

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

1. Planung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. §§ 2 - 4 BauGB zu ändern (11. Änderung). Der Änderungsbeschluss sieht vor, innerhalb des Ortsteils Züschen den Umbau eines bestehenden Hotelbetriebs (Clubhotel) planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der ca. 1,55 ha große Änderungsbereich wird im Norden, Westen und Südwesten durch Freiraum (Landschaftsschutzgebiet) und im Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt.

Die bauliche Konzeption sieht einen Umbau des bestehenden Clubhotels zu einem Familienhotel vor. Ergänzt wird der Hotel- und Restaurantbetrieb im Süden des Plangebietes durch Gästehäuser mit Ferienwohnungen, im Südwesten durch einen Kinderspielplatz und ergänzende Holzhütten sowie im Westen durch einen Parkplatz.

Da das Hotel mit den angrenzenden Appartementshäusern bereits im Änderungsbereich besteht und im Hinblick auf die Nutzungsänderung weitere Stellplätze und Freizeitangebote im direkten Umfeld benötigt werden, bestehen **anderweitige Planungsmöglichkeiten** nicht. Für die Realisierung der Stellplatzanlage wurden unterschiedliche Flächen im Umfeld des Hotels betrachtet, es wurde jedoch bewusst der Bereich westlich der bestehenden Hotelanlage ausgewählt, da diese außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen liegt und bereits teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan und rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist.

Zur Zeit der Änderung wurde das Plangebiet durch die bestehende, dreigliedrige Hotelanlage sowie die angrenzenden Gebäude im Süden geprägt. Die südwestliche Fläche (zukünftige Keltendorf) stellt sich als eine Rasenfläche dar, die in den Randbereichen mit einheimischen Gehölzarten bestanden ist. Westlich schließt eine Wiese ohne prägende Grünstrukturen an (zukünftiger Parkplatz).

Die Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch landwirtschaftlich genutzten Freiraum im Norden und Westen sowie durch Wohnnutzungen mit Gartenflächen im Osten und Süden geprägt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg den Großteil des Änderungsbereichs als „Wohnbaufläche“ und den westlich angrenzenden Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt und ein Hotelbetrieb in der geplanten Größenordnung daher nicht zulässig ist, wird als planungsrechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit dem Bauleitplan voraussichtlich verbundenen

Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Im Rahmen der **Umweltprüfung** wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden:

- Belange des **Immissionsschutzes** sind insofern nicht betroffen, als das eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 durch den vorgesehenen Betriebsumfang – unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen – nicht zu erwarten sind. Die Prognose-Beurteilungspegel halten die Richt- und Orientierungswerte ein.
- Der westliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen **Landschaftsplanes** „Hochsauerlandkreis – Landschaftsplan Winterberg“. Es ist jedoch eine „Fläche ohne Festsetzung“ dargestellt. In der Entwicklungskarte ist das Ziel 1.5 „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt. Dem Entwicklungsziel wird Rechnung getragen, da die geplante Stellplatzanlage im Westen an ein Waldstück grenzt und keine Kontaktzone zur freien Landschaft besteht.
- Es entsteht durch die Planung zwar ein **Eingriff gem. § 14 BNatSchG**, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch ein Ausgleich im direkten Umfeld geschaffen: Der erforderliche Ausgleich des Eingriffs wird über die Anlage einer Obstwiese auf den Flurstücken 6 und 24, Flur 13, Gemarkung Züschen (11.490 Punkte), sowie den Ankauf von Ökopunkten beim Forstbetrieb der Stadt Winterberg (3.700 Punkte) geschaffen.
- Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planung unter **artenschutzrechtlichen Belangen** kann ausgeschlossen werden, dass durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhaben planerisch vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würden und somit die Vollzugsunfähigkeit des Flächennutzungsplanes begründen könnte. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde überprüft, ob planungsrelevante Arten von der Planung betroffen sind und ggfs. erforderliche Maßnahmen gesichert, um artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

2. Umweltbezogene Informationen

- Kleegräfe Geotechnik GmbH: Gutachterliche Stellungnahme – Untersuchung des Versickerungspotenzials „zum Hohlen Rain 26-30“ in 59955 Winterberg-Züschen. Lippstadt, März 2020
- Ergänzt durch eine „Akttenotiz“ vom 28.04.2020

- Draeger Akustik: Schalltechnischer Bericht Nr. 19-60, Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft. Sonnenhotel Paulas Hof Zum Hohlen Rain 26-30 in Winterberg-Züschen, Meschede, Oktober 2019

3. Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Winterberg	28.03.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	13.12.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	06.01.2020 bis 07.02.2020
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Winterberg am	05.05.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	07.05.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	15.05.2020 bis 15.06.2020
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung durch den Rat der Stadt Winterberg gemäß § 10 (1) BauGB festgestellt am	25.06.2020
Genehmigung Bezirksregierung Arnsberg	28.07.2020
Bekanntmachung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg (Genehmigung und Wirksam-Werden) gem. § 6 (5) BauGB am	05.08.2020

4. Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde lediglich die Anregung vorgebracht, ein Versickerungsgutachten zu erstellen, welches die Versickerung von Niederschlagswasser prüft. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Ergebnisse wurden in die Planung integriert.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Stadt Winterberg in seiner Sitzung am 25.06.2020 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Winterberg
Coesfeld, im August 2020

Wolters Partner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld