

Bad Laasphe, Stadtteil Bad Laasphe

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Regionalplanung	3
1.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.5 Verfahrensart und -stand	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	9
4.3 Schutzgebiete	9
4.4 Landschaftsschutzgebiet	9
4.5 Biotopschutz	10
5. Allgemeiner Klimaschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer	10
5.2 Wasserversorgung	10
5.3 Abwasserbeseitigung	11
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	11
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
8. Vorsorgender Bodenschutz	12
9. Kampfmittel	13
10. Immissionsschutz	13
11. Denkmalschutz	13
12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	14
12.1 Bodenordnung	14
13. Anlagen und Gutachten	14

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 auf dem Weibersberg. Das Plangebiet umfasst den Bereich der „Berghütte zur Teufelskanzel“ einschließlich der zugehörigen Freiflächen. Der Standort liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und hat sich über mehrere Jahrzehnte zu einem wichtigen Bestandteil der touristischen und freizeitbezogenen Infrastruktur der Stadt Bad Laasphe entwickelt.

Ausgehend von dem in den 1960er Jahren angelegten Minigolfplatz wurde der ursprünglich als Kiosk betriebene Standort aufgrund veränderter Anforderungen und Besucherbedürfnisse schrittweise zu einem Gastronomiebetrieb mit Innen- und Außengastronomie erweitert. Die „Berghütte zur Teufelskanzel“ erfüllt heute neben dem weiterhin bestehenden Minigolfangebot die Funktion eines Ausflugslokals und stellt zugleich einen bedeutenden Anlaufpunkt entlang mehrerer örtlicher und überörtlicher Wander- und Radwege dar. Damit leistet der Standort einen wichtigen Beitrag zur Naherholung sowie zur touristischen Entwicklung der Stadt Bad Laasphe.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfplatz“ dargestellt. Die vorhandene gastronomische Nutzung wird durch diese Darstellung jedoch nicht angemessen abgebildet. Zur Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die tatsächlichen Gegebenheiten und die seit Jahren ausgeübte Nutzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Lage im Stadtgebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08.2026), bearbeitet

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie/Freizeit und Tourismus“ (alternativ: „Schank- und Speisewirtschaft“ entsprechend der gewählten Bezeichnung), um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Änderung schafft zugleich die Grundlage für die parallel betriebene Aufstellung des Bebauungsplans „Berghütte zur Teufelskanzel“, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung und Entwicklung des Standortes geschaffen werden sollen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Berghütte zur Teufelskanzel“. Dadurch werden die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung aufeinander abgestimmt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs geschaffen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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 und weist eine Größe von rd. 3.360 m² auf.

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.

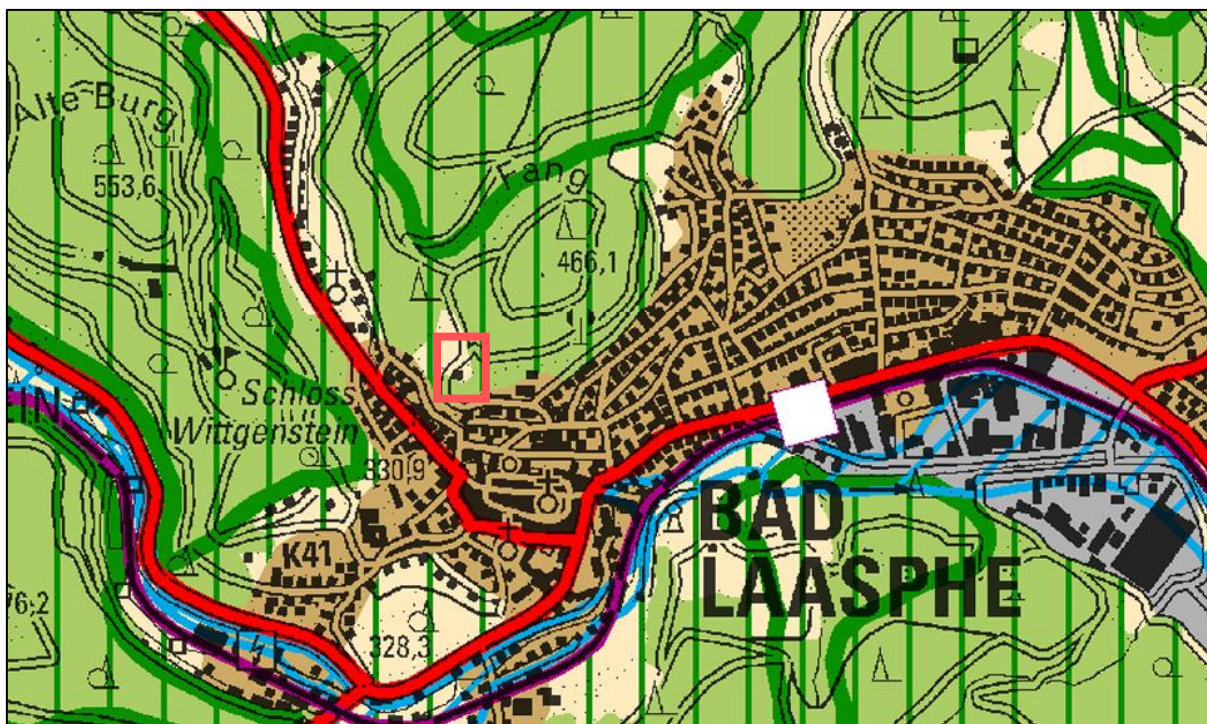
Südlich und südwestlich wird das Plangebiet durch eine mit Gehölzen bestandene Böschung gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen entlang der Bergstraße räumlich gefasst.

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.

1.2 Regionalplanung

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 zur Anpassung der vorliegenden Planungsabsicht gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW beteiligt wurde und keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geäußert hat.

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Teufelskanzel besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach den Regelungen des Baugesetzbuches für den Außenbereich.

Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden gastronomischen und freizeitbezogenen Nutzung wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser soll insbesondere die zulässige Art der Nutzung sowie den Umfang der baulichen Entwicklung verbindlich regeln und die langfristige Sicherung des Standortes gewährleisten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die aufeinander abgestimmten Planverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Standortes geschaffen.

1.4 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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Möglichkeiten einer Innenentwicklung geprüft. Alternative Standorte innerhalb des Siedlungsbereiches von Bad Laasphe kommen jedoch nicht in Betracht. Bei der Teufelskanzel handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Gaststätten- und Freizeiteinrichtung mit Minigolfanlage, deren Funktion wesentlich durch die besondere Lage am Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft geprägt wird. Die Einrichtung dient insbesondere als Ausflugsziel für Wanderer, Erholungssuchende und Besucher der umliegenden Freizeiteinrichtungen. Diese Funktion ist untrennbar mit dem bestehenden Standort verbunden.

Die vorliegende Planung dient nicht der Verlagerung oder Neuansiedlung einer Nutzung, sondern der planungsrechtlichen Sicherung und geordneten Weiterentwicklung einer bereits vorhandenen Anlage. Eine Verlagerung in den Innenbereich würde die standortbezogenen Qualitäten der Einrichtung aufheben und wäre mit der Aufgabe der bestehenden baulichen Anlagen und Freizeiteinrichtungen verbunden.

Zudem erfolgt durch die Planung keine wesentliche zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Die vorhandene Gaststätte, die Minigolfanlage sowie die zugehörigen Freiflächen bestehen bereits seit langem. Die Bauleitplanung dient im Wesentlichen der Bestandssicherung und schafft keine neuen, vom Bestand unabhängigen Siedlungsflächen. Damit wird den Belangen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung 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: _____._____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Laasphe.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

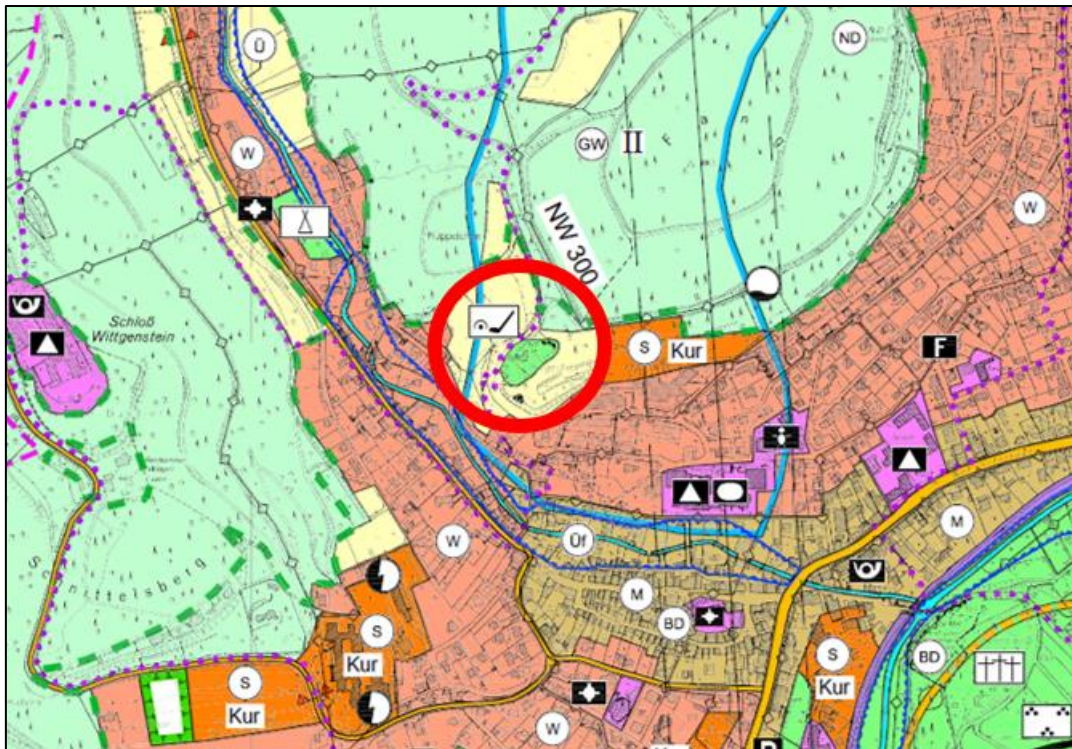
Das Plangebiet liegt in exponierter Hanglage und ist durch bestehende, vereinzelte bauliche Anlagen sowie der Minigolfanlage und umfangreiche Grün- und Waldflächen geprägt. Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern und zugleich in seiner landschaftlich 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 Hauptererschließung 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. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Diese Darstellung soll fortgeschrieben werden.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Bad Laasphe

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.

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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Inhalt eines Flächennutzungsplanes ist in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Hiernach können u.a. die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wie z.B. Sonderbauflächen dargestellt werden. Von diesem Angebot wird vorliegend Gebrauch gemacht. Zur Darstellung gelangt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft. Die Darstellung umfasst in ihrer räumlichen Ausdehnung das bestehende Gebäude der „Berghütte zur Teufelskanzel“ nebst bewirtschafteter Terrasse bzw. Freifläche.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 zur Bauleitplanung 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 der Bauleitplanung 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.

4.2 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.

4.3 Schutzgebiete

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

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

4.5 Biotopschutz

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

5. 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.

5.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

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

5.2 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.

5.3 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 ortsnah 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.

6. 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 der Bauleitplanung 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.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

8. 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 Fremdzufluss, 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 Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Bodenordnung

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

13. 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