Stadt Brilon

92. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brilon im Bereich des OT Brilon-Wald Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a BauGB

Lohmann von Rosenberg Architekten

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf 3
2. Ziel der Aufstellung 4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange 6
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung 10
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 11

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 die **Aufstellung der 92. Änderung des Flächennutzungsplans** und parallel dazu die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brilon-Wald Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 19.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 92. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg am 12.03.2020 **landesplanerisch angefragt**. Die Bezirksregierung hat mit Verfügung vom 06.08.2020 bestätigt, dass die Planungsabsicht gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NW (LPlG NW) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 12.03.2020 durch eine Bürgerversammlung am 23.07.2020 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 19.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zur **frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB wurden ihnen die Vorentwürfe der Planunterlagen am 28.09.2020 zur Unterrichtung und Äußerung zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.10.2020 gebeten.

Die in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf erstellt.

Daraufhin erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2021 die **öffentliche Auslegung** der Planunterlagen mit ihren Bestandteilen und Anlagen/Gutachten gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2021 bis 18.06.2021.
Die **Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.05.2021 um Stellungnahme zu den ihnen zugesandten Planunterlagen bis zum Ende der Offenlegungsfrist gebeten.

In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Rat der Stadt Brilon nach intensiver Beratung und Abwägung der Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren den Feststellungsbeschluss für die 92. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst und beschlossen, das Genehmigungsverfahren nach § 6 (1) BauGB bei der Bezirksregierung einzuleiten.

2. Ziel der Aufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hotelneubaus „HOTEL Waldbahnhof Sauerland“ ergänzend zum bahnrechtlich bereits genehmigten Waldbahnhof Sauerland (historisches Empfangs-, Restaurant- und Hotelgebäude). Hier ist zunächst eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Der für das Vorhaben vorgesehene Änderungsbereich ist als Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof dargestellt und soll im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO umgewandelt werden. Der Bereich des Flurstücks 253 mit dem historischen Bahnhofsgebäude bleibt eine Fläche für Bahnanlagen und Bahnhof. Die bahnspezifische Nutzung darf durch die Nutzungen im Sondergebiet nur ergänzt und nicht beeinträchtigt werden.

Zu den 52 Betten in 12 Zimmern im historischen Waldbahnhof Sauerland sollen nun weitere 40 Gästezimmer mit 80 Betten in dem neu zu errichtenden Hotelgebäude „HOTEL WBS“ kommen. Damit entsteht eine Kapazität von insgesamt 132 Betten in 52 Zimmern bei Vollbelegung. Eingeschlossen in die Planung sind auch Stellplätze und Zuwegungen. Bei der Gastronomie sollen 160 Sitzplätze innen und 160 Sitzplätze außen angelegt werden. Aufgrund der Genehmigungslage können maximal 160 Sitzplätze gleichzeitig belegt werden. Zu den Sitzplätzen im historischen Waldbahnhof Sauerland mit seinem schönen GEWÖLBEGANG und WARTESAAL mit Rundbogenfenstern kommen weitere 136 Sitzplätze auf dem „BAHNSTEIG HOTEL WBS“ innerhalb des neuen Gebäudes (diese dienen den bis zu 80 Übernachtungsgästen des HOTELS WBS als Frühstückslocation, da nicht jeder Gast mit anderen Gästen gemeinsam frühstücken will, müssen mehr Plätze zur Verfügung stehen, da oft beim Frühstück nur ein Gast an einem Tisch sitzt) und 80 Sitzplätze im historischen Güterschuppen (diese Plätze dienen vorrangig Tagungen und Veranstaltungen für die Übernachtungsgäste / geschlossene Gesellschaft).

Das Themenhotel „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ soll dem naturnahen Tourismus in Brilon, Brilon-Wald und Willingen und somit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region dienen. Als moderner Hotelbau soll es auch in besonderer Weise geeignet sein, die bahnanreisenden Wirtschaftsgäste des Briloner Gewerbes und der Briloner Industrie aufzunehmen. Hierzu wird das neue Hotel in besonderer Weise im Internet online buchbar und besonders für diesen Gästekreis angeboten. Der Bedarf hierfür ist in der Region Brilon besonders hoch.

Zur besseren Einordnung des geplanten Vorhabens wird im Folgenden das Projekt kurz beschrieben:

- Waldbahnhof Sauerland (historisches Gebäude):
  12 Hotelzimmer: 52 Gästebetten
  Gastronomie: Bei der Gastronomie sollen 160 Sitzplätze innen und 160 Sitzplätze außen angelegt werden. Aufgrund der Genehmigungslage können maximal 160 Sitzplätze gleichzeitig belegt werden.
- HOTEL Waldbahnhof Sauerland (Neubau):
  40 Hotelzimmer: 80 Gästebetten
  Gastronomie: 136 Sitzplätze (Frühstücks-location für die max. 80 Gäste im Haus)
- Historischer Güterschuppen:
  Gastronomie: 80 Sitzplätze (Tagungen und Veranstaltungen für die Übernachtungsgäste, geschlossene Gesellschaften)

HOTEL Waldbahnhof Sauerland Brilon-Wald

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN BRILON DRESDEN KÖLN

geplantes Vorhaben (© LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN, BRILON DRESDEN KÖLN)

Die Stadt Brilon unterstützt das Projekt als eine attraktive Ergänzung ihres touristischen Angebotes.

Weil das Plangebiet vormalig als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen war, hat die Waldbahnhof Sauerland Brilon-Willingen GmbH & Co. KG die Einleitung der Bauleitverfahren beantragt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist zunächst eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich. Der für das Vorhaben vorgesehene Änderungsbereich ist als Fläche für Bahnhof und Bahnanlagen dargestellt und soll im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ umgewandelt werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Wald Nr. 3 auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt die 92. Änderung des Flächennutzungsplans. Die beiden Planverfahren werden gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für dieses Bauleitplanverfahren wurde gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet. Im Rahmen der Planung ist zudem eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden, um Verstößen gegen § 44 BNatSchG vorzubeugen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zur 92. Änderung des Flächennutzungsplans. Beide Gutachten wurden durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.
Der Umweltbericht ist nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

Grundstruktur des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Hochsauerländer Schluchtgebirge im Hoppecketal, im Bereich der Ortslage Brilon-Wald, Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg.

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet von seiner Lage in Brilon-Wald im Hoppecketal. Neben dem Fließgewässer ist das Hoppecketal von bewaldeten Berghängen gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Bahnhof von Brilon-Wald mit Bahnhofsgebäude sowie Verkehrsflächen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ein ehemaliger Güterschuppen sowie drei Eisenbahnwaggons. Neben versiegelten Flächen befinden sich im Plangebiet zudem gepflasterte Flächen im Bereich der Eisenbahnwaggons sowie ein Parkplatz mit einem Mineralgemisch. In den randlichen Bereichen, insbesondere auf den gepflasterten Flächen, haben sich durch Sukzession Saumflächen entwickelt. Zudem stockt im Übergang zu den Bahngleisen ein Gebüsch, bestehend aus Spitzahorn, Birke, Haselnuss und Brombeere. Südlich der Eisenbahnwaggons stehen außerdem fünf Spitzahorne mit geringem Baumholz. Im Ein- und Ausfahrtsbereich des Bahnhofes befinden sich drei Rosskastanien mit mittlerem Baumholz.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Bereichen. Etwa 155 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE-4617-302 „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“.

Die möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurden in einer FFH-Verträglichkeitsstudie bearbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Themenhotel „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ und der dadurch erforderlichen 92. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brilon in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Brilon-Wald

Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ werden keine erheblichen und/oder nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets DE-4617-302 „Gewässersystem Diemel und Hoppecke“ erwartet.

Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Brilon-Wald Nr. 3 Sondergebiet „Hotel Waldbahnhof Sauerland“ in Verbindung mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brilon zu keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter führen wird. Es ist daher auch nicht von relevanten Wechselwirkungen auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

<u>Schutzgut Tiere</u>

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Begründung

Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für die zu erhaltenden Spitzahorne in direkter Nähe zum geplanten Hotelneubau.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen.
Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB und der §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die mögliche Bebauung der mit diesem Plan ausgewiesenen Bauflächen durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.
Der Kompensationsbedarf des Eingriffs in den Naturhaushalt beträgt laut Umweltbericht 1.216 Biotoppunkte. Für den externen Ausgleich wird festgesetzt, dass auf einer Teilfläche von 708,00 m² der Grundstücke Gemarkung Brilon, Flur 21, Flurstücke 251/204 und 341/204 folgende Maßnahmen durchzuführen sind:

- Freistellung der Klippen
- Umwandlung des Fichtenbestandes in jungen Laubwald aus heimischen, bodenständigen Gehölzen, naturnahe Gestaltung des Waldrandes

Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind über das Ökokonto ID Nr. BR.2.99.008 beim Hochsauerlandkreis registriert. Die genaue Lage der externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Darstellung auf der Planurkunde.

Die Vorhabenträgerin wird sich im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für den externen Eingriffsausgleich zu übernehmen.

Weitere Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Stadt Brilon. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Diese Umweltbeobachtung wird von der Stadt in Verbindung mit den Fachbehörden während der laufenden Verwaltung vorgenommen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 23.07.2020 in der Schützenhalle Brilon-Wald hat die Verwaltung den zahlreich erschienenen Bürgern die beiden Bauleitplanentwürfe vorgestellt und erläutert. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In der Bürgerversammlung gab es nur positive, das Projekt unterstützende Beiträge.
Im Ergebnis und über die Veranstaltung hinaus wurden seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich berücksichtigt und in die Planunterlagen zur Offenlegung eingearbeitet.

Von den betroffenen **Behörden** wurden keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise. Die fachlichen Hinweise bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themen: Brandschutz, Wasserwirtschaft, Belange der Natur und Landschaft.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich berücksichtigt und in die Planunterlagen zur Offenlegung eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung keine Stellungnahmen zur 92. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

Auch im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Behördenbeteiligung wurden von den betroffenen **Behörden** keine gravierenden Anregungen und Bedenken geäußert. Die vorgetragenen Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise, die im Wesentlichen in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln sind.

Daraufhin hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 30.06.2020 für die 92. Änderung des Flächennutzungsplans den Feststellungsbeschluss gefasst.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Bauleitplanverfahren ist es, am Waldbahnhof den Neubau des Hotels „Waldbahnhof Sauerland“ zu ermöglichen. Das Hotel stellt eine Ergänzung zu dem Übernachtungsangebot sowie den Sitzplätzen und den Feiermöglichkeiten im Güterschuppen dar. Das Flair des Bahnhofs mit einfahrenden Zügen soll auch auf die neue Hotelanlage übertragen werden. Es handelt sich somit um eine standortgebundene Planung. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabenträgerin nicht gerecht. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhaben einfach zu realisieren.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB ist der 92. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.

Aufgestellt:

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN
Kapellenstraße 25
59929 Brilon

im Juli 2021

Eckhard Lohmann
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Brilon
Am Markt 1
59929 Brilon

Brilon, den 02. Juli 2021

Dr. Christof Bartsch
Bürgermeister