

Stadt Bad Laasphe, Gemarkung Bad Laasphe

Begründung

Bebauungsplan Nr. 63

„Berghütte zur Teufelskanzel“

Vorentwurf

Planstand: 22.09.2026

Projektnummer: 24-2942

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Raumordnung und Landesplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	9
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
3.2.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	11
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4 Private Grünflächen „Minigolf“ und „Liegewiese“	11
3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4.1 Werbeanlagen.....	12
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	12
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	13
5.3 Schutzgebiete	13
5.4 Landschaftsschutzgebiet	13
5.5 Biotopschutz	14
6. Allgemeiner Klimaschutz.....	14
6.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer	14
6.2 Wasserversorgung.....	14
6.3 Abwasserbeseitigung.....	14
7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	15
9. Vorsorgender Bodenschutz	15
10. Kampfmittel.....	16
11. Immissionsschutz	17

12. Denkmalschutz	17
13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	17
13.1 Bodenordnung	17
14. Anlagen und Gutachten	17

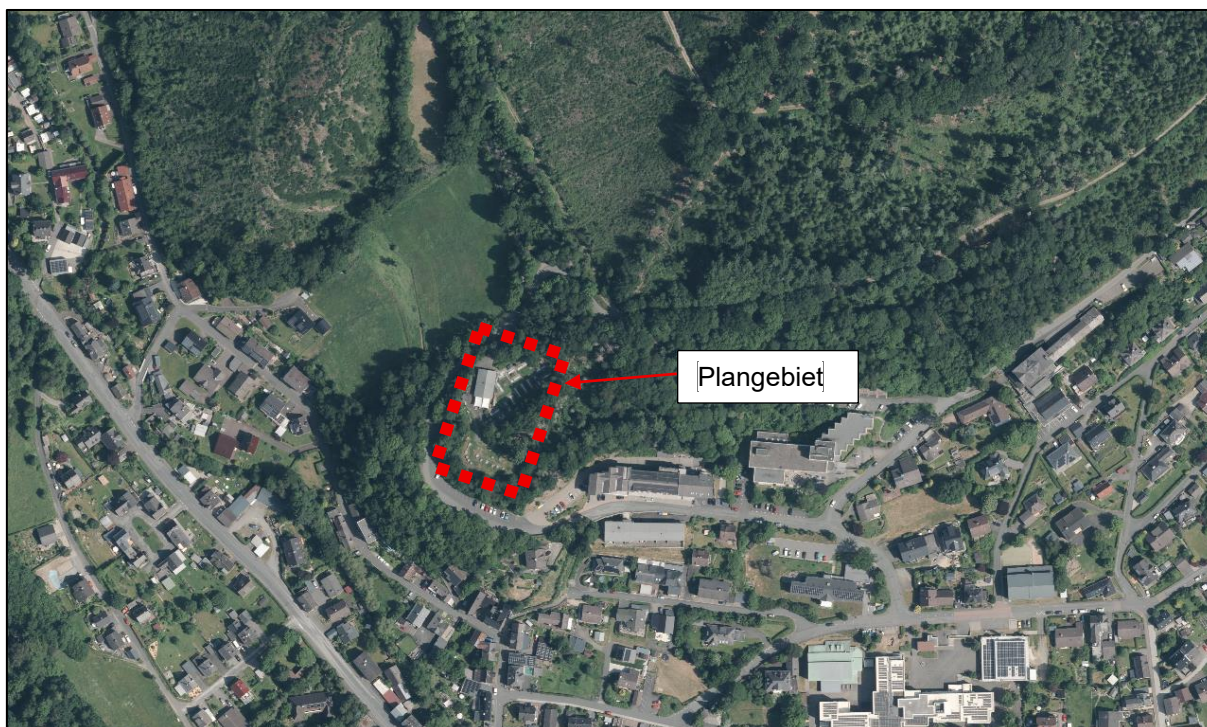
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Am Ende der Sebastian-Kneipp-Straße im Nordwesten der Kernstadt der Stadt Bad Laasphe befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit Minigolfplatz. Der Standort liegt planungsrechtlich im Außenbereich i.S. § 35 Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst den Bereich der „Berghütte zur Teufelskanzel“ mit zugehörigem Minigolfplatz auf dem Weibersberg in Bad Laasphe. Der Standort hat sich über mehrere Jahrzehnte zu einem wichtigen Bestandteil der touristischen und freizeitbezogenen Infrastruktur der Stadt entwickelt.

Ausgehend von dem in den 1960er Jahren angelegten Minigolfplatz, einer in dieser Zeit weit verbreiteten Freizeiteinrichtung, wurde der ursprünglich als Kiosk betriebene Versorgungsstandort aufgrund veränderter wirtschaftlicher Anforderungen und Besucherbedürfnisse sukzessive zu einem Gastronomiebetrieb mit Innen- und Außenbewirtschaftung erweitert. Die „Berghütte zur Teufelskanzel“ übernimmt heute neben dem weiterhin bestehenden Minigolfplatz die Funktion eines Ausflugslokals für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Darüber hinaus stellt sie eine bedeutende Anlaufstation entlang mehrerer örtlicher und überörtlicher Wander- und Radwege dar und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur touristischen Attraktivität der Stadt Bad Laasphe.

Lage des Plangebietes



Quelle: <https://www.geoportal.nrw>

genordet, ohne Maßstab

Bereits im Jahr 2021 wurde zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Ziel war es, die bislang dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ und den vorhandenen Gastronomiebetrieb „Berghütte zur Teufelskanzel“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft“ darzustellen. Die beabsichtigte Darstellung trägt den örtlichen Gegebenheiten sowie der seit Jahren ausgeübten Nutzung Rechnung.

Im Zuge des weiteren Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht zur Genehmigung gelangt ist. Ursache hierfür war die Erkenntnis, dass zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und zur Schaffung einer Grundlage für die nachträgliche Genehmigung vorhandener baulicher Anlagen zusätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Daher werden die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berghütte zur Teufelskanzel“ nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Nutzung als Gastronomiebetrieb mit zugehörigen Freizeiteinrichtungen sowie die rechtssichere Grundlage für die Beantragung einer nachträglichen Baugenehmigung. Namensgeber des Bebauungsplanes ist die nahegelegene, als Naturdenkmal ausgewiesene Felsformation „Teufelskanzel“ auf dem Weibersberg. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Rat der Stadt Bad Laasphe am 05.09.2024 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Kernstadt oberhalb der Sebastian-Kneipp-Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Ensemble, d.h. den Minigolfplatz und die „Berghütte zur Teufelskanzel“ mit bewirtschafteter Terrasse und Freifläche.

Er weist eine Größe von rd. 2.449 m² auf. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet „Schank- und Speisewirtschaft“ 934 m², die private Grünfläche „Minigolfplatz“ 832 m² und die private Grünfläche „Liegewiese“ 594 m².

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zwischen den Siedlungsflächen der Kernstadt und den umgebenden Freiräumen. Nordwestlich grenzen, getrennt durch die Zufahrtsstraße sowie einen Gehölzstreifen, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten schließen Waldflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie Wohnbauflächen. Hier liegt auch die ehemalige Lahnklinik, die heute verschiedene Wohn- und Dienstleistungsnutzungen beherbergt, darunter Wohngruppen, Einrichtungen der Diakonie sowie physiotherapeutische Angebote.

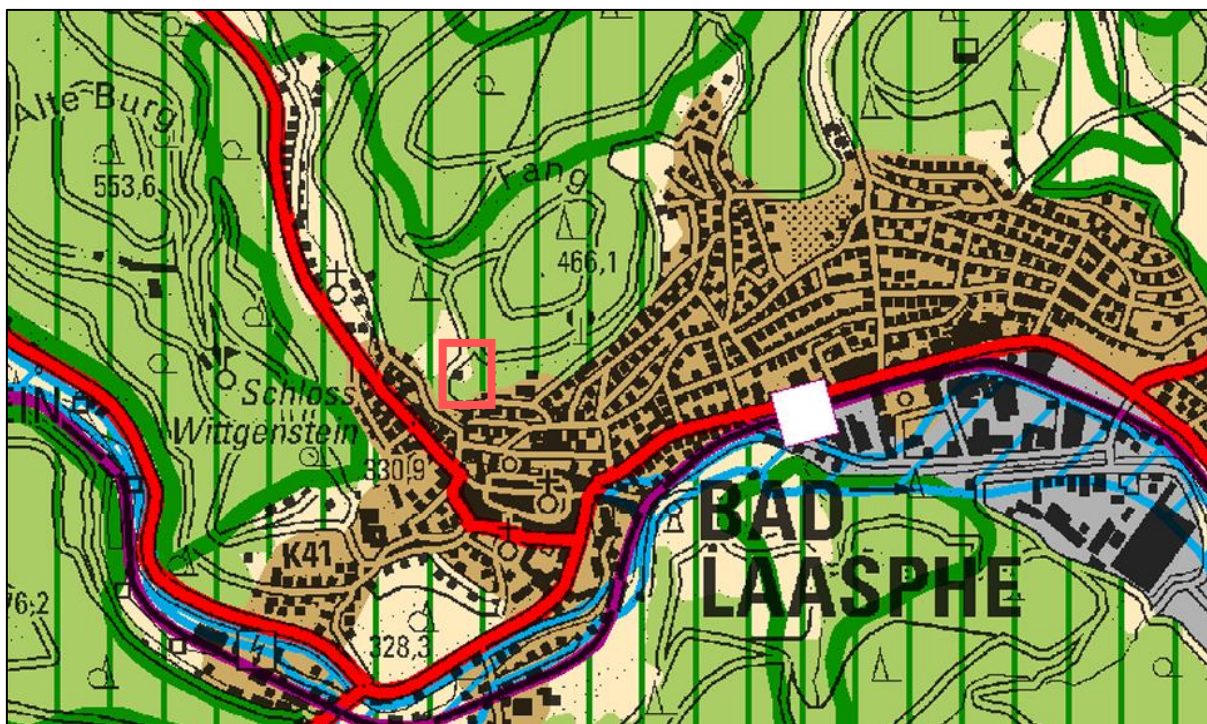
Südlich und südwestlich wird das Plangebiet durch eine mit Gehölzen bestandene Böschung gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen entlang der Bergstraße räumlich gefasst.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sebastian-Kneipp-Straße. Am Ende der ausgebauten Verkehrsfläche befinden sich die für das Gebiet erforderlichen Stellplatzanlagen. In ihrem weiteren Verlauf geht die Straße in einen Wirtschaftsweg über, der der Land- und Forstwirtschaft dient und zugleich Bestandteil des örtlichen Wanderwegenetzes der Stadt Bad Laasphe ist.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Bad Laasphe auf dem Weibersberg und befindet sich außerhalb eines im Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein, dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Bereich ist dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum und Waldbereich zuzuordnen. Die Fläche wird durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert. Die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans verfolgen hier insbesondere das Ziel, die Freiraumfunktionen der Landschaft dauerhaft zu sichern und einer ungeordneten Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Der Regionalplan unterscheidet hierbei ausdrücklich zwischen den Siedlungsbereichen und dem Freiraum und verfolgt das Leitbild einer konzentrierten Siedlungsentwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Ausschnitt Teufelskanzel aus dem Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein



Quelle: www.bra.nrw.de

bearbeitet und genordet

Aus der Lage des Plangebietes im Freiraum ergibt sich zunächst ein Spannungsverhältnis zu den regionalplanerischen Zielsetzungen der Freiraumsicherung. Dieses Spannungsverhältnis ist jedoch im konkreten Fall differenziert zu bewerten. Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist nicht die Entwicklung eines neuen Siedlungsstandortes und auch nicht die Inanspruchnahme bislang unbebauter Landschaftsräume für zusätzliche Baugebiete. Vielmehr dient die Planung der bauleitplanerischen Sicherung einer bereits seit Jahrzehnten bestehenden Nutzung, die sich aus dem Minigolfplatz und dem Gastronomiebetrieb „Berghütte zur Teufelskanzel“ zusammensetzt. Die vorhandenen Gebäude, welche auch als solche im Regionalplan dargestellt sind sowie die Erschließungsanlagen und Freiflächen prägen den Standort bereits heute und stellen einen etablierten Bestandteil der örtlichen Freizeit- und Tourismusinfrastruktur dar.

Die Planung steht damit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung von Erholungs- und Freizeitfunktionen im Freiraum. Die Teufelskanzel bildet aufgrund ihrer Lage am Rand des zusammenhängenden Wald- und Erholungsraums einen wichtigen Zielpunkt für die landschaftsbezogene Naherholung. Der Standort ist unmittelbar an bestehende Wander- und Radwegnetze angebunden und erfüllt eine Versorgungsfunktion für Erholungssuchende, Wandernde und touristische Besucher. Die vorhandene gastronomische Nutzung ist dabei funktional auf ihre Lage innerhalb beziehungsweise am Rand des Erholungsraumes angewiesen und kann nicht ohne Weiteres in einen zentralen Siedlungsbereich verlagert werden, ohne ihre eigentliche Zweckbestimmung zu verlieren.

Darüber hinaus wird durch die Planung weder eine allgemeine Wohnnutzung noch eine gewerbliche Entwicklung mit eigenständigem Flächenbedarf vorbereitet. Die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes begrenzt die zulässigen Nutzungen ausschließlich auf den vorhandenen gastronomischen und freizeitbezogenen Nutzungszweck. Die Planung besitzt somit keine siedlungserweiternde Wirkung und löst keine weitergehenden Entwicklungsansprüche für angrenzende Freiraumflächen aus. Eine Zersiedelung des Freiraums wird weder vorbereitet noch begünstigt.

Auch die wesentlichen Freiraumfunktionen des Standortes bleiben erhalten. Die umgebenden Wald- und Grünstrukturen werden durch die Planung nicht in Frage gestellt. Vielmehr beschränkt sich die bauleitplanerische Sicherung auf den bereits genutzten Bereich der bestehenden Anlage. Zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine flächenhafte Ausdehnung der Nutzung in den umgebenden Freiraum sind nicht Gegenstand der Planung. Die Funktionen des Freiraums für Landschaftsschutz, Erholung und landschaftsorientierte Freizeitnutzung bleiben dadurch grundsätzlich gewahrt.

Im Rahmen der regionalplanerischen Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass der Regionalplan neben dem Schutz des Freiraums auch die nachhaltige Entwicklung touristischer Potenziale sowie die Sicherung bestehender Infrastrukturstandorte unterstützt. Die „Berghütte zur Teufelskanzel“ stellt einen regional bedeutsamen Ausflugs- und Naherholungsstandort dar, dessen Bestandssicherung zur Attraktivität des Erholungsraumes und zur touristischen Entwicklung der Stadt Bad Laasphe beiträgt. Die Planung dient daher nicht einer freiraumunverträglichen Neuinanspruchnahme von Flächen, sondern der geordneten Sicherung einer bestehenden und standortgebundenen Nutzung.

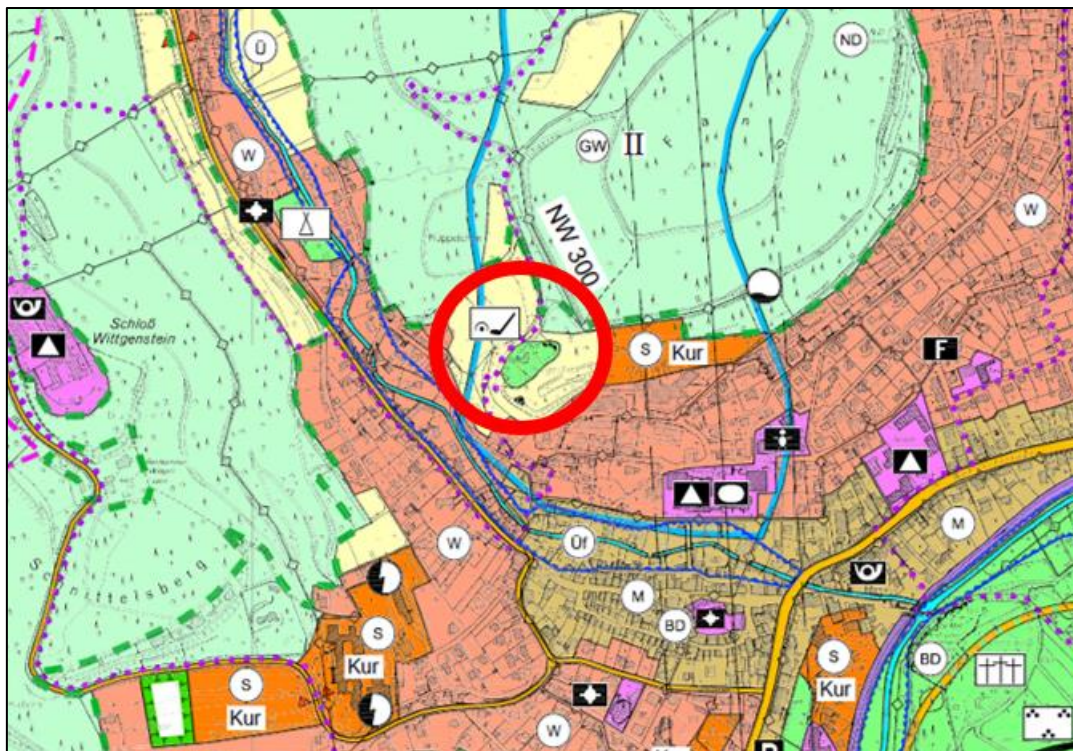
Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung zwar innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Freiraumbereichs liegt, den grundlegenden Zielen und Grundsätzen des Regionalplans jedoch nicht widerspricht. Die Planung führt weder zu einer neuen Siedlungsentwicklung noch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen. Vielmehr ermöglicht sie die planungsrechtliche Sicherung eines etablierten Freizeit- und Tourismusstandortes und unterstützt damit zugleich die landschaftsorientierte Erholungsfunktion des Raumes. Vor diesem Hintergrund kann die Planung als mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar angesehen werden. Dieser Einschätzung folgt ebenfalls die Bezirksregierung Arnsberg, welche im Rahmen der Beratungsanfrage bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW beteiligt wurde und keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geäußert hat.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.12.2004 genehmigte und mit Bekanntmachung von 18.02.2005 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfplatz dar.

Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gastronomischen und freizeitbezogenen Nutzung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Durch die aufeinander abgestimmten Planverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Standortes geschaffen.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bad Laasphe

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der bisher dargestellten Grünfläche in eine Sonderbaufläche „Schank und Speisewirtschaft“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ mit einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Abgrenzung, um die Grundlage für die baurechtliche Genehmigung und damit den Fortbestand der Anlage zu schaffen. Für die „Liegewiese“ ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da sich weiterhin um überwiegend Grünland handelt. Die zugrunde liegende Nutzung stellt Bestandteil der bäuerlichen Kulturlandschaft dar und kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft entwickelt werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Planbereich existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Gastronomieangebots. Es findet keine wesentliche zusätzliche Versiegelung statt. Gleichzeitig werden nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen und bestehende Gehölzstrukturen gesichert bzw. ergänzt, sodass der Eingriff in den Boden reduziert und teilweise ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurden die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen. Planungsalternativen im und außerhalb des Stadtgebietes bestehen aus Sicht der Stadt als auch des Eigentümers nicht, zumal das vorliegend in Rede stehende Plangebiet und dessen Konzeption immanent mit dem Standort des bestehenden Gastronomiebetriebes verbunden ist und in direktem funktionellem Zusammenhang mit diesem steht.

Aus Sicht der Stadt Bad Laasphe können die eingangs aufgeführten standörtlichen, städtebaulichen Ziele in diesem Zusammenhang daher nur durch das vorliegend in Rede stehende Bauleitplanverfahren erreicht werden. Als Alternative käme lediglich der Verzicht auf die Planung in Frage, was vorliegend aus Sicht der Stadt keine Planungsalternative darstellt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans dieser nun für die Fläche ebenfalls die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft planungsrechtlich vorsieht. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung konkret um und führt sie unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und umweltbezogener Belange fort. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt somit nicht neu oder ungeplant, sondern im Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des touristisch geprägten Standortes der Teufelskanzel. Das Vorhaben trägt damit sowohl den Zielsetzungen der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB als auch den Anforderungen des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und ist städtebaulich gerechtfertigt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____._____._____ – _____._____._____ Bekanntmachung: _____._____._____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist _____._____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____._____._____ – _____._____._____ Bekanntmachung: 15.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Laasphe.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Das Plangebiet liegt in exponierter Hanglage und ist durch bestehende, vereinzelte bauliche Anlagen sowie der Minigolfanlage und umfangreiche Grün- und Waldflächen geprägt. Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern und zugleich in seiner landschaftlich sensiblen Lage zu erhalten. Die zulässige bauliche Entwicklung orientiert sich daher konsequent an der bestehenden Gebäudestruktur. Dies wird insbesondere durch bestandsorientierte Höhenfestsetzungen berücksichtigt, wodurch sichergestellt wird, dass auch künftig keine störenden Fernwirkungen entstehen und sich die Bebauung harmonisch in das topografisch bewegte Gelände sowie das umgebende Landschaftsbild einfügt. Grünflächen und bestehende Gehölzstrukturen werden, soweit möglich, integriert und durch ergänzende Pflanzmaßnahmen gestärkt, wodurch eine Durchgrünung des Quartiers sichergestellt wird.

Die innere Erschließung des Gebietes bleibt unverändert bestehen und basiert weiterhin auf den vorhandenen Zufahrten und Wegebeziehungen. Eine grundlegende Neuordnung oder Erweiterung des Erschließungssystems ist nicht vorgesehen. Die interne Erschließung dient überwiegend dem Anliegerverkehr. Fußläufige Verbindungen innerhalb des Gebiets sowie zu den angrenzenden Straßen und Freiräumen unterstützen eine gute Durchlässigkeit und fördern eine nachhaltige Mobilität. Die Haupterschließung erfolgt über die Sebastian-Kneipp-Straße, die das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet und ihre Funktion auch künftig unverändert beibehält. Die bestehende Zufahrt innerhalb des Gebiets gewährleistet eine ausreichende Erreichbarkeit. Der ruhende Verkehr ist bereits heute in ausreichendem Maße berücksichtigt. Entlang der bestehenden Erschließungsflächen sowie auf den zugehörigen Grundstücken stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, sodass zusätzlicher Stellplatzbedarf durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst wird. Insgesamt fügt sich das verkehrliche Konzept damit in die vorhandenen Strukturen ein und vermeidet zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

In der Gesamtschau trägt die Planung dazu bei, die bestehenden Nutzungen und Strukturen zu sichern, ohne neue Belastungen für das Orts- und Landschaftsbild oder die Verkehrssituation zu erzeugen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen wird entsprechend dem Planziel festgesetzt, dass im Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten) einschließlich der hierfür erforderlichen Gast-, Küchen-, Lager- und Nebenräume sowie sanitären Anlagen zulässig sind. Darüber hinaus sind der Gaststätte funktional zugeordnete und ihr untergeordnete Außenbewirtschaftungsflächen, wie Biergärten, Außenterrassen und Freisitze, zulässig. Dadurch werden sowohl der gastronomische Betrieb innerhalb des Gebäudes als auch eine ergänzende Bewirtung im Freien ermöglicht. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Räume für private Feiern und Veranstaltungen zugelassen werden, sofern diese der Hauptnutzung funktional und flächenmäßig untergeordnet sind und keine regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen mit erheblicher Störwirkung durchgeführt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,5 festgesetzt. Sie unterschreitet damit bewusst deutlich die Orientierungswerte der BauNVO, um den bestandssichernden Charakter der städtebaulichen Steuerung zu wahren.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

3.2.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden maximale Höhen baulicher Anlagen (OK Geb.) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt im Bereich der lfd. Nr. 1 eine Höhe von 379,0 m ü. NHN und im Bereich der lfd. Nr. 2 eine Höhe von 375,0 m n. NHN. Durch die Bezugnahme auf die festgesetzten Höhenpunkte wird eine eindeutige und dauerhaft nachvollziehbare Höhenbestimmung gewährleistet. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen baulichen Situation sowie den Erfordernissen der geplanten Nutzung und tragen dazu bei, das Einfügen der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen. Für technisch erforderliche und untergeordnete Aufbauten werden geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhe zugelassen.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäude-, Anlagenteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt am Bestand orientiert, um auch hier den aktuellen Zustand zu dokumentieren und zu legalisieren.

3.4 Private Grünflächen „Minigolf“ und „Liegewiese“

Für die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Minigolfplatz und Liegewiese werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfplatz sind die für den Betrieb der Anlage erforderlichen baulichen Anlagen, wie beispielsweise ein Kiosk, zulässig. Hierdurch wird die funktionsgerechte Nutzung und Bewirtschaftung der Minigolfanlage sichergestellt.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit geschaffen, die Flächen zeitweise für kulturelle, touristische, sportliche oder gemeindliche Veranstaltungen zu nutzen. Zu diesem Zweck sind untergeordnete und zeitlich befristete bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig. Hierzu zählen insbesondere mobile oder leicht rückbaubare Anlagen wie Pavillons, Zelte, Bühnen, Überdachungen, Ausschank- und Imbissstände, mobile Sanitäranlagen sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung einschließlich einer temporären Strom- und Wasserversorgung.

Die Festsetzungen dienen einer flexiblen Nutzung der Freiflächen für Veranstaltungen, ohne deren grundsätzlichen Charakter als Grünfläche in Frage zu stellen. Um eine dauerhafte bauliche Inanspruchnahme der Flächen auszuschließen, dürfen die Anlagen ausschließlich für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung einschließlich der Auf- und Abbauphasen errichtet werden und sind anschließend vollständig zu entfernen.

Dauerhafte Fundamente oder sonstige dauerhaft mit dem Boden verbundene bauliche Anlagen sind unzulässig. Zudem wird die Höhe der zulässigen Anlagen auf maximal 5 m begrenzt, um die Einfügung in das Freiraum- und Landschaftsbild sicherzustellen.

3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig um im Zuge des Vollzugs ausreichend Flexibilität zu wahren.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nach dem Biotopwertmodell für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen (LANUV 2008) vorgenommen. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung des letzten rechtmäßigen Zustands und der vorliegenden Planung. Hierzu wurden die Baugenehmigungen aus den Jahren 1971 bis 1974 (Kreis Siegen-Wittgenstein 1971-1974) sowie alte Luftbilder ausgewertet und mit dem insgesamt vorhandenen Bestand baulicher Anlagen und Grünflächen gemäß Bestands- und Maßnahmenkarte verglichen. Insgesamt kommt es zu einer Abwertung der Biotop- und Nutzungstypen, woraus ein Biotopwertdefizit von -2.563 Punkten entsteht. Für eine detaillierte Ausführung wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen. Zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen vorgesehen.

Nähere Details werden zum Entwurf der vorliegenden Planung ergänzt. Entsprechende weitergehende Regelungen zum Ausgleich werden dann entsprechend in die Planung integriert.

5.3 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

5.4 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 5115-0001 „LSG Bad Laasphe“. Das Landschaftsschutzgebiet dient nach den Ausführungen im Landschaftsplan der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Bewahrung des im Interesse des Erholungsverkehrs überregional bedeutsamen Gebietes. Verboten ist insbesondere, bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 BauO NRW zu errichten oder die baulichen Anlagen oder deren Außenseiten in einer das Landschaftsbild beeinträchtigenden Weise zu ändern, auch wenn hierfür keine Genehmigung erforderlich ist.

Auf Antrag kann die Untere Landschaftsbehörde von den vorstehenden Ge- und Verboten für das Landschaftsschutzgebiet eine Ausnahme zulassen, wenn die beabsichtigte Handlung den Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Sie kann zudem auf Antrag eine Befreiung erteilen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Ausnahmen und Befreiungen können - auch nachträglich - mit Nebenbestimmungen verbunden sowie widerruflich oder befristet erteilt werden.

Angestrebt wird für die „Berghütte Zur Teufelskanzel“ eine Befreiung gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW. Zur Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Freizeitanlage seit mehr als 3 Jahrzehnten besteht. Der mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.12.2004 genehmigte und mit Bekanntmachung von 18.02.2005 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Minigolfplatz als Grünfläche dar. Letztlich bildete diese Darstellung auch die Grundlage für die sukzessive Erweiterung des Funktionsgebäudes für den Minigolfplatz hin zu einer Schank- und Speisewirtschaft.

Diese hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Ausflugsziel und Ausgangspunkt für Wanderungen in die nähere Umgebung, aber auch bis tief ins Rothaargebirge hinein entwickelt. Die „Berghütte zur Teufelskanzel“ ist damit auch für den Tourismus in Bad Laasphe von Bedeutung. Wenn die in dem LSG Bad Laasphe geltenden Ge- und Verbote dazu führen, dass die Gaststätte nicht weiter betrieben werden kann, stellt dies aus Sicht der Stadt eine unbeabsichtigte Härte dar.

5.5 Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

6.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist daher davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

6.3 Abwasserbeseitigung

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, erfolgt die Abwasserbeseitigung wie bislang auch durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich geht die Stadt Bad Laasphe davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend entwässert werden können (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt ist.

7. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

9. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

10. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die nächstliegende Wohnbebauung in der Bergstraße liegt rd. 100 m von der Außengastronomie entfernt und deutlich tiefer. Die Wohnbebauung in der Sebastian-Kneipp-Straße beginnt in einer Entfernung von 70 - 80 m.

Der Minigolfplatz liegt in einem ehemaligen Steinbruch, der durch einen Sporn, der auch die Funktion eines Schallschutzwalles gegenüber der ehem. Lahnklinik übernimmt, abgeschirmt ist. Die Bauleitplanung ist daher mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vereinbar.

12. Denkmalschutz

Im Rahmen von Erdarbeiten kann das Auftreten bislang unbekannter Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um archäologische Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände (z. B. Keramikreste, Steingeräte oder Skelettreste). Werden entsprechende Funde gemacht, sind diese gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Fachamt für Bodendenkmalpflege (LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bzw. LWL-Archäologie für Westfalen) anzuzeigen.

Der Fund sowie die Fundstelle sind gemäß § 16 DSchG NRW nach der Anzeige für die Dauer von drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährdungen zu schützen, sofern nicht die Denkmalbehörde einer Fortführung der Arbeiten vorzeitig zustimmt.

Die gesetzlichen Vorgaben sind im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer
- Artenschutzprüfung Stufe I (wird zum Entwurf ergänzt)

Planstand: 22.09.2026

Projektnummer: 24-2942

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de