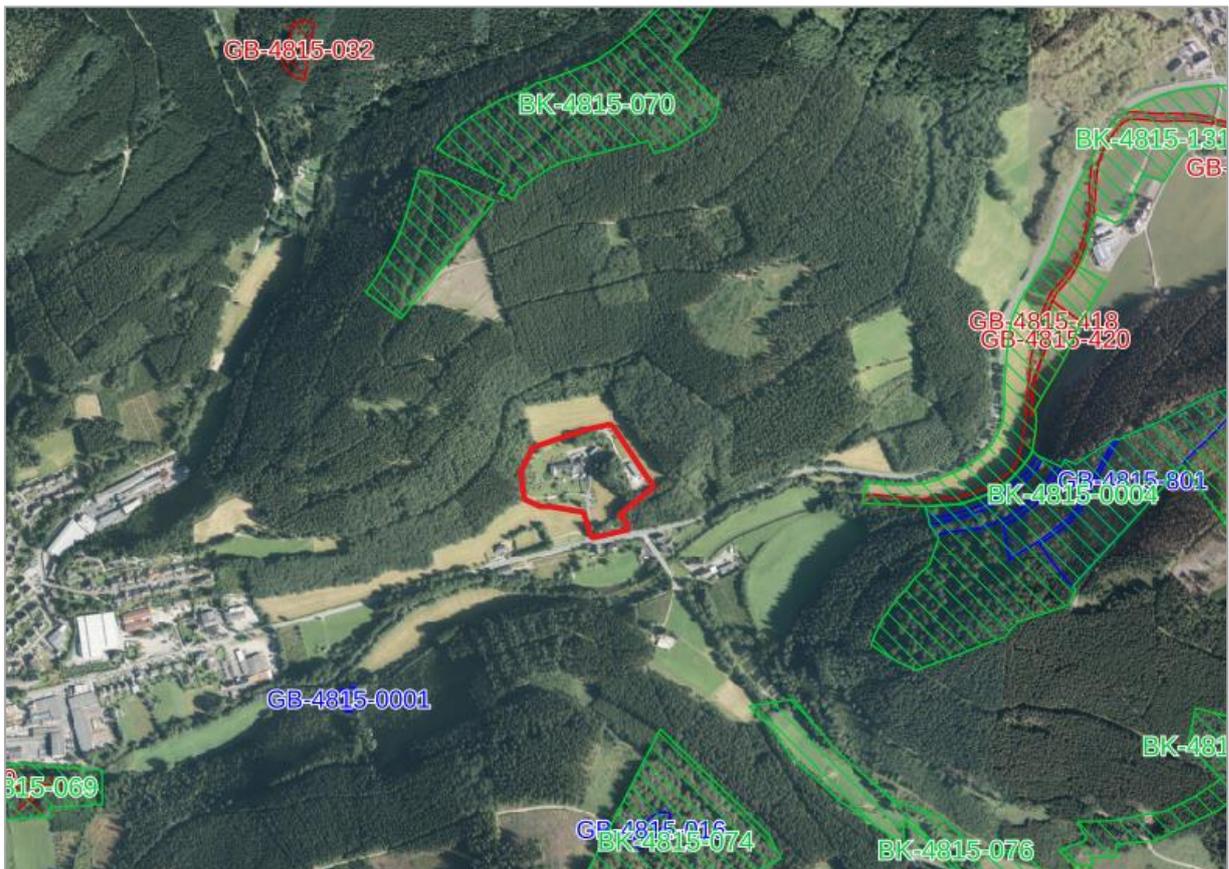


Abbildung 14: Nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW gesetzlich geschützte Biotopflächen (rote und blaue Schraffur) und schutzwürdige Biotopflächen (grüne Schraffur) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2019b, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt durch das Mosaik aus verschiedenen Biotoptypen als mittel zu bezeichnen. Es sind bereits bebaute, versiegelte und teilversiegelte Bereiche vorhanden, die kein Potential als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Auch die intensiv genutzte Grünlandfläche weist nur eine geringe biologische Vielfalt auf. Durch die intensive Nutzung finden Vögel auf der Fläche kaum Brutmöglichkeiten. Frisch gemähte, kurzrasige Flächen können jedoch insbesondere von Greifvögeln, wie bspw. Rotmilan, Turmfalke und Mäusebussard, aber auch z.B. von Dohlen gerne als Nahrungsfläche genutzt werden. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Baumbestände und der Waldbereich stellen jedoch auch belebende Strukturen und damit wertvolle Biotopflächen dar. Die Obstbaumwiese hat, vor al-

lem bei höherem Alter, eine große Bedeutung z.B. für eine Lebensgemeinschaft aus verschiedenen Vogelarten wie Feldsperling, Steinkauz, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke aber auch für diverse Insekten wie z.B. Wildbienen.

Biotopvernetzungsfunktion

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen aus dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUV NRW 2019c).

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche, jedoch sind im Umfeld Verbundflächen vorhanden (vgl. Abbildung 15). So beginnt nördlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, die Biotopverbundfläche „Saalhauser Berge“ (VB-A-4814-012), welche eine besondere Bedeutung als Vernetzungselement aufweist. Dabei handelt es sich um ein geschlossenes Waldgebiet aus vorwiegend Fichtenwäldern, durchsetzt von Buchenwaldinseln. Innerhalb des Waldkomplexes sind mehrere markante Einzelfelsen und Felsklippen mit Steilwänden und Blockschutthalden zu finden (vgl. LANUV NRW 2019b). Südlich der B 236 ist zudem die Biotopverbundfläche „Lennetal“ (VB-A-4713-006) mit besonderer Bedeutung ausgewiesen. Diese beinhaltet teilweise offene, unverbaute Talabschnitt mit enger Verzahnung zu naturnah bestockten Steilhängen (vgl. LANUV NRW 2019b).

Das Plangebiet selbst besitzt keine vernetzende Funktion zwischen den Biotopverbundflächen.

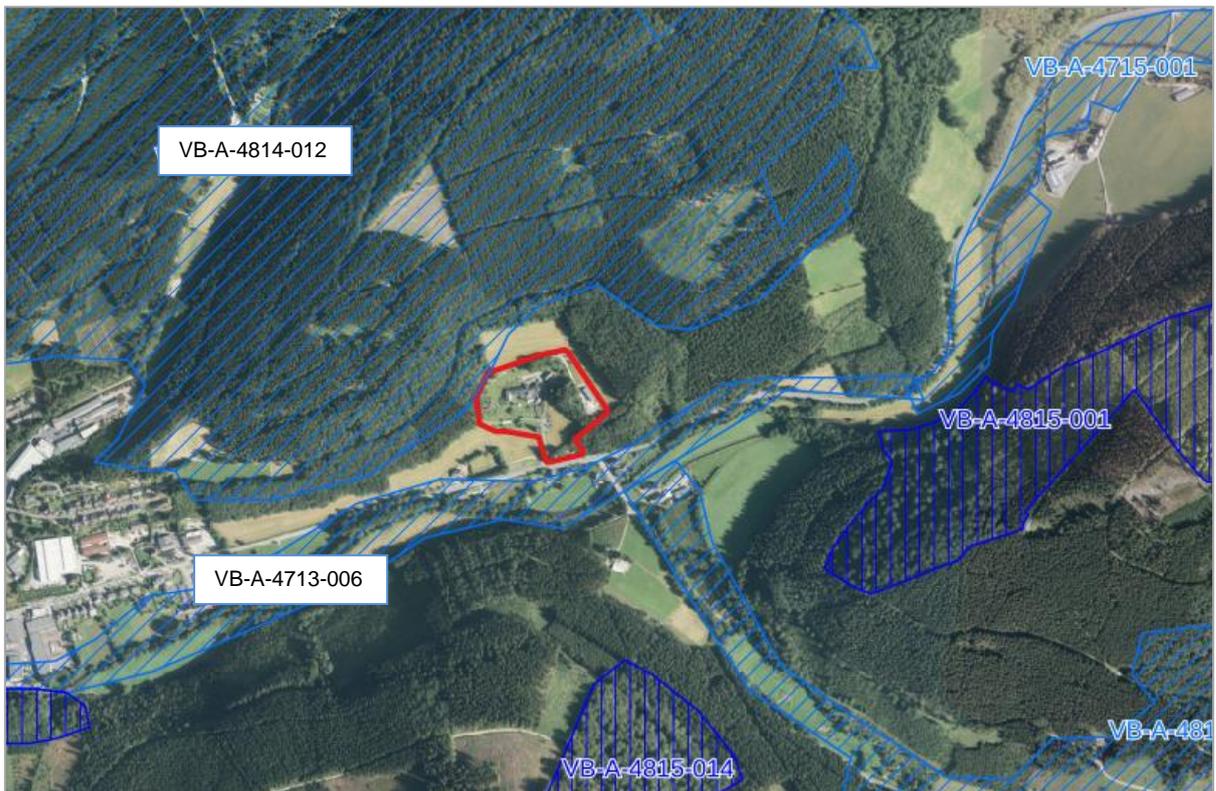


Abbildung 15: Biotopverbundflächen (blaue Schraffuren) im Umfeld des Plangebietes (rote Abgrenzung) (LANUV NRW 2019b) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Flächen der bestehenden Hotelanlage, darunter vor allem Hotelgebäude und Wege sowie die zu Erholungszwecken genutzte Grünfläche mit Baumbestand. Im Bereich der bestehenden Gebäude und Wege ist das Plangebiet bereits versiegelt bzw. teilversiegelt und somit vorbelastet. Ansonsten sind im südöstlichen Plangebiet eine Intensivwiese und ein Waldstück vorhanden.

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereichen umgeben und grenzt im Süden an eine Straße an. Der Hotelbetrieb befindet in Einzellage innerhalb des Außenbereiches nach § 35 BauGB und ist auch nicht im Flächennutzungsplan durch eine Bauflächen-darstellung erfasst.

2.1.3 *Schutzgut Boden*

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Nach dem GEOLOGISCHEN DIENST NRW (2019) steht im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Braunerde, vereinzelt Pseudogley-Braunerde aus schluffigem Lehm, der aus Hochflächenlehm und Solifluktionsbildung im Jungpleistozän bis Holozän hervorging. In der unteren Schicht sind Steine und Grus aus Solifluktions- und Verwitterungsbildung (Pleistozän) über Festgestein aus Sandstein, Tonstein und Schluffstein, vereinzelt Kalkstein aus dem Devon vorherrschend. Bezüglich der Schutzwürdigkeit wird der Boden von Seiten des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW (2019) im mittleren Plangebiet als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion beschrieben. Ein kleiner Bereich im Osten des Plangebietes (vgl. Abbildung 16) wird zudem als tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte eingestuft.

Im südlichen Plangebiet steht ein Auengley aus mittel tonigem Schluff aus Auenablagerungen (Holozän) an. Im Untergrund befinden sich Kies, Geröll, Schotter und Sand aus Terrassenablagerungen im Jungpleistozän. Auch dieser Grundwasserboden ist aufgrund der hohen Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte als schutzwürdig bewertet (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2019).

Im Westen des Plangebietes ist als Bodentyp ein Gley aus mittel tonigem Schluff aus Bachablagerungen (Holozän) über Steinen und Grus und über Festgestein aus Tonstein und Schluffstein und zum Teil Sandstein aus dem Devon. Der Boden wurde als nicht schutzwürdig eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2019).

Im Bereich der vorhandenen Bebauung und der Wege und Stellplätze ist der Boden durch Versiegelungen bereits deutlich vorbelastet, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt erfüllt werden können (Teilversiegelung) bzw. komplett verloren gegangen sind. In Bereichen mit Wald und Intensivwiese sowie innerhalb der Parkanlage kann der Boden als naturnah angesehen werden.



Abbildung 16: Schutzwürdige Böden im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung) (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2019, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

Braun = Braunerde mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion, gelb = Braunerde mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte, blau = Auengley mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte

Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers 276_30 (Rechtsrheinisches Schiefergebirge / obere Lenne). ELWAS NRW (2019) gibt einen guten chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers an. Die Grundwasserbilanz ist ausgeglichen. Die langfristige Grundwasserentnahme durch menschliche Tätigkeiten übersteigt nicht das nutzbare Grundwasserdargebot und liefert keine Anzeichen, dass durch menschliche Tätigkeiten bedingte Änderungen des Grundwasserstandes bzw. signifikante negative Auswirkungen auf grundwasserabhängige Landökosysteme sowie die mit dem Grundwasser kommunizierenden Oberflächengewässer vorliegen (vgl. MKULNV NRW 2015).

Im Bereich des Plangebiets sind derzeit keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete festgesetzt. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist jedoch die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes geplant (vgl. Abbildung 17). Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsbereich (ELWAS NRW 2019).

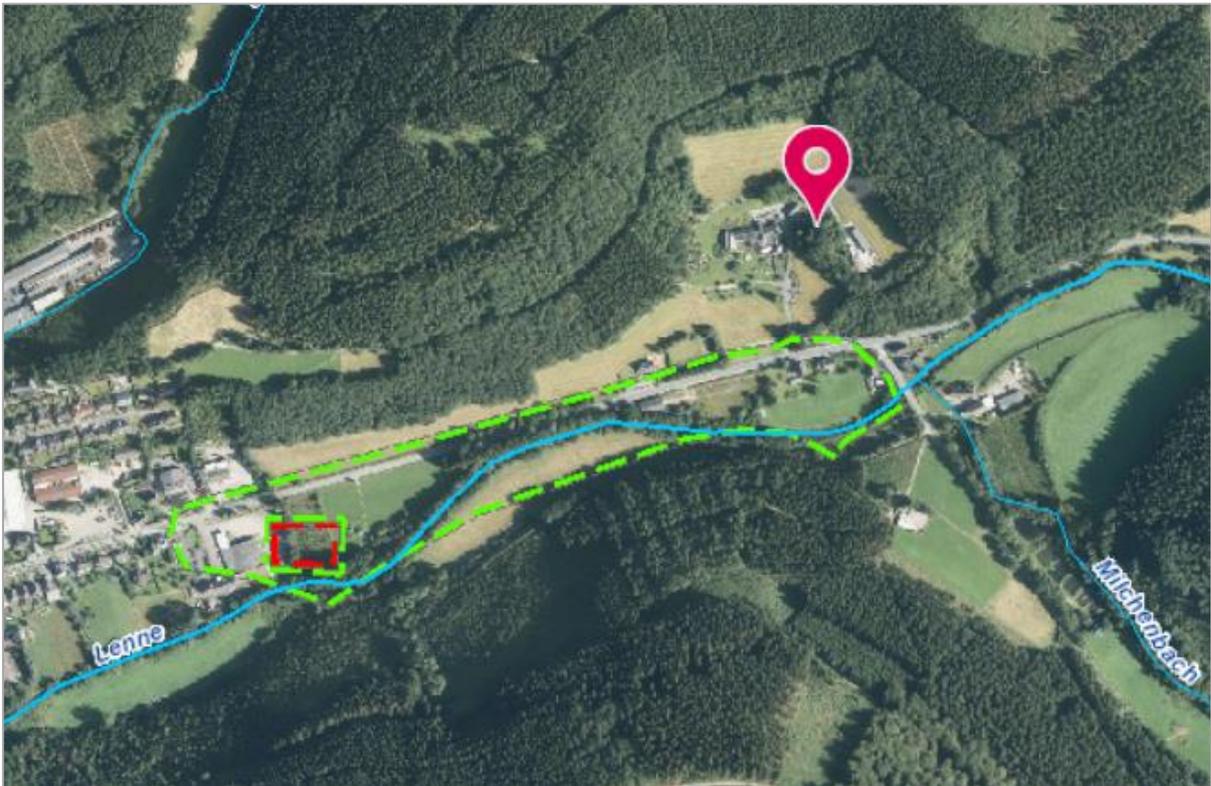


Abbildung 17: Geplantes Trinkwasserschutzgebiet (rote Umrandung = Schutzzone I, grüne Umrandung = Schutzzone II) in der Umgebung des Plangebietes.

Abflussregelungsfunktion

Auf den unversiegelten Bereichen im Plangebiet kann anfallendes Niederschlagswasser versickern. Der Boden im Plangebiet wird jedoch hinsichtlich seiner dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser als ungeeignet eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2019). Demnach kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Raum für die Versickerung von Niederschlagswasser zu. Es fließt überwiegend oberflächlich gemäß des Geländereiefs in Richtung Südwesten ab.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Die unversiegelten Flächen im Plangebiet sind potentiell für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung von Bedeutung, da hier anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (ELWAS NRW 2019). Details zur Abflussregulation sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei kleine, naturfern ausgeprägte Folienteiche.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

Wärmeregulationsfunktion

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Grünlandflächen, welche grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren können und angrenzende, besonders topographisch niedriger liegende Siedlungsbereiche abkühlen und somit einen Temperatenausgleich schaffen. Sie zählen zu idealen Kaltluftproduzenten (GASSNER et al. 2010). Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten zur offenen Landschaft hin ab. Da kalte Luft der Schwerkraft folgt und absinkt, besitzt das Plangebiet für die Wärmeregulation der nächst gelegenen Wohngebiete, welche sich in über 550 Meter in westlicher Richtung befinden, keine Bedeutung.

Durchlüftungsfunktion

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER et al. 2010). Das Plangebiet ist zu allen Seiten mehr oder weniger unmittelbar von Wald umgeben, sodass der Luftaustausch zu den nächsten besiedelten Gebieten unterbunden ist.

Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer leichten Vorbelastung durch den Verkehr auf der südlich verlaufenden B 236.

Im Bereich des südöstlichen und westlichen Plangebietes befinden sich Wald(-Rand-)Bereiche sowie ansonsten einzelne Gehölzbestände, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Südsauerländer Bergland“ und im Landschaftsraum LR-VIb-035 „Lennetal mit begleitenden Waldhängen“. Dieser Landschaftsraum ist vor allem durch die scharfkantig eingeschnittene Lenneschlucht mit steilen Böschungen, scharf zugeschnittenen Hangspornen, natürlichen Schutthalden am Hangfuß und zahllose, ebenfalls tief eingeschnittene Seitentälchen geprägt. Durch das Tal verläuft ein Verkehrsband, welches teilweise von Siedlungen begleitet wird. Dennoch sind entlang der Lenne zahlreiche Uferhochstauden und Ufergehölze vorzufinden. Auf flachgründigen Sonnenhängen stocken überwiegend Eichen-Birkenwälder, während auf den Schattenseiten edellaubholzreiche Schluchtwälder und Waldschwingel-Buchenwälder vorkommen. Die waldfreien Felsbereiche bieten Lebensraum für seltene und gefährdete Reptilien und Insekten (LANUV NRW 2019b).

Das Plangebiet befindet sich entlang des genannten Verkehrsbandes. Für den Landschaftsraum typische und für das Landschaftsbild wertvolle Strukturen, wie die genannten steilen Böschungen mit Waldbewuchs oder Uferhochstaudenfluren sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünland- und Waldflächen sind jedoch für das Landschaftserscheinungsbild von Bedeutung. Die Hotelanlage mit umliegenden parkähnlichen Flächen besitzt für das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Rolle.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elsper Senke – Lennebergland“ (LSG-4813-0001) (vgl. Abbildung 18). Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich von Oedingen im Norden über Lennestadt im Westen bis kurz hinter Saalhausen im Osten und hat eine gesamte Ausdehnung von ca. 7.192 ha (LANUV NRW 2019b). Das LSG ist gekennzeichnet durch große, nur gering zerschnittene Freiraumbereiche mit hohen Anteilen naturnaher

Lebensräume. Im östlichen Teilraum sind vor allem ausgedehnte Waldgebiete mit eingelagerten Fließgewässern und im westlichen Teilbereich vermehrt Acker- und Grünlandflächen mit im Naturraum seltenen geomorphologischen Erscheinungen und einer reichen kulturhistorischen Vergangenheit der Landschaft vorherrschend (vgl. KREIS OLPE 2006b).

Die Ausweisung des großflächigen, allgemeinen Landschaftsschutzgebietes dient nach KREIS OLPE (2006b):

- zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter;
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie wegen der besonderen kulturhistorischen Bedeutung einzelner Landschaftsausschnitte;
- wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung.

Der Landschaftsraum im Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine Anzahl weiterer Landschaftsschutzgebiete.

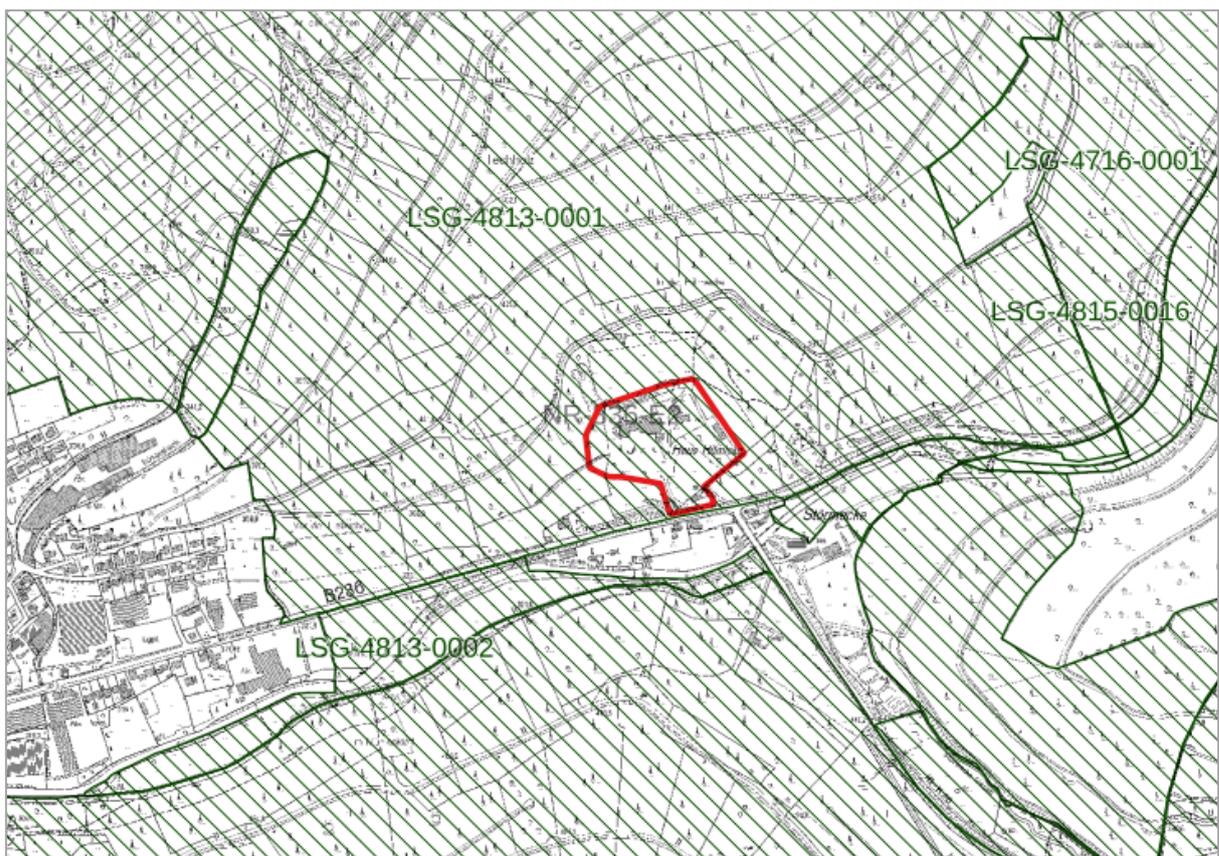


Abbildung 18: Landschaftsschutzgebiet „Elsper Senke – Lennebergland“ (LSG-4813-0001, grüne Schraffur) im Bereich des Plangebietes (rote Umrandung) (LANUV NRW 2019b, Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

2.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung von kleineren landwirtschaftlichen Flächen und ansonsten hauptsächlich von Wald umgeben. Lediglich südlich des Plangebietes, an der B 236, sind einzelne Wohngebäude vorhanden. Größere Wohngebiete befinden sich jedoch nicht in der Nähe.

Der von Norden nach Süden durch das Plangebiet verlaufende Weg ist als Teil der örtlichen Wanderwege „L“ und „S“ ausgewiesen, welche anschließend weiter in Richtung Saalhausen bzw. nach Norden durch den Wald führen (vgl. Abbildung 18). Durch die vorhandene Hotelanlage und den dort verlaufenden Wanderwegen kommt dem Plangebiet eine große Bedeutung für die Erholungsfunktion zu.

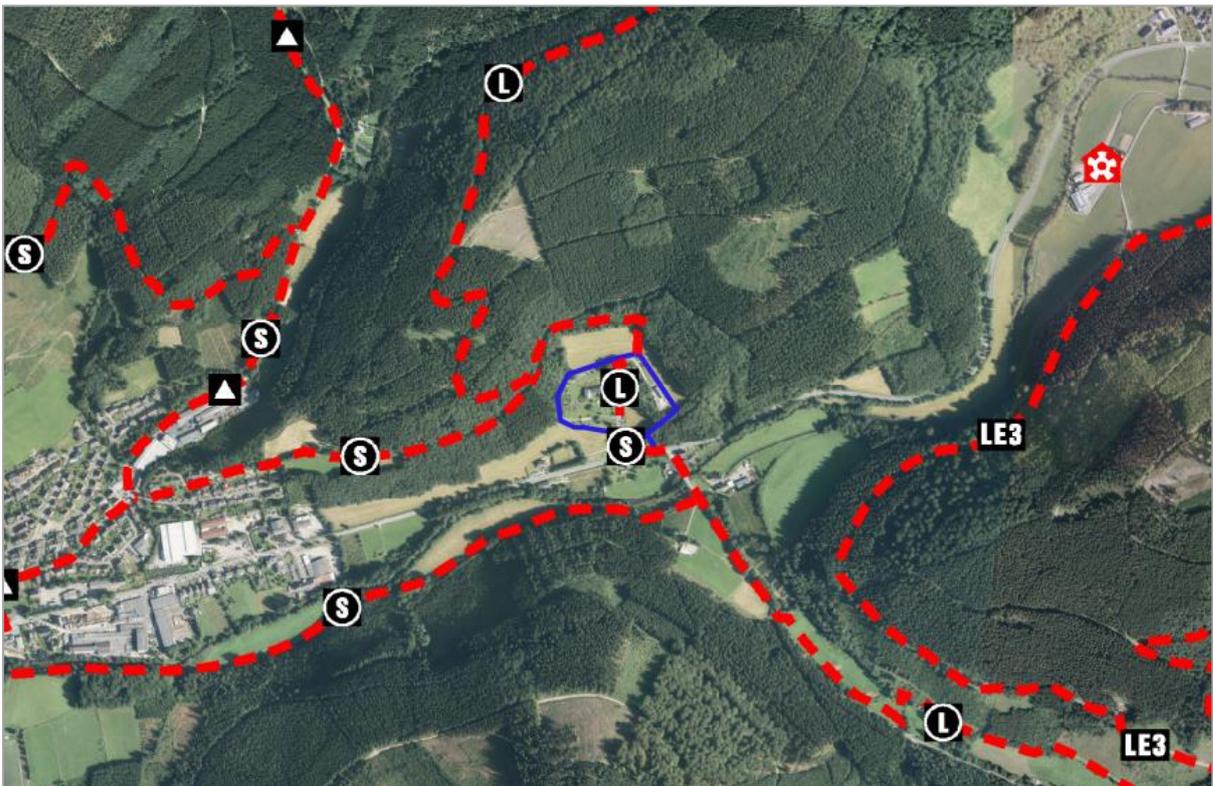


Abbildung 19: Wanderwege (gestrichelte rote Linien) im Umfeld des Plangebietes (blaue Umrandung) (Kartengrundlage: GEOBASIS NRW 2019).

Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet bestehen geringfügig Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr der südlich angrenzenden B 236 „Winterberger Straße“ und durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld der Hotelanlage.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft „Sauerland“. Im Bereich des Plangebietes sind nach derzeitigem Stand keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden. Es sind keine Bereiche von Bedeutung aus Sicht der Archäologie, Denkmalpflege oder Landschafts- und Baukultur ausgewiesen (LWL 2016).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung, das heißt Hotelbetrieb, Grünflächen mit Baumbestand zur Erholung, Wald und Grünland, keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren.

Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die Größe der Bäume würde im Laufe der Jahre allerdings zunehmen. Bezüglich des Landschaftsbildes ergäben sich nur geringfügige Veränderungen.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bau-phase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden - soweit sie erheblich sind - auch mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Neufassung des BauGB (Mai 2017) soll laut Anlage 1 Nr. 2b die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt - sofern von Belang - direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr¹), mittelfristige (ein bis fünf Jahren¹) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre¹), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Als Gesamtergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1.1) nicht zu erwarten sind. Eine ausführliche Beschreibung ist der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2019).

Pflanzen

Durch die Überplanung des bestehenden Hotelareals gehen keine vegetationskundlich bedeutenden Flächen verloren. Es wird jedoch auch ein Teilbereich des östlich vorhandenen Grünlandes durch das Sondergebiet überprägt. Innerhalb der Parkanlage befindet sich teilweise gliedernder Baumbestand, der bei einer Bebauung auf nachfolgender ggf. betroffen sein wird. Das südwestlich vorhandene Waldstück wird im Flächennutzungsplan als Wald festgesetzt und dadurch planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren wird der südliche Teilbereich größtenteils als Grünfläche festgesetzt, sodass diese Flächen auch künftig nicht bebaut werden können. Dazu gehören die Intensivwiese im südlichen Plangebiet, die junge Obstwiese im südwestlichen Plangebiet sowie Teile der Parkanlage. Es wird davon ausgegangen, dass diese Biotoptypen künftig erhalten bleiben. Die junge Obstwiese im südwestlichen Plangebiet soll in jedem Fall erhalten bleiben (vgl. Kapitel 5.1.1)

¹ In Anlehnung an die Zeitspannen im Finanzwesen

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG oder schutzwürdige Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Umliegende geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Biologische Vielfalt

Durch die Planungen werden hauptsächlich bestehende Gebäude, Wege und Teile der parkartigen Grünfläche der Hotelanlage sowie ein Teil der Intensivwiese als Sondergebiet festgesetzt. Ggf. müssen einzelne Bäume bei Umsetzung auf nachgelagerter Bebauungsplanebene entfernt werden. Für planungsrelevante Vogelarten bietet das Plangebiet kein Potential als Bruthabitat, lediglich Vögel der allgemeinen Brutvogelfauna, wie Amseln, Meisen, Rotkehlchen, Heckenbraunelle usw. kommen im Gebiet vor. Für diese Arten wird die vorgesehene Planung jedoch kaum Beeinträchtigungen bringen, da das Gebiet insgesamt gleich strukturiert bleibt mit Grünland, junger Obstwiese, Waldbereich und baumbestandene Parkanlagen (jeweils als Grünflächen festgesetzt). Das Mosaik aus verschiedenen Biotoptypen, welches für die biologische Vielfalt ausschlaggebend ist, bleibt insgesamt, wenn auch in etwas kleinerem Umfang, erhalten.

Hinsichtlich der Biotopvernetzung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Die Festsetzung als Sondergebiet hat keine negativen Auswirkungen auf Biotopverbundflächen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt werden als gering, bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1.1) jedoch als nicht erheblich eingestuft.

2.3.2 Schutzgut Fläche

Durch die Ausweisung als Sondergebiet wird die Fläche für eine Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes und damit für eine weitere Flächenversiegelung vorbereitet. Nach BauNVO liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete bei 0,8, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche innerhalb des Sondergebietes künftig um bis zu 80 % versiegelt wird. Durch den innerhalb des Plangebietes bestehenden Hotelbetrieb ist die Fläche selbst bereits vorbelastet, sodass es sich bei den 80 % nicht vollständig um Neuversiegelungen handeln wird.

Die als Grünflächen gekennzeichneten Bereiche dürfen künftig nicht bebaut werden, sodass in diesem Bereich kein Flächenverlust entstehen wird.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Inanspruchnahme und Neuversiegelung im Außenbereich als hoch eingestuft und grundsätzlich als erheblich beurteilt.

2.3.3 Schutzgut Boden

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der dauerhafte Verlust von Fläche bzw. eine Flächenversiegelung vorbereitet. Im Bereich von versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Der Boden steht damit nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche oder Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zur Verfügung. (GEOLOGISCHER DIENST 2017). Es werden schutzwürdige Böden überplant, die als naturnah eingestuft werden können.

Im Flächennutzungsplan wird im südlichen Bereich eine Grünfläche festgesetzt, wodurch bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen dauerhaft gesichert werden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden und der zusätzlichen Flächenversiegelung als hoch eingestuft. Es sind in jedem Fall Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.1.2) zu beachten. Kompensationsmaßnahmen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) notwendig werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Folienteiche befinden sich innerhalb des geplanten Sondergebietes. Auf nachfolgender Bebauungsplanebene ist eine Überplanung der Teiche möglich. Da es sich um naturferne Folienteiche handelt und die Teiche laut Artenschutzrechtlicher Prüfung (BÜRO STELZIG 2019) kein Potential für Amphibien aufweisen, wird eine Überplanung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes geplant. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der geplanten Schutzzonen und steht damit der Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes nicht entgegen.

Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund des bereits bestehenden Hotelbetriebes ist das Plangebiet an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, sodass auch künftig das überschüssige Niederschlags- und Abwasser über bestehende Leitungen abgeleitet werden kann. Für Neubauten sind neue Leitungen an umliegende Netze anzuschließen. Die konkrete Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.1.2) und unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Zuge der Planumsetzung wird eine zusätzliche und langfristige Versiegelung von derzeit überwiegend als Grünanlage mit Baumbestand genutzter Fläche vorbereitet. Auch ein Teil einer Intensivwiese im nordöstlichen Plangebiet wird als Sondergebiet überplant. Die Flächen haben nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung, da keine Luftleitbahnen zu nah gelegenen Wohngebieten vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung von wichtigen Frischluftschneisen ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet zu drei Seiten von Wald umgeben ist, welcher eine Frischluftversorgung der nächsten Wohnbebauung aus Richtung des Plangebietes verhindert.

Auf nachgelagerter Bebauungsplanebene kann es zu einem Wegfall einzelner Baumbestände auf der Grünanlage kommen, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen können. Dabei handelt es sich allerdings im Vergleich zu den umliegenden großflächigen Waldgebieten um geringe Größen. Der größere bestehende Waldbereich im südöstlichen Plangebiet wird Flächennutzungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Aufgrund der vernachlässigbaren Funktion zur Wärmeregulation und als Luftleitbahn und aufgrund der Sicherung des größeren Waldbestandes innerhalb des Plangebietes ist kumulativ nur mit einer geringen Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden als gering und als nicht erheblich eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Da im Plangebiet bereits mehrere Gebäude der Hotelanlage bestehen, werden sich die Sichtbeziehungen ausgehend von den südlich an der B 236 vorhandenen Wohnhäusern auf das Plangebiet nicht erheblich ändern. Es ist bereits im Istzustand kein Blick in die freie Landschaft gegeben. In allen anderen Richtungen sind Waldbestände vorhanden, die die Sicht auf das Plangebiet verhindern.

Die Hotelanlage mit umliegenden parkähnlichen Flächen besitzt für das Landschaftsbild bereits im Istzustand nur eine untergeordnete Rolle. Dennoch können einzelne Gehölzstrukturen innerhalb der Parkanlage verloren gehen, bei denen es sich jedoch nicht um geschützte Landschaftsbestandteile handelt. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünland- und

Waldflächen mit größerer Bedeutung für das Landschaftserscheinungsbild werden im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche bzw. Fläche für Wald festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im LSG „Elsper Senke – Lennebergland“. Innerhalb des LSG ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten, zu verändern oder zu erweitern. Unberührt von den Verboten bleibt jedoch die bestehende Hotelanlage, die Bestandsschutz genießt (vgl. KREIS OLPE 2006b). Es muss eine Abwägung erfolgen, ob der Landschaftsschutz an dieser Stelle zurücktritt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als mittel, jedoch nicht als erheblich eingestuft. Für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet muss im nachfolgenden Verfahren abgewogen werden, ob der Landschaftsschutz an dieser Stelle zurücktritt.

2.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Geräuschemissionen

Das Plangebiet ist bereits in Bezug auf Geräuschemissionen durch den Betrieb des bestehenden Hotelbetriebes, die südlich verlaufende Straße (B 236) und durch umliegende landwirtschaftliche Nutzungen vorbelastet. Beeinträchtigungen für den Bereich des Plangebietes werden in Hinblick auf das Planungsziel Sondergebiet – Hotel nicht als kritisch bewertet.

Neben Beeinträchtigungen für das Plangebiet selbst, können Auswirkungen durch die Umnutzung der Fläche in ein Sondergebiet auch auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen ausgehen, in diesem Fall das private Wohnhaus des Betriebsinhabers innerhalb des Plangebietes sowie einzelne Wohnnutzungen im südlichen Umfeld des Plangebietes. Detaillierte Lärmuntersuchungen werden generell auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Es bestehen derzeit auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Hinweise, die eine Nutzung als Sondergebiet ausschließen würden.

Sichtbeziehungen

Da im Plangebiet bereits mehrere Gebäude der Hotelanlage bestehen, werden sich die Sichtbeziehungen ausgehend von den südlich an der B 236 vorhandenen Wohnhäusern auf das Plangebiet nicht erheblich ändern. Es ist bereits im Istzustand kein Blick in die freie Landschaft gegeben. In allen anderen Richtungen sind Waldbestände vorhanden, die die Sicht auf das Plangebiet verhindern.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet besitzt aufgrund des Vorkommens von zwei Wanderwegen, die das Gebiet kreuzen, eine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Von diesen Wanderwegen bestehen entsprechend Sichtbeziehungen auf die Hotelanlage.

Eine Erweiterung des Hotelkomplexes auf nachgelagerter Bebauungsplanebene wird jedoch keine dauerhaften erheblichen Auswirkungen für die Erholungsnutzung bringen. Die bestehende Hotelanlage im Plangebiet dient derzeit und künftig ebenfalls der Erholungsnutzung. Besucher des Hotels können direkt vor Ort auf die Wanderwege gelangen.

Störfall-Betriebsbereiche (Seveso-III-Richtlinie)

Für die städtebauliche Planung besteht das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen sog. Störfallbetrieben und schutzwürdigen Gebieten, welche als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche definiert sind. Dafür wurden in Abhängigkeit zu den verwendeten Gefahrenstoffen sog. Achtungsabstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr festgelegt (vgl. Seveso-III-Richtlinie und Störfallverordnung (12. BImSchV)). Diese Abstände müssen beim Neubau von Störfallbetrieben beachtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht der FNP die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel vor. Bei Hotels handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb, sodass von keinen Beeinträchtigungen für die ca. 800 m westlich entfernt liegende Wohnsiedlung in Saalhausen (schutzwürdiges Gebiet) auszugehen ist. Weiterhin können erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf erhöhte Unfallrisiken ausgeschlossen werden.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können nach derzeitigem Kenntnisstand als gering und nicht erheblich eingestuft werden. Grundsätzlich ist die Planung aus Sicht des Immissionsschutzes geeignet. Ein ggf. nötiger Handlungsbedarf wird erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 0) als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel kann es zur Zunahme der Licht- und Wärmeimmissionen kommen, die auch negativ auf angrenzende Bereiche wirken können. Eine konkrete Einschätzung kann jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach Vorlage der detaillierten Planung erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass der größte Teil des geplanten Sondergebietes bereits durch die Hotelanlage bebaut ist und demnach nur noch kleinere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Beleuchtung oder Wärmeimmissionen kommen wird.

Weitere Beeinträchtigungen bzw. Belästigungen für angrenzende Bereiche oder das Plangebiet selbst konnten nach derzeitigem Wissenstand nicht ermittelt werden.

2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle entsprechen voraussichtlich den Standardwerten, die innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel anfallen. Bei Einhaltung der aktuellen technischen Standards sind durch das stringente System der Abfallentsorgung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Konsequenzen auf das Plangebiet durch die erzeugten Abfälle sind nicht zu erwarten.

2.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind keine weiteren Bauvorhaben bekannt. Eine Kumulierung von Auswirkungen mit benachbarten Gebieten ist demnach nicht abzusehen.

2.3.12 Fazit

Mit der vorbereitenden Planung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Luft/Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter), mittel (Landschaft) und hoch (Fläche, Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehender Hotelbetrieb, Verkehr auf der südlich verlaufenden B 236), nach Abwägung städtebaulicher Belange (Schutzgut Fläche, LSG) sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der genaue Kompensationsbedarf ermitteln (LANUV NRW 2008). Die geplante Ausweisung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hotel betrifft das bereits bestehende Hotelareal inkl. Zier- und Nutzgärten und einer Grünanlage mit Baumbestand sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine Überprägung der betroffenen Biotope wird zu einem ökologischen Wertverlust der Fläche führen. In sonstigen Sondergebieten liegt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO bei 0,8. Das Gebiet könnte demnach insgesamt um bis zu 80 % versiegelt werden, sodass die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen sehr wahrscheinlich ist. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) im Detail ermittelt.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

5.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf nachgelagerter Bebauungsplanebene Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. So wird üblicherweise eine Bauzeitenregelung getroffen, nach der alle bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden dürfen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1-2 BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Mögliche spezifische Maßnahmen, die für spezielle Arten notwendig werden könnten, werden erst detaillierter im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Zuge der Bebauungsplanaufstellung getroffen.

Baumfällungen und Gehölzschnitt sind generell laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen zulässig.

Um vorhandene Gehölze am Stamm und im Wurzelbereich zu schützen, sind generell die Ausführungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Es wird empfohlen, die Obstwiese im südwestlichen Plangebiet, welche als Grünfläche festgesetzt ist, zu erhalten, da sie, vor allem bei höherem Alter, eine große Bedeutung für eine Lebensgemeinschaft aus verschiedenen Vogelarten wie z.B. Feldsperling, Steinkauz, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke aber auch für diverse Insekten wie z.B. Wildbienen darstellt.

5.1.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten sind.

Generell sind Bodenarbeiten möglichst flächen- und bodenschonend durchzuführen und Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden.

Schadstoffeinträge in den Boden und damit auch ins Grundwasser z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

5.1.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es besteht eine Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 DSchG.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Eingriffen ist grundsätzlich nach dem Prinzip „Vermeidung – Minimierung - Kompensation – Ersatzzahlung“ gemäß § 15 BNatSchG vorzugehen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die konkrete Planung sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) im Detail ermittelt bzw. beschrieben.

Die nach Norden und Osten zum Plangebiet angrenzenden Flächen mit Intensivgrünland befinden sich im Besitz des Betreibers des Hotels „Haus Hilmeke“. Auf diesen Flächen wäre eine Realisierung ggf. notwendiger Kompensationsmaßnahmen möglich.

6 Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl

„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 bestehende Bebauung sowie umliegenden Erweiterungsmöglichkeiten.

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“. (GROß & HAUSMANN 2019)

7 Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes und auch Bergbautätigkeiten sind dort nicht bekannt. Es liegen darüber hinaus keine Kenntnisse über Hochwassergefährdungen vor. Die angemessenen Abstände künftiger Störfallbetriebe müssen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt werden.

8 Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme, Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.) und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (BÜRO STELZIG 2019) angefertigt. Als weitere Informationsgrundlage diente die Begründung zur 39. FNP-Änderung (GROß & HAUSMANN 2019).

9 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Flächennutzungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu überprüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Stadt Lennestadt.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Betreiber des Hotelbetriebes „Haus Hilmeke“ planen mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Haus Hilmeke“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geplante Erweiterung des Hotelbetriebes sowie die Definition eines zukunftsorientierten planungsrechtlichen Ordnungsrahmens für die künftige Entwicklung des Betriebes inklusive Außenanlagen und Erschließung. Parallel zur 39. FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Haus Hilmeke“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha und liegt östlich der Stadt Lennestadt, im östlichen Außenbereich des Ortsteils Saalhausen. Das Plangebiet umfasst das bisher bestehende Hotelareal mit Hotelgebäuden, einem Wohngebäude des Betriebsinhabers, zugehörigen Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie umgebende Zier- und Nutzgärten und eine mit Bäumen bestandene Parkanlage sowie eine Intensivwiese und einen Waldbereich. Das Gelände wird bereits seit der Hotelgründung im Jahr 1924 zu Freizeit Zwecken genutzt und hat sich seitdem kontinuierlich durch den Ausbau von Angeboten und Aktivitäten weiterentwickelt.

Für das überwiegend bereits in Nutzung befindliche Hotelareal inkl. ergänzender Freiflächen für die Erholung, dem Betriebsinhaberwohnhaus und ergänzenden Nebenanlagen und Erschließungsflächen ist die Festsetzung eines „Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen. Der bestehende Waldbereich im Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für Wald festgesetzt. Der übrige südliche Teilbereich des Plangebietes mit Intensivgrünland und Teilen der Parkanlage soll im künftigen FNP als Grünfläche dargestellt werden

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde hier der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand angenommen. Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet. Mit der vorbereitenden Planung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Luft/Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter), mittel (Landschaft) und hoch (Fläche, Boden) eingestuft.

Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehender Hotelbetrieb, Verkehr auf der südlich verlaufenden B 236), nach Abwägung städtebaulicher Belange (Schutzgut Fläche, LSG) sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen

Aufgestellt



Volker Stelzig

Soest, den Juni 2019



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |
Burghofstraße 6 | 59494 Soest
T +49 2921 3619-0 | F +49 2921 3619-20
info@buero-stelzig.de | www.buero-stelzig.de

11 Literatur

- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2008a): Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Siegen, Blatt 4. Der rechtskräftige Regionalplan. Textliche Festlegung. Arnsberg.
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2008b): Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Oberbereich Siegen, Blatt 4. Der rechtskräftige Regionalplan. Zeichnerische Darstellung. Arnsberg.
- BÜRO STELZIG (2019): Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel Haus Hilmeke“. Soest.
- ELWAS NRW – ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW (2019): Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (zuletzt abgerufen am 18.06.2019).
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2017): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50000. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. Krefeld.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2019): Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld.
- GROß & HAUSMANN (2019): 39. FNP-ÄNDERUNG „Haus Hilmeke“. Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB. Weimar (Lahn).
- KREIS OLPE (2006a): Landschaftsplan Nr. 2 „Elsper Senke / Lennebergland“. Festsetzungskarte Blatt-Nr. 2 /2. Olpe. Online unter: <https://www.kreis-olpe.de/B%C3%BCrgerservice/Anliegen-A-Z/Landschaftsplanung.php?object=tx,3123.2.1&ModID=10&FID=3125.181.1&NavID=2041.39&La=1&kat=3125.9.1> (zuletzt abgerufen am 11.06.2019).
- KREIS OLPE (2006b): Landschaftsplan Nr. 2 Elsper Senke / Lennebergland. Textliche Darstellungen und Festsetzungen. Olpe.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LANUV NRW – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand September 2008.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2019a): Planungsrelevante Arten für den Messtischblattquadranten 48153

Schmallenberg. Online unter: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/48153> (zuletzt abgerufen am 12.06.2019).

LANUV NRW – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2019b): Naturschutzinformation. @LINFOS. Online unter: <https://www.naturschutzinformationen.nrw.de/coyo/page/1132/844/linfos/linfos> (zuletzt abgerufen am 12.06.2019).

LANUV NRW – LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2019c): Biotopverbund in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/landschaftsplanung/biotopverbund-in-nrw/> (zuletzt abgerufen am 24.06.2019).

LWL – LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN LIPPE (2016): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung Regierungsbezirk Arnsberg. Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein. Münster.

MKULNV NRW – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2015): Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas. Bewirtschaftungsplan 2016-2021. Oberflächengewässer und Grundwasser. Teileinzugsgebiet Rhein/Ruhr. Düsseldorf.