

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137
»Gästehäuser Föckinghausen«

Zusammenfassende
Erklärung

Gemeinde Bestwig



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 beschlossen, im Ortsteil Föckinghausen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Gästehäuser Föckinghausen“ die Zulässigkeit des privaten Vorhabens „Standortsicherung des Hotel- und Restaurantbetriebes durch Gästehäuser“ planungsrechtlich abzusichern. In Ergänzung zum bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb „Waldhaus Föckinghausen“ sollen barrierefreie Gästehäuser errichtet werden. Damit kommt der Vorhabenträger zum Einen den Wünschen und Anregungen seiner Gäste nach (ein bestehendes Gästehaus ist gut ausgelastet und es besteht weitere Nachfrage), zum Anderen ist es wichtig, marktfähig zu bleiben, sich mit innovativen Konzepten von Konkurrenten abzusetzen und zukunftsfähig zu planen. Bestands- bzw. Existenzsicherung ist dabei für die Vorhabenträger von besonderer Bedeutung.

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet im Norden von Bestwig im Ortsteil Föckinghausen wird im Norden durch landwirtschaftliche Fläche (Landschaftsschutzgebiet), im Osten durch einen Wanderweg, im Süden durch angrenzende Bebauung und Frei- bzw. Gartenflächen und im Westen durch Wald-/ Freiflächen begrenzt.

Ein Großteil des nördlichen Plangebietes wird derzeit als Weide genutzt, gliedernde oder prägende Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Angrenzend an die Weide befindet sich im Nordwesten ein zum Hotelbetrieb zugehöriges Gästehaus und im Nordosten ein öffentlicher Spielplatz. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Hotel- und Restaurantbetrieb „Waldhaus Föckinghausen“ mit angrenzendem Biergarten und Wandertreffpunkt. Ein Parkplatz befindet sich zwischen dem Hotel und den geplanten Gästehäusern.

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Angebot von maximal vier neuen Gästehäusern vor (Grundfläche je 134 qm), welche sich in insgesamt zwei Gruppierungen gliedert (nördlich angrenzend an den bestehenden Spielplatz / Parkplatz sowie nordöstlich der Wegabzweigung „Föckinghausen“) und als Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gästehäuser“ im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Das bestehende Hotel wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“ im Bebauungsplan gesichert.

Die überbaubaren Flächen umfassen sowohl den Baubestand - nördliches Gästehaus und Hotel/ Restaurant „Waldhaus Föckinghausen“ - als auch die vorgesehene Erweiterung. Durch die Baugrenzen im SO 1 wird eine einheitliche Anordnung und landschaftsverträgliche

Gestaltung der Gästehäuser sichergestellt sowie die Sichtachsen vom Parkplatz und vom östlichen Wanderweg weitestgehend erhalten. Die Baugrenze im SO 2 (Hotel) ist im Westen etwas weiter gefasst, um so eventuell anfallende betriebsbedingte Erweiterungen in Zukunft zu ermöglichen.

Für die zu errichtenden Gästehäuser wird aus Gründen des Landschaftsschutzes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. So wird eine übermäßige Höhe der Baukörper und damit ein massiver Eingriff in die Landschaft vermieden. Für das Hotel wird entsprechend des Bestandes eine maximale Drei-Geschossigkeit festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Gästehäuser entsprechend des Vorhabens mit 0,4 festgesetzt, für das Hotel mit 0,8, um größtmögliche Flexibilität für künftige bauliche Umbauten zu ermöglichen. Die äußere Gestaltung der Gästehäuser ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird detailliert über den Durchführungsvertrag planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der nordöstlichen Gästehäuser erfolgt von Süden über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Die Erschließung der nordwestlichen Grundstücke erfolgt über den bestehenden Parkplatz und den daran anschließenden Weg „Föckinghausen“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig stellt den nordwestlichen Planbereich und den Bereich nördlich des Spielplatzes als „Fläche für die Landwirtschaft“ und den Bereich nördlich des bestehenden Parkplatzes als Parkplatzfläche dar. Letztere wurde als optionale Reservefläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen und wird derzeit als Weide genutzt. Das südlich gelegene Hotel und die östlich angrenzende Freifläche sind als Mischgebiet bzw. Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren eine Änderung dieser Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit dem Bauleitplan voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Im Rahmen der **Umweltprüfung** wurde festgestellt, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet werden:

- Belange des **Immissionsschutzes** sind nicht betroffen: Die neu zu errichtenden Gästehäuser grenzen im Süden an den bestehenden Spielplatz, den Parkplatz und das Hotel/ Restaurant.

Die sich daraus ergebenden Geräusch-immissionen (z.B. Außengastronomie, spielende Kinder oder an- und abfahrende Autos) sind durch die Gäste als anlagenspezifische Geräusche hinzunehmen. Über das Plangebiet hinausgehende deutlich wahrnehmbare Immissionen sind nicht zu erwarten. Immissionsbelange sind hinsichtlich Gewerbelärms nicht betroffen. Ein Verkehrsemission ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

- Die Baumhecke am Biergarten und die Gehölze im Bereich des Parkplatzes werden als „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ planungsrechtlich gesichert (die teilweise vorhandenen Nadelgehölze werden bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Gehölze ersetzt), so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Der bestehende Spielplatz wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die bestehenden Nutzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ bzw. „Wandertreffpunkt“ (öffentliche Nutzung) festgesetzt.

Zur Einbindung in den Landschaftsraum ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes die Anpflanzung von Obstgehölzen festgesetzt (Entwicklung einer Obstwiese). Diese dienen zusätzlich als Ausgleich für die Planung. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen zu ersetzen.

- Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planung unter artenschutzrechtlichen Belangen ist geprüft worden, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Im Ergebnis sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber europäischen Vogelarten („Allerweltsarten“) Gehölzentnahmen gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zulässig. Sollten Um- oder Ausbauten am bestehenden Hauptgebäude stattfinden, ist frühzeitig die Untere Landschaftsbehörde (ULB) zu kontaktieren. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe werden mit der Durchführung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
- Mit der Planung wird gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Biotopwertdefizit von -3.588 Biotopwertpunkten wird durch die Entwicklung von Obstwiesen plangebietsintern und plangebietsextern (Gemarkung Velmede, Flur 20, Flurstück 220 [anteilig] und 190 [anteilig]) ausgeglichen. Somit wird der durch die Planung vorbereitete Eingriff ausgeglichen.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Bestwig am	05.12.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	11.03.2014
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am	01.04.2014
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	10.03.2014 bis 14.04.2014
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Gemeinde Bestwig am	05.06.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	18.07.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	05.08.2019 bis 05.09.2019
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Bestwig gemäß § 10 (1) BauGB am	26.02.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am2020

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgetragen

- Belange des Waldes
- Alternativenprüfung zur Vermeidung von Zersiedlung
- Entwässerung / Abwasserbeseitigung
- Löschwassermengen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt. Insbesondere wurden im Rahmen des Planverfahrens folgende Anregungen in die Planung integriert:

- Verringerung der Anzahl der Gästehäuser von acht auf vier sowie Anordnung anschließend an den Parkplatz / Spielplatz sowie Festsetzung von Grünflächen zwischen den Gästehausgruppen.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Gemeinde in der Sitzung am 26.02.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „Gästehäuser Föckinghausen“ als Satzung beschlossen.

Bearbeitet für die Gemeinde Bestwig
 Coesfeld, im April 2020

Wolters Partner Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld