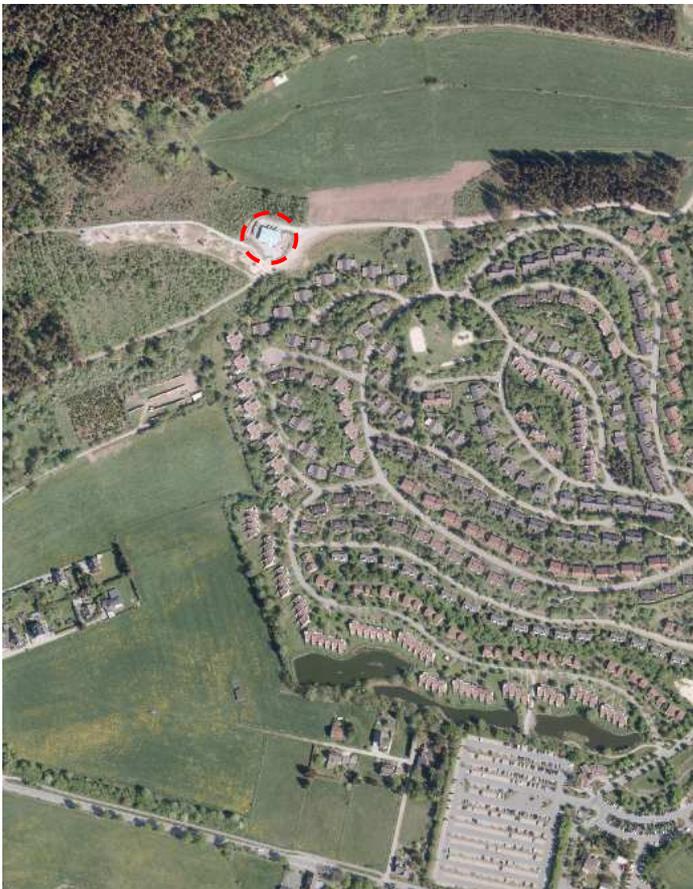


## Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes



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

Verfahrensstand:  
**Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der betroffenen Behörden  
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Vorentwurf

03/20



## I Begründung

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....    | 3 |
| 2   | Räumlicher Geltungsbereich .....                    | 4 |
| 3   | Übergeordnete Vorgaben .....                        | 4 |
|     | Darstellung in der Landes- und Regionalplanung..... | 4 |
| 4   | Änderungsinhalte .....                              | 5 |
| 5   | Sonstige Belange .....                              | 5 |
| 5.1 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....                | 5 |
| 5.2 | Immissionsschutz.....                               | 6 |
| 5.3 | Altlasten .....                                     | 6 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung .....                           | 6 |
| 6   | Umweltbelange .....                                 | 6 |
| 7   | Monitoring .....                                    | 9 |

## II Umweltbericht

Umweltbericht zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Hasenstall“ der Stadt Medebach, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; März 2020

## Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Hasenstall“ der Stadt Medebach, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; März 2020



### 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Stadt Medebach hat in seiner Sitzung am ..... die 41. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Center Parcs Park Hochsauerland beschlossen.

In Kooperation zwischen dem Center Parcs Medebach und der Touristik GmbH wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen ausgeführt, die der Attraktivitätssteigerung des Center Parcs und der Stadt dienen. Der offene Center Parcs ist mit seinen Anlagen für die Allgemeinheit zugänglich und wird auch von den Einwohnern Medebachs und der Umgebung stark genutzt.

Im Jahr 2014 wurde durch die Touristik GmbH in einem ersten Bauabschnitt Europas längstes Spielgerät (**AVENTURA**) direkt oberhalb des Center Parcs installiert. Auf einer Länge von 160 Metern und 32 Höhenmetern lädt dieses Spielgerät zum Klettern, Toben und Spielen ein. Die Kinder kraxeln über verschiedene Klettertürme, kriechen durch Tunnel, balancieren über wackelige Brücken und sausen vergnügt Rutschen hinunter. Die Eltern dürfen mitklettern oder entspannt auf bequemen Bänken und Waldsofas relaxen, ihre Kinder beim Klettern beobachten und die herrliche Aussicht genießen.

Um die Besucher dieser Attraktion adäquat versorgen zu können und dem damit gestiegenen Gästeaufkommen gerecht zu werden, wurde im Herbst 2016 unterhalb des Aventura-Spielgerätes eine gastronomische Einrichtung eröffnet. Dort stehen auch Toiletten und Wickeltisch zur Verfügung.

Die Medebacher Touristik hat im Herbst 2019 ergänzend eine neue Spiel- und Sportlandschaft für alle Generationen in Betrieb genommen. Sportbegeisterte können sich auf einem zweisträngigen Wettkampf-Parcours, der **AVENTURA-Challenge**, in drei Schwierigkeitsgraden bis zum Gipfel hinaufkämpfen. Der einem Vogelnest nachempfundene Ziel- und Aussichtsturm bietet einen traumhaften Ausblick über die Medebacher Bucht. Nirgendwo sonst bekommt man solch ein schönes Panorama auf die historische Hansestadt und die Bergketten rund um Medebach.

Abwärts geht es wahlweise zu Fuß oder über verschiedene Röhrenrutschen und eine Doppelseilbahn. Auf dem ebenfalls neu angelegten Fitnessparcours **AVENTURA-Fit** können Jung und Alt die Geräte gezielt zur Verbesserung von Kraft, Koordination und Beweglichkeit einsetzen. Ausschilderungen leiten durch verschiedene Übungen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, so ist für jeden etwas dabei. Natürlich gibt es auch ausreichend Ruhepunkte und Relaxzonen mit Bänken, Waldsofas und Pavillons zum Entspannen, Beobachten und Picknicken.

Mit der Erweiterung des sportlichen Angebotes ist auch die bestehende Gastronomie an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen. Insbesondere der Bereich der Nebenräume wie Lager, Küche, Anlieferung und Kühlraum sind für die gestiegene Nachfrage zu klein. Es entstehen vermeidbare Wartezeiten für die Gäste, bzw. können nicht alle Gäste bedient werden, was zu



großem Unmut führt. Um ein effektiveres Arbeiten für das Team der Gastronomie zu ermöglichen, sollen die Nebenräume erweitert und verbessert werden.

Ziel der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Erweiterung des gastronomischen Angebotes im Bereich des Center Parcs / AVENTURA SpielBerg zu schaffen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem Hochsauerland wurde vorgeschlagen, den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans vom Center Parcs auf die Gastronomie auszudehnen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Medebach, nordwestlich der Ferienhaussiedlung des Center Parcs Park Hochsauerland, am SpielBerg AVENTURA. Der Änderungsbereich weist eine Größe von etwa 3100 m<sup>2</sup> auf. Der Bereich umfasst das Flurstück 45 und tlw. das Flurstück 46, Flur 41, Gemarkung Medebach. Die Lage und Abgrenzung der 41. Änderung des FNP sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 Übergeordnete Vorgaben

### Darstellung in der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Stadt Medebach als Grundzentrum inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen dargestellt.



Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 18 (linke Abbildung) stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen, hier Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar. Unmittelbar nördlich angrenzend an den Änderungsbereich stellt der Regionalplan Waldbereiche dar. Der zweckgebundene Allgemeine Siedlungsbereich wird umgeben von Allgemeinem Freiraum und Agrarbereichen. Innerhalb des Änderungsbereichs werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom .....(AZ:.....) durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.



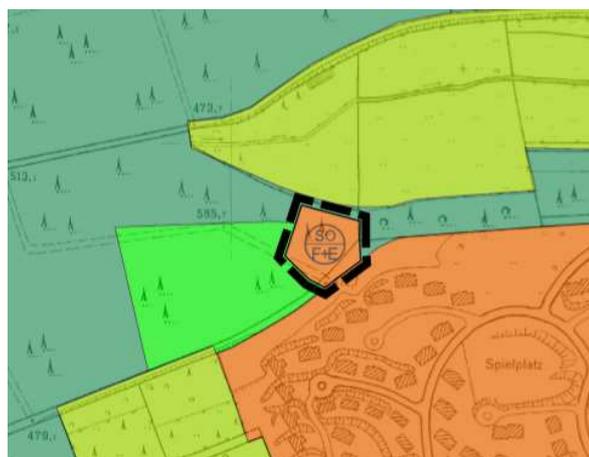
## 4 Änderungsinhalte

Der Änderungsbereich ist bisher hauptsächlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeit gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB und teilweise im nördlichen Bereich als Fläche für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 b BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

Gemäß der im ersten Kapitel genannten Zielsetzung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Medebach gestaltet sich die Änderung wie folgt:



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP



geplante 41. Änderung des FNP

Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeit dargestellte Fläche im rechtswirksamen FNP der Stadt ist im Rahmen der 41. Änderung künftig als Sondergebiet für Freizeit und Erholung mit dem Zusatz Feriendorf mit zentralen Ferieneinrichtungen für Tages-, Wochenend- und Ferienerholung gem. § 11 (2) BauNVO auszuweisen. Mit dieser Änderung wird der bestehende Center Parcs Park erweitert. Damit wird ein angemessenes Freizeit- und Gastronomieangebot für die Gäste des Center Parcs, aber auch für Tagesgäste aus der Umgebung gewährleistet.

## 5 Sonstige Belange

### 5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten: 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 als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.



02761/937542, Fax 02761/937520, Email: melanie.roering@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

### 5.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird bereits als Teil des Ferienparks gastronomisch genutzt. Bei der Nachbarschaft handelt es sich um die süd-östlich gelegene Ferienhaussiedlung sowie den westlich an die Gastronomie angrenzenden Spielberg AVENTURA. Nach Westen und Norden schließen Wald-/ Gehölzflächen und Grünland an. Durch die geplante Erweiterung der Gastronomie ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen.

### 5.3 Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet keine Altlastverdachtsfläche vor. Sollten sich bei Bodeneingriffen –wider Erwarten- Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Hochsauerlandkreises unverzüglich zu informieren.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

#### Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a (1) Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des geplanten Anbaus wird an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen und wie im Bestand über die Grundleitungen des Centerparcs in das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

## 6 Umweltbelange

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden in



dem beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

### **Ergebnis Umweltbericht**

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich mehrere Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche. Aufgrund der Vorhabenscharakteristik kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete und schutzwürdigen Bereiche durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der 41. Änderung Flächennutzungsplans“ keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter ausgehen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

### Schutzgut Tiere

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten 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.) sollen auf 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.

### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und



die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

### Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen.

### **Ergebnis Artenschutz**

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

### Planungsrelevante Arten

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass die geplante 41. Änderung des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten hat.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Ein Tötungs- und Verletzungsrisiko, welche den Verbotstatbestand auslösen können, besteht nicht für planungsrelevante Arten.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine Betroffenheit in Form einer erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird im Rahmen der Planung nicht erwartet.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Eine Betroffenheit in Form einer Zerstörung von Bruthabitaten und Quartieren wird im Rahmen der Planung nicht erwartet.

Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Ergebnis**

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Medebach löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.



## 7 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben der Bebauung auf die Umwelt gefordert. Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Medebach. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ein Monitoring wird in diesem Fall nicht benötigt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Stadt Medebach  
Der Bürgermeister

im März 2020

Medebach, .....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\573-GMS Invest, Medebach\001-00 FNP Änderung, Center Park Hasenstall\02  
Vorplanung\Begründung\_Änd\_FNP\_Vorentwurf.docx