

STADT WINTERBERG

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

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 (5) BAUGB, STAND: FEBRUAR 2022

BEARBEITET DURCH:



Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke

Emhildisstraße 16
59872 Meschede

Tel. 0291 9913-0
Fax 0291 9913-13

info@igk-meschede.de
www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur
LÖSUNGEN MIT MEHR-WERT

INHALT

- 1 Anlass und Ziel der Planung..... 1**
 - 1.1 Der Ortsteil Niedersfeld..... 1
 - 1.2 Das Erholungsheim der Ruhrkohle AG..... 2
 - 1.3 Planungsanlass 3
 - 1.4 Aufstellungsbeschluss 4
- 2 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches 4**
- 3 Planungsrechtliche Situation 5**
 - 3.1 Landesplanung 5
 - 3.2 Regionalplanung 6
 - 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung 7
 - 3.4 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanung 8
 - 3.5 Landschaftsplanung 8
 - 3.6 Wasserrecht 8
- 4 Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes 9**
- 5 Erschließung 9**
 - 5.1 Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr 9
 - 5.2 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung 10
 - 5.3 Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH 10
- 6 Umweltbelange..... 10**
 - 6.1 Umweltbericht 10
 - 6.2 Artenschutz 11
- 7 Belange des Hochwasserschutzes..... 11**
- 8 Altlasten / Kampfmittel 12**
- 9 Bodenschutz 12**
- 10 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege 12**
- 11 Bergbau 13**
- 12 Flächenbilanz..... 13**

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Der Ortsteil Niedersfeld

Der Ortsteil Niedersfeld mit seinen ca. 1.350 Einwohnern liegt im Norden des Stadtgebietes von Winterberg am Fuße des Langenberges. Die durch den Ort führende B 480 stellt eine direkte Verbindung in Richtung Olsberg und Winterberg (Stadtzentrum) dar.

Der Fremdenverkehr ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt Winterberg und ihre Ortsteile. Niedersfeld bietet sowohl im Winter als auch im Sommer u.a. aufgrund der Nähe zum Skigebiet Eschenberg sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen ein vielfältiges Angebot für Urlaubsgäste. Beliebte Ausflugsziele stellen insbesondere die „Niedersfelder Hochheide“, eine der größten zusammenhängenden Hochheiden Deutschlands, sowie der Hillestausee mit Badebucht, Wasserskianlage sowie Spiel- und Sportanlagen dar.

Niedersfeld verfügt über zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten, die von kleinen Pensionen über Ferienhäuser und -wohnungen bis hin zu Hotels reichen. Im Südosten des Ortsteils befindet sich das ehemalige Erholungsheim der Ruhrkohle AG.



Der Ortsteil Niedersfeld: Der Kreis markiert die Lage des Plangebietes
(Luftbild: © Land NRW (2020), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

1.2 Das Erholungsheim der Ruhrkohle AG

Das ehemalige Erholungsheim der Ruhrkohle AG (kurz: RAG-Haus) wurde in den 70er Jahren für Erholungszwecke für die eigenen Mitarbeiter und deren Angehörige erbaut. In den darauffolgenden Jahren wurde es zudem als Bildungseinrichtung zu Schulungs- und Seminarzwecken zunächst ausschließlich von der Ruhrkohle AG, später auch von der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie (BG RCI) genutzt.

Im Jahr 2018 wurden das RAG-Haus und die zugehörigen Außenanlagen aufgrund sinkender Gästezahlen veräußert. Bis zu diesem Zeitpunkt verzeichnete das Erholungsheim noch eine große Nachfrage für Tagungen und Seminare. Der neue Eigentümer beabsichtigt das Gebäude künftig als Hotel zu nutzen und hat zur Modernisierung und Ertüchtigung des baulichen Bestandes bereits in geringfügigem Umfang Umbaumaßnahmen durchgeführt. So wurde 2020 bspw. ein kleines Saunahäuschen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. In Ergänzung zum beabsichtigten Hotelbetrieb ist auch weiterhin eine Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten für Schulungen und Seminare vorgesehen. Eine wesentliche Erweiterung bzw. Vergrößerung der Gebäudefläche ist vorerst nicht geplant.

Der bestehende Gebäudekomplex verfügt über 42 Gästezimmer (Einzel-, Doppel- oder Dreibettzimmer) mit insgesamt ca. 80 Betten sowie über 4 Tagungsräume mit einer Größe von ca. 24 m² bis 200 m². Darüber hinaus wurden in dem ehemaligen Erholungsheim ein Schwimmbad, ein Wellness- und Fitnessbereich sowie mehrere Aufenthaltsräume eingerichtet. Nordwestlich des Gebäudes befinden sich ein Kletterpark, ein Fußballfeld und eine Grillhütte sowie ein PKW-Parkplatz für Mitarbeiter und Urlaubsgäste.



Blick auf den Eingangsbereich zum ehemaligen RAG-Haus (© Eigene Aufnahme)



Blick auf Niedersfeld und den Hillestausee (links) (© Eigene Aufnahme)



PKW-Parkplatz
(© Eigene Aufnahme)



Außenanlage mit Teich und Sitzgruppe
(© Eigene Aufnahme)



Kletterpark
(© Eigene Aufnahme)



Parkartig angelegtes Außengelände im Süden des Gebäudekomplexes (© Eigene Aufnahme)

1.3 Planungsanlass

Da für den Bereich des ehemaligen RAG-Hauses und der zugehörigen Außenanlagen kein Bebauungsplan existiert, ist dieser planungsrechtlich dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Hotelnutzung richtet sich folglich nach § 35 (2) BauGB. Danach sind Vorhaben im Einzelfall zulässig, „wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“. Zu den öffentlichen Belangen gehören u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 (3) Nr. 1 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg stellt den Bereich als "Sondergebiet (SO 5)" mit der Zweckbestimmung "Bildungseinrichtung" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO dar (s. hierzu auch Kap. 3.3). Voraussetzung für die Nutzungsänderung der ehemaligen Erholungs- und Bildungseinrichtung in ein Hotel ist folglich eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in ein "Sondergebiet (SO 1)" mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Ferienwohnen".

1.4 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Winterberg hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 den Beschluss gefasst, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckentsprechende Weiternutzung des bestehenden Gebäudekomplexes und der zugehörigen Außen- und Freizeitanlagen zu schaffen.

2 Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 222 in der Gemarkung Niedersfeld, Flur 2 mit einer Größe von ca. 1,34 ha.



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

Etwa mittig im Plangebiet befindet sich der vorhandene Gebäudekomplex mit zugehörigen befestigten Außenanlagen, wie Terrassen, Wegen und einem kleineren PKW-Stellplatz. Die unversiegelten Bereiche weisen insbesondere im Nordosten und Süden des Plangebietes einen z.T. dichten Bewuchs mit Laubgehölzen auf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab.

Das Plangebiet ist in Richtung Norden über die Straße „Am Kreuzsteinchen“ mit Anschluss an die Straße „Auf der Knippe“ verkehrlich erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer existieren zudem direkte Verbindungen in Richtung des nordwestlich gelegenen Ortskerns von Niedersfeld.

Die nordwestlich angrenzenden Flurstücke Nr. 73 und 206/70 gehören zum großzügigen Außengelände des ehemaligen RAG-Erholungsheimes. Hier befinden sich u.a. ein Kletterpark, ein Fußballfeld sowie ein großer PKW-Parkplatz. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Naturdenkmal und beliebte Ausflugsziel "Kreuzsteinchen" liegt in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich (s. Kap. 3.5). Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einem Abstand von etwa 90 m südwestlich des Plangebietes.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung fest. Seine Vorgaben sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im LEP werden u.a. Bereiche festgelegt, „die *vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden*“ (Ziel 2-3).

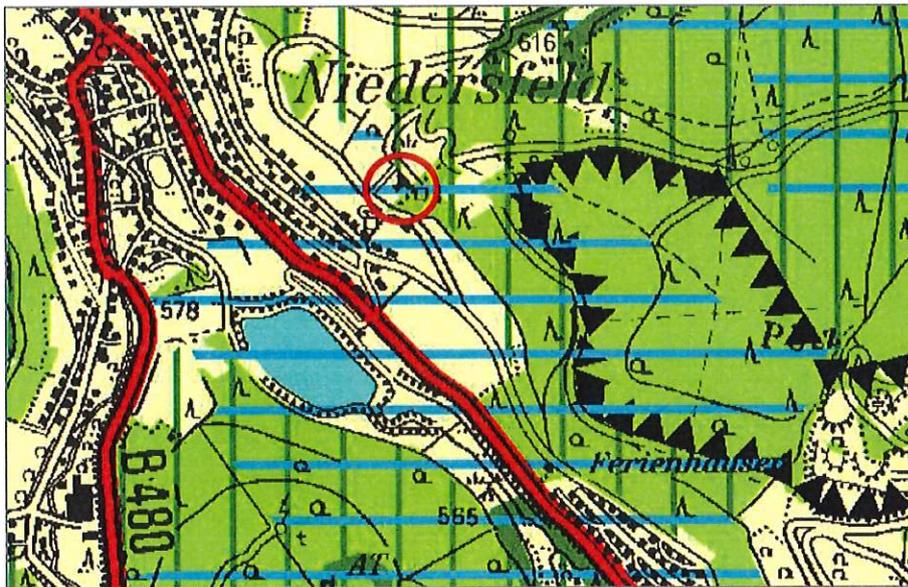
Laut Grundsatz 7.1-1 und Ziel 7.1-2 ist „*der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen*“ und der Freiraum insbesondere durch die Festlegung von "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen" auf Ebene der Regionalplanung (s. Kap. 3.2) zu sichern. Ein wesentlicher Aspekt des Freiraumschutzes liegt dabei in einer sparsamen Inanspruchnahme von Freiraum insbesondere für Siedlungszwecke. Im regionalplanerisch festgelegten Freiraum können Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden, wenn „*es sich um eine angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen [...] handelt*“ (Ziel 2-3, Satz 4, 3. Ausnahmetatbestand). Der Begriff „Weiterentwicklung“ umfasst dabei zusätzlich zur Möglichkeit der Erweiterung dieser Standorte auch Nutzungsanpassungen und -änderungen, wenn sie in einem sachlich-funktionalen Zusammenhang mit der bisherigen Standortnutzung stehen und den Charakter der bisherigen Standortnutzung im Wesentlichen erhalten.

Der Landesentwicklungsplan legt zudem im Bereich von Niedersfeld ein Gebiet für den Schutz des Wassers fest. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind gemäß Ziel 7.4-3 in ihren für die Trinkwassergewinnung besonders zu schützenden Bereichen und Abschnitten auf Ebene der Regionalplanung als Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz auszuweisen (s. hierzu Kap. 3.2).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das beabsichtigte Vorhaben den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht.

3.2 Regionalplanung

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan werden in den Regionalplänen konkretisiert. Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2012, Blatt 14) ist der Änderungsbereich als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Überlagert wird dieser von den besonderen Freiraumfunktionen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" sowie "Grundwasser- und Gewässerschutz". Östlich des Plangebietes liegt ein "Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen", in diesem Fall für die "Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze". Dabei handelt es sich um den Hildfelder Steinbruch, in dem Diabas abgebaut wird sowie die regionalplanerisch festgelegte Reservefläche.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan mit Markierung des Änderungsbereiches
(Eigene Darstellung © Bezirksregierung Arnsberg)

Die Ziele 1 und 17 des Regionalplanes verlangen von der kommunalen Bauleitplanung eine freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung bzw. den Schutz des Freiraums. Im vorliegenden Fall ist eine zweckentsprechende Weiternutzung eines bestehenden Gebäudekomplexes und der zugehörigen Außenanlagen innerhalb eines auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits als "Sondergebiet" dargestellten Bereiches durch den Eigentümer bzw. den derzeitigen Nutzer des Grundstückes beabsichtigt (s. hierzu Kap. 3.3). Da mit der geplanten Darstellung weder eine über das bisherige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Landschaftsräumen noch eine zusätzliche Immissionsbelastung verbunden ist, wird die Planung sowohl dem in Ziel 1 (1) des Regionalplanes genannten Anspruch der Umwelt- und Freiraumverträglichkeit als auch dem in Ziel 17 (1) geforderten Erhalt von Freiräumen mit ihren vielfältigen Funktionen gerecht.

In Bezug auf die "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche" wird in den zugehörigen Grundsätzen gefordert, dass bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen insbesondere die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und besonders schutzwürdige Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit zu erhalten sind (Grundsatz 17). Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits anderweitig genutzt und es sind keine umfangreichen baulichen Erweiterungen vorgesehen. Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht folglich nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen.

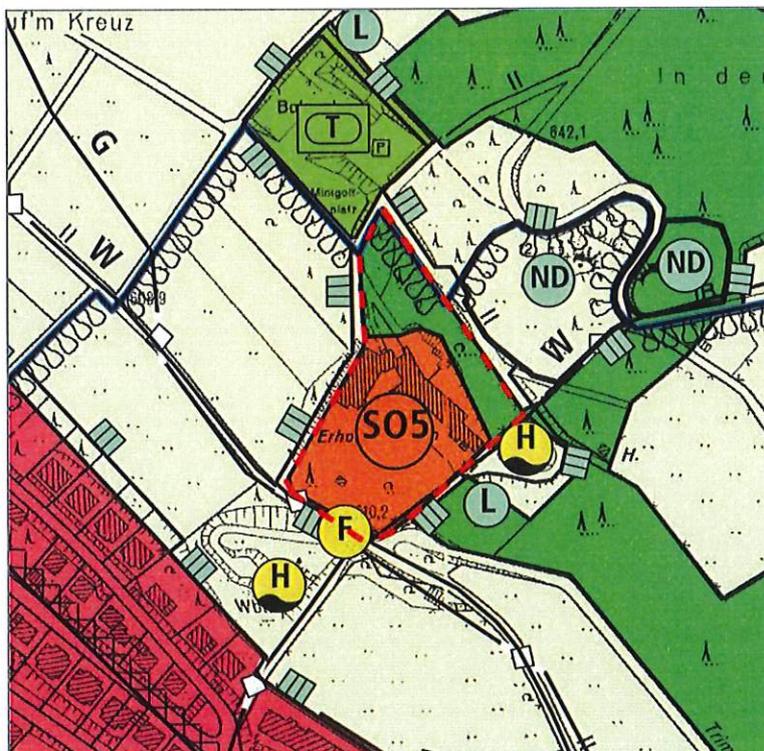
Das Plangebiet wird mit der Funktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" überlagert. In diesen Bereichen sollen u.a. die Zugänglichkeit der Landschaft und deren Erholungswert gesichert werden (Ziel 22 und Grundsatz 20). Durch das beabsichtigte Vorhaben sind negative Auswirkungen auf die landschaftsorientierte Erholung nicht zu erwarten.

Die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz umfassen die Wasserschutzgebiete aller größeren Wassergewinnungsanlagen bis einschließlich der Wasserschutzzone III sowie die Einzugsgebiete der vorhandenen und geplanten Trinkwassersperrungen. Diese Bereiche sind von allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können (Ziel 29 (1)). In Bereichen, die für Siedlungszwecke genutzt werden, ist durch die nachfolgenden Planungen (Bauleitplanung, Fachplanungen) sicherzustellen, dass Wassergefährdungen ausgeschlossen werden (s. hierzu Kap. 3.6). Die im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren beabsichtigten Nutzungen verursachen keine Verschmutzungen oder sonstigen Beeinträchtigungen der Gewässer bzw. der Trinkwasserversorgung.

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte zudem auf die Anfrage der Stadt Winterberg vom 19.04.2021 mit Schreiben vom 21.06.2021 mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) gegen die Planung bestehen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg aus dem Jahr 2009 stellt die Flächen im Plangebiet größtenteils als "Sondergebiet (SO 5)" mit der Zweckbestimmung "Bildungseinrichtung" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 11 BauNVO dar. Der nordöstliche Teil ist als "Wald" gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Winterberg mit Darstellung der Grenze des Änderungsbereiches (Eigene Darstellung / FNP-Auszug; © Stadt Winterberg)

Unmittelbar südlich und östlich der Grenze des Änderungsbereiches verlaufen eine Wasserleitung sowie eine Erdgashochdruckleitung **der Westnetz GmbH (s. hierzu Kap. 5.3)**. Die eingetragenen Versorgungsanlagen (Fernmeldeumsetzer und zwei Wasser-Hochbehälter) befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gemäß § 5 (3) BauGB gekennzeichneten Altbergbaubereiches mit unsicherer Abgrenzung (s. Kap. 9). Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb der Wasserschutzzone W III (s. Kap. 3.6), deren Grenzverlauf als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 (4) BauGB im Flächennutzungsplan aufgenommen ist.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanung

Für den Änderungsbereich existiert kein Bebauungsplan.

3.5 Landschaftsplanung

Im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Winterberg (Stand 2008) ist das Plangebiet selbst als "Fläche ohne Festsetzung" ausgewiesen. Die Flächen sind jedoch umgeben vom großräumig im Stadtgebiet von Winterberg festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Winterberg", Typ A sowie vom Landschaftsschutzgebiet "Offenland um Niedersfeld", Typ B. Nordöstlich des Änderungsbereiches sind zudem zwei Teilbereiche als Naturdenkmal (ND) ausgewiesen (Nr. 2.2.2.01). Dabei handelt es sich um das Naturdenkmal "Diabasklippen 'In der Strolche'" ("Kreuzsteinchen"), die einen beliebten Aussichtspunkt über das Niedersfelder Ruhrtal darstellen. Negative Auswirkungen auf diese geschützten Bereiche bzw. auf Umwelt und Natur sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich die beabsichtigte Nutzung nur unwesentlich von der bisherigen Nutzung unterscheidet.

Die Entwicklungskarte stellt für den Großteil des Plangebietes das Ziel 1.1 "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" dar. Für den südlichen Bereich gilt das Ziel 1.5 "Pflege und Entwicklung der Ortsränder". Da die Flächen im Änderungsbereich bereits als "Sondergebiet" dargestellt sind und mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Vergrößerung, sondern Anpassung der Zweckbestimmung dieser Fläche einhergeht, stehen die aufgeführten Ziele nicht im Widerspruch zur Planung.

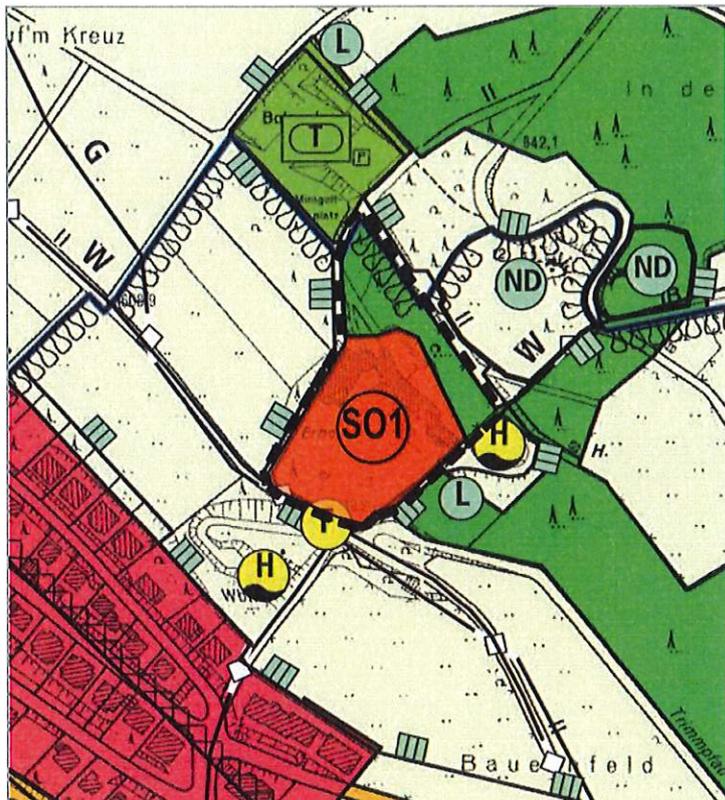
3.6 Wasserrecht

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Winterberg-Niedersfeld" im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen "Tiefbohrung Kreuzberg", "Tiefbohrung Rimberg" und "Tiefbohrung Voßmecke". Konkret handelt es sich um die weitere Schutzzone (Zone III), die einen Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten soll.

Die in den einzelnen Zonen I bis III geltenden Genehmigungs- und Verbotstatbestände sind der Anlage B der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung "Winterberg-Niedersfeld" zu entnehmen. Die dort aufgeführten Regelungen und Vorgaben sind im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4 Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Hotelnutzung geschaffen werden. Dementsprechend wird die bisherige Darstellung des Sondergebietes von "SO5 - Bildungseinrichtung" in "SO1 - Beherbergung und Ferienwohnen" geändert. Größe und Zuschnitt der Fläche verändern sich nicht. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereich wird weiterhin als "Wald" gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt.



Darstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Eigene Darstellung / FNP-Auszug: © Stadt Winterberg)

5 Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr

Eine Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz ist unverändert durch die Straße „Am Kreuzsteinchen“ mit Anschluss an die Straße „An der Knippe“ und über die durch Niedersfeld führende B 480 sichergestellt. Die Anschlussstelle zur A 46 befindet sich in ca. 15 km Luftlinie.

Im Plangebiet befinden sich 14, z.T. behindertengerechte PKW-Stellplätze. Weitere 34 Stellplätze sind auf dem Flurstück Nr. 206/70, Gemarkung Niedersfeld, Flur 2 zugunsten des Baugrundstückes nachgewiesen und durch Baulast gesichert. Somit sind ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und künftige Hotelgäste vorhanden.

5.2 Ver- und Entsorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist gesichert. Das Grundstück ist an die Mischwasserkanalisation der Stadt Winterberg angeschlossen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch zwei in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhandene Hydranten mit einer Löschwassermenge von jeweils 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet.

5.3 Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH

Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes (hier: Flurstücke Nr. 135 und 141) verläuft eine Erdgashochdruckleitung (L.-Str. 243; DN 250) der Westnetz GmbH. Da der einzuhalten Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m zur Leitungssachse teilweise bis in das Plangebiet hineinragt, wird in den Flächennutzungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH (L.-Str. 243; DN 250). Der einzuhaltende Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m zur Leitungssachse ragt teilweise bis in das Plangebiet hinein. In diesem Schutzstreifenbereich sind jegliche Bebauung, Oberflächenversiegelungen in Beton, Baumanpflanzungen sowie das Lagern von Bauelementen, Mutterboden etc. nicht gestattet. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sowie das Befahren mit Lastkraftwagen und sonstigem schweren Gerät bei unbefestigten Oberflächen sind nur in Absprache mit der Westnetz GmbH zulässig.

Vor Beginn jeglicher Bau- oder Bepflanzungsmaßnahmen in der Nähe des Schutzstreifenbereiches ist eine Abstimmung mit der Westnetz GmbH erforderlich. Sollten bei der Durchführung von Arbeiten Schäden an der Erdgashochdruckleitung entstehen, ist die Westnetz GmbH unverzüglich zu benachrichtigen (Tel.: 0800 / 0793427). Die Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der Westnetz GmbH ist zu beachten.

6 Umweltbelange

6.1 Umweltbericht

Der im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch das Büro *Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung* aus Warstein-Hirschberg erarbeitete Umweltbericht¹, in dem die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter geprüft werden, ist Anlage und Bestandteil dieser Begründung.

Da Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Gebäudekomplexes bei einer den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: "Sondergebiet (SO5)" mit der Zweckbestimmung "Bildungseinrichtung", s. Kap. 3.3) entsprechenden Nutzung bereits zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich zulässig wären und der Umfang möglicher Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abgebildet werden kann, beziehen sich die zu prüfenden Wirkungen **vorwiegend** auf die Weiternutzung des bestehenden Gebäudekomplexes und der zugehörigen Außenanlagen im Sinne einer Beherbergung und Ferienwohnen bzw. der beabsichtigten Hotelnutzung.

Da eine Erweiterung bzw. Vergrößerung des baulichen Bestandes und eine damit einhergehende Inanspruchnahme von Gehölz- und Vegetationsbeständen langfristig jedoch nicht

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

vollkommen ausgeschlossen werden kann, werden im Umweltbericht auch die damit potenziell verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter geprüft (Worst-Case-Betrachtung).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter prognostiziert werden. Dies gilt sowohl für die ausschließliche Weiternutzung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes als auch für mögliche bauliche Erweiterungsmaßnahmen. Zwar wird im Umweltbericht u.a. zur landschaftstypischen Einbindung des Plangebietes empfohlen, bei künftigen Baumaßnahmen im südlichen und derzeit von Gehölzbeständen geprägten Teil des dargestellten "Sondergebietes" den Erhalt einer randlichen Eingrünung zu prüfen. Allerdings werden auch im Falle einer vollständigen Beseitigung des dortigen Gehölzbestandes und somit einer baulichen Nutzung der gesamten Sondergebietsfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter erwartet. Grund dafür ist, dass sich im direkten Umfeld des Plangebietes ausreichend Wald- bzw. Gehölzbestände sowie Wiesenfläche befinden, die u.a. weiterhin einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Da mögliche bauliche Maßnahmen und folglich 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 des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens zu bilanzieren und geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Je nach Umfang des erforderlichen Kompensationsbedarfes sind Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes denkbar, bspw. auf den nordwestlich gelegenen, zugehörigen Außenanlagen. Im Falle umfangreicherer Maßnahmen kann zudem der Öko-Pool des Forstbetriebes der Stadt Winterberg in Anspruch genommen werden.

6.2 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Die vom Büro *Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung* durchgeführte Artenschutzprüfung² 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.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Anlage dieser Begründung.

7 Belange des Hochwasserschutzes

Am 01. September 2021 ist die "Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021" in Kraft getreten.

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

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, der Anlage zu dieser Verordnung ist, enthält Ziele und Grundsätze, die dazu beitragen sollen, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren sowie durch Hochwasser entstehende Schadenspotenziale zu begrenzen. Diese Ziele und Grundsätze sind auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass u.a. die Risiken für das Eintreten eines Hochwasserereignisses abzuschätzen sowie Aussagen zu Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen zu treffen sind.

Das Risiko für das Eintreten eines Hochwasserereignisses wird im vorliegenden Fall als gering eingestuft. Das Plangebiet befindet sich weder in der Nähe eines oberirdischen Gewässers, noch liegt es innerhalb eines nach § 76 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auch bei Starkregenereignissen ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet und der umgebenden Wald- und Wiesenflächen von einem geringen Risikopotenzial auszugehen.

8 Altlasten / Kampfmittel

Das Vorkommen von Altlasten ist aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Für den Fall, dass dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem nachfolgenden Hinweis zu entnehmen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Winterberg als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02981 / 800-0), die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3896), unverzüglich zu informieren.

9 Bodenschutz

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von ca. 0,3 ha besonders schutzwürdiger Boden (Vulkanite mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte). Der besagte Bereich wird im Flächennutzungsplan größtenteils unverändert als "Fläche für Wald" dargestellt, sodass laut Umweltprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Boden" erwartet werden. In den Flächennutzungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

10 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Objekte und es existieren keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Sollten bei künftigen Bauarbeiten dennoch mögliche Bodendenkmäler vorgefunden werden, gilt folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Winterberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02981 / 800-321) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750 oder E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Gertrud", dessen Eigentümerin die NVG Naturschiefer Vertriebs-GmbH aus Troisdorf ist sowie auf dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerksfeld "Attila". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Attila" ist die MEDA Möbeleinrichtungsdienst und Agentur GmbH aus Dortmund.

In den Flächennutzungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Gertrud", dessen Eigentümerin die NVG Naturschiefer Vertriebs-GmbH aus Troisdorf ist sowie auf dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerksfeld "Attila". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Attila" ist die MEDA Möbeleinrichtungsdienst und Agentur GmbH aus Dortmund.

12 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 1,34 ha groß. Davon entfallen 0,94 ha auf das dargestellte "Sondergebiet (SO 1)" und ca. 0,4 ha auf die dargestellte "Waldfläche".

Meschede, den 15.02.2022

Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke
Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Bearbeiterin: M. Sc. Sabine Keßler

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Dezember 2021)
- Umweltbericht zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Winterberg (Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung, Februar 2022)