



Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensstand:

**Beteiligung der Öffent-
lichkeit sowie der Be-
hörden und Träger öf-
fentlicher Belange
gem. § 3 (2) und § 4 (2)
BauGB**

04/19



I Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Bestehendes Planungsrecht.....	3
3	Verfahren	5
4	Änderungsinhalte	5
5	Sonstige Belange	6
5.1	Ver- und Entsorgung/ Erschließung.....	6
5.2	Verkehr	6
5.3	Immissionsschutz.....	6
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
5.5	Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz	7
5.6	Kampfmittel	7
5.7	Altlasten	7
6	Umweltbelange und Artenschutz	7
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	9
8	Monitoring	9

Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ der Stadt Erwitte OT Bad Westernkotten; Büro für Landschaftsplanung – Mestermann; Warstein im Dezember 2018

Eingriffsbewertung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ der Stadt Erwitte OT Bad Westernkotten; Büro für Landschaftsplanung – Mestermann; Warstein im April 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 den Beschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ gefasst.

Die VWI GmbH & Co KG betreibt im Salinenparc am Mühlenweg ein Hotel auf 4-Sterne-Niveau. Die Auslastung des Objektes wird als außerordentlich gut bezeichnet. Im Objekt fehlt es jedoch an adäquaten Freizeitangeboten, da der Schwimmbadbereich im Kellergeschoss nicht mehr zeitgemäß ist. Um die Wettbewerbsfähigkeit dauerhaft zu erhalten, beabsichtigt der Betreiber auf der Freifläche im westlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Wellness- und Spabereichs, der mit dem Bestandsgebäude mittels eines Glasganges verbunden ist. Die Nutzung ist ausschließlich den Hausbewohnern vorbehalten.

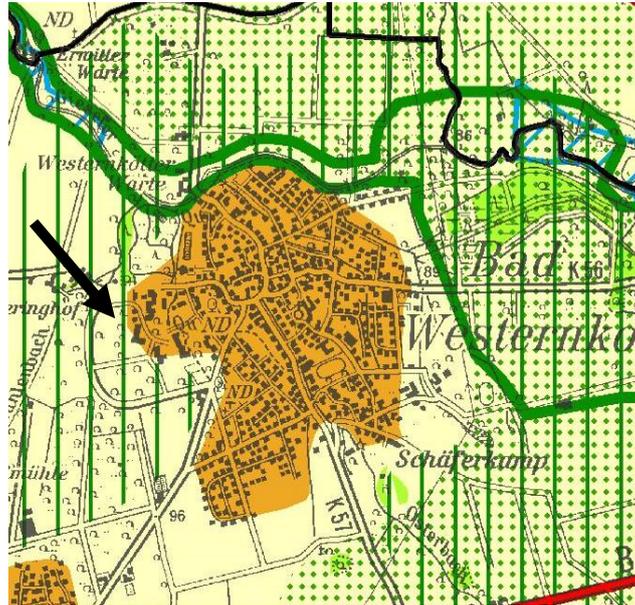
Das geplante Nebengebäude soll auf einer Grundfläche von ca. 20 m x 20 m in zweigeschossiger Bauweise bei einer Gesamthöhe von ca. 8 m errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“. Die Anlage soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich wäre. Eine Befreiung kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, nachbarliche Interessen berücksichtigt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es bestehen zwar weder städtebauliche Bedenken gegen die Planung, noch ist aufgrund der Art des Vorhabens und der Grundstückseingrünung zu erwarten, dass der Wohnmobilstellplatz als einziger berührter Nachbar negativ betroffen wird. Die Grundzüge der Planung sind jedoch berührt, da der Gebäudestandort explizit als private Grünfläche“, die einer Bebauung entgegensteht, und nicht als Freifläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt ist. Eine Befreiung ist daher auch nach Rücksprache mit dem Kreis Soest als Genehmigungsbehörde nicht möglich.

Für eine positive Entscheidung der Bauvoranfrage ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da wie bereits erwähnt, städtebauliche Belange nicht entgegenstehen und der Bedarf begründet ist, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 durchgeführt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,83 ha und umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“.

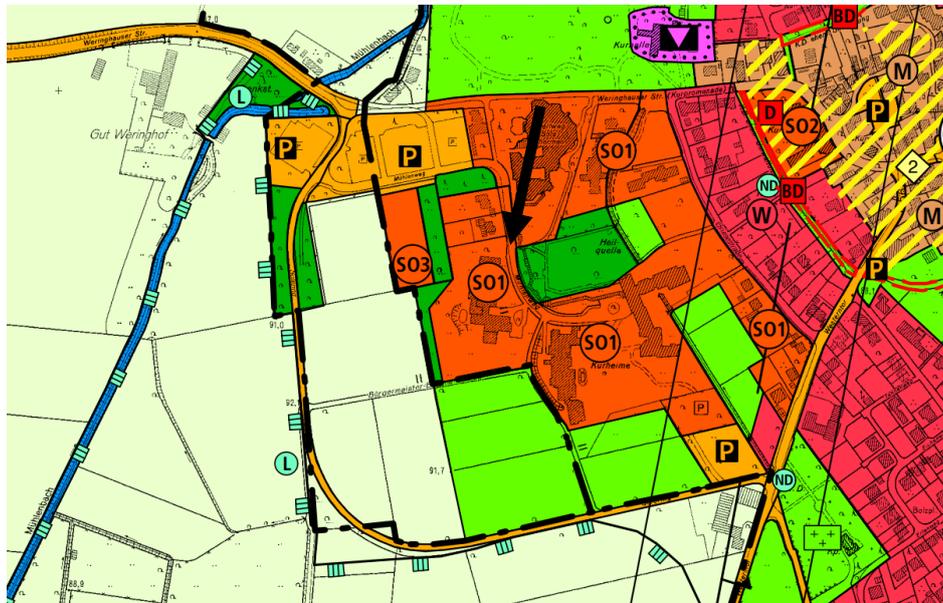
2 Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Weiter Darstellungen sieht der Regionalplan an dieser Stelle nicht vor.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg (Blatt 2)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kureinrichtungen Kliniken dar. Die 1. Änderung kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits bauleitplanerisch erfasst ist und eine Nachverdichtung stattfinden soll. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Hotelenerweiterung in Form eines Wellness- und Spabereichs weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

4 Änderungsinhalte

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans bleiben weitestgehend unverändert bestehen. Es wird lediglich eine Änderung der Baugrenzen vorgenommen, um gemäß der bereits in Kapitel 1 beschriebenen Zielsetzung, die Errichtung eines Wellness- und Spabereichs zu ermöglichen. Die Baugrenzen verlaufen eng am geplanten Gebäudegrundriss, so dass eine darüber hinaus großzügigere Planung nicht zu lässig ist. Auch wird für den Anbau die Geschossigkeit auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.



5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung/ Erschließung

Die äußere Erschließung bleibt unverändert. Die Zufahrt und Abfahrt erfolgt über den Mühlenweg und den Bürgermeister-Eickmann-Weg in beide Richtungen von Westen bis zur Stellplatzanlage mit Anbindung an der Solering.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, die Telekommunikationsversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung können durch die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

5.2 Verkehr

Bei der Erweiterung handelt es sich um die Errichtung eines Wellness- und Spabereichs. In dem Anbau Neubau werden keine neuen Hotelzimmer geschaffen, so dass sich das Verkehrsaufkommen nicht ändern wird.

5.3 Immissionsschutz

Der Planbereich schließt an eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Kureinrichtungen und Kliniken an, so dass mit keinen störenden Immissionen zu rechnen ist.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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 Erwitte als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten §15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist be-



rechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

5.5 Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

5.6 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Erwitte als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

5.7 Altlasten

In dem Geltungsbereich befinden sich nach gegenwärtigem Wissensstand keine Altstandorte oder Altablagerungen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen nicht belastet sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen gefordert. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und ist gesonderter Teil dieser Begründung.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ im Ortsteil Bad Westernkotten der Stadt Erwitte löst unter Berücksichtigung der nach-



folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, 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.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG der planungsrelevanten Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Sollte der Silber-Ahorn im Plangebiet durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 beansprucht werden, muss dieser unmittelbar vor der Inanspruchnahme auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können.
- Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Diese sind möglichst an Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, jedoch dürfen sie nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 und 5 m. Wichtig ist weiterhin, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.



7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ wurde eine Eingriffsbilanzierung durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Mühlenweg“ würde eine Biotopwertverbesserung um 992 Biotoppunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 992 Biotoppunkten. Dieser Nachweis kann vollständig auf der stadteigenen Fläche, die für den Ausgleich des Kompensationsbedarfs im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Kampstraße-Gieselerweg“ erworben wurde, erbracht werden.

Es handelt sich um das Flurstück 178, Flur 4 der Gemarkung Bad Westernkotten. Dieses soll als Waldbestand mit vorgelagertem Waldrand und Krautsaum hergestellt werden.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

8 Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Erwitte
Der Bürgermeister

im April 2019

Erwitte, den.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....