

## **STADT WINTERBERG**

### **13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH "AM KREUZSTEINCHEN" IN NIEDERSFELD**

---

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 6 A BAUGB

BEARBEITET DURCH:



**Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke**

Emhildisstraße 16    Tel. 0291 9913-0    [info@igk-meschede.de](mailto:info@igk-meschede.de)  
59872 Meschede    Fax 0291 9913-13    [www.igk-meschede.de](http://www.igk-meschede.de)

Ingenieure für innovative Infrastruktur  
WIR MACHEN MEHR DARAUS

## INHALT

<b>1</b>	<b>Überblick über die Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Planinhalte .....	2
1.3	Verfahrensablauf .....	2
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und (2) BauGB und § 4 (1) und (2) BauGB</b> .....	<b>2</b>
2.1	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB .....	2
2.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	3
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>3</b>
3.1	Umweltbericht .....	3
3.2	Artenschutz .....	4
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>4</b>

## 1 Überblick über die Planung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Südosten des Ortsteils Niedersfeld befindet sich die ehemalige Erholungs- und Bildungseinrichtung der Ruhrkohle AG (kurz: RAG-Haus). Aufgrund sinkender Gästezahlen wurden das RAG-Haus und die zugehörigen Außen- und Freizeitanlagen im Jahr 2018 veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt den vorhandenen Gebäudekomplex zukünftig als Hotel zu nutzen und in diesem Zuge einige Umbaumaßnahmen zur Modernisierung und Ertüchtigung des baulichen Bestandes durchzuführen.



Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg in Niedersfeld  
(Eigene Darstellung / Luftbild: © Land NRW (2020), Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)))

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zweckentsprechende Weiternutzung des bestehenden Gebäudekomplexes und der zugehörigen Außen- und Freizeitanlagen geschaffen werden.

## 1.2 Planinhalte

Um die Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzungsänderung der ehemaligen Erholungs- und Bildungseinrichtung in ein Hotel zu schaffen, ist eine Änderung der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes von "SO5 - Bildungseinrichtung" in "SO1 – Beherbergung und Ferienwohnen" erforderlich. Größe und Zuschnitt der Sondergebietsfläche verändern sich nicht. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches wird weiterhin als "Wald" gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt.

## 1.3 Verfahrensablauf

Nachfolgend sind die wesentlichen Eckdaten des Verfahrensablaufes zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	10.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.07.2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	16.07.2021 – einschl. 16.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden:	16.07.2021 – einschl. 16.08.2021
Offenlegungsbeschluss:	05.10.2021
Offenlegung:	02.11.2021 – einschl. 03.12.2021
Feststellungsbeschluss:	28.04.2022
Genehmigung durch die Bezirksregierung:	14.06.2022
Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der 13. Änderung:	30.06.2022

## **2 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und (2) BauGB und § 4 (1) und (2) BauGB**

### 2.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Winterberg vom 09.07.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 durchgeführt. In diesem Zeitraum lagen die Planunterlagen im Rathaus zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus und konnten über die Website der Stadt Winterberg abgerufen werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

Die Nachbarkommunen sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2021 im Beteiligungsverfahren nach §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2021 gebeten. Insgesamt haben 17 Nachbarkommunen und Behörden Stellung genommen. Es wurden keine Anregungen, Bedenken und / oder Hinweise geäußert, die eine Überarbeitung des Planvorentwurfes erfordert hätten.

Seitens des *Hochsauerlandkreises (FD 47 Untere Naturschutzbehörde, Jagd)* wurde darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen des Umweltberichtes und des Artenschutzgutachtens abgegeben werden könne. Die Ergebnisse dieser zwischenzeitlich erarbeiteten Gutachten wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

## 2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Winterberg vom 21.10.2021 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.11.2021 bis zum 03.12.2021 durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus mit erneuter Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Im gleichen Zeitraum erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Website der Stadt Winterberg.

Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut keine Stellungnahmen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eingereicht.

Die Nachbarkommunen sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2021 im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.12.2021 gebeten. Insgesamt haben 20 Nachbarkommunen und Behörden Stellung genommen. Zwei Stellungnahmen erforderten eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen:

- Auf die Stellungnahme des *Hochsauerlandkreises (FD 46 Abfallwirtschaft und Bodenschutz)* hin, wurde ein Hinweis zum Thema "Bodenschutz" in die Planunterlagen aufgenommen.
- Auf die Stellungnahme der *Westnetz GmbH* hin, wurde ein Hinweis zur unmittelbar südlich und östlich entlang des Plangebietes verlaufenden Erdgashochdruckleitung in die Planunterlagen aufgenommen.

## 3 **Berücksichtigung der Umweltbelange**

### 3.1 Umweltbericht

Mögliche Auswirkungen durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen eines Umweltberichtes<sup>1</sup> prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die beabsichtigte Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für die ausschließliche Weiternutzung des bestehenden Gebäudebestandes als auch für mögliche bauliche Erweiterungsmaßnahmen.

Da der genaue Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 (1) BNatSchG auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abgebildet werden kann, sind konkrete Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren zu bilanzieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festzulegen. Je nach Umfang des Kompensationsbedarfes ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes oder die Inanspruchnahme des Öko-Pools des städtischen Forstbetriebes denkbar.

---

<sup>1</sup> "Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg" (*Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Februar 2022*)

### 3.2 Artenschutz

Die durchgeführte Artenschutzprüfung<sup>2</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sowie besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet ergaben sich nicht.

Mögliche Auswirkungen konkreter Um- und Ausbaumaßnahmen sind in den späteren Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Frage nach alternativen Planungs- und Standortalternativen stellt sich im vorliegenden Fall nicht. Es ist eine zweckentsprechende Weiternutzung eines bereits bestehenden Gebäudekomplexes sowie zugehöriger Außen- und Freizeitanlagen beabsichtigt. Das Gelände ist verkehrlich erschlossen und die Ver- und Entsorgung sichergestellt.

Im Planverfahren wurden alle weiteren Belange, insbesondere die der Umwelt geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf dieser Ebene keine erheblichen Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erkennen sind, die nicht in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Maßnahmen vermieden oder vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Meschede, den 29.06.2022  
Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke  
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Winterberg, den 29.06.2022

Stadt Winterberg  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



.....  
Der Bürgermeister

<sup>2</sup> "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg" (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Dezember 2021)