

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137**  
**»Gästehäuser Föckinghausen«**

Begründung  
– Entwurf –

Stand: §§ 3(2), 4(2) BauGB  
Stand: 24.05.2019

Gemeinde Bestwig



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>8</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Bauweise / Bauformen	9	
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	10	
3.2.3	Grundflächenzahl und Grundfläche	10	
3.3	Baugrenzen / überbaubare Flächen	10	
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>	
5.1	Grünkonzept	12	
5.2	Eingriffsregelung	12	
5.3	Natura 2000	13	
5.4	Artenschutz	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>	
6.1	Abwasserbeseitigung	17	
6.2	Wasserversorgung	19	
6.3	Abfallbeseitigung	19	
6.4	Löschwasserversorgung /-sicherung	19	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>	
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>20</b>	
8.1	Belange des Denkmalschutzes	20	
8.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20	
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>20</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen zur Durchführung</b>	<b>20</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>	
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	21	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	24	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28	

12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
12.5	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	29
12.6	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	29
12.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
12.8	Zusätzliche Angaben	30
12.9	Monitoring	30
12.10	Zusammenfassung	30
	<b>Anhang</b>	<b>33</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 - auf Antrag des Vorhabenträgers - 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.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 (1) BauGB sind gegeben. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Am 05.12.2013 wurde durch den Gemeindeentwicklungsausschuss der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand am 01.04.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte per Schreiben vom 10.03.2014.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für das ca. 1,6 ha große Plangebiet im Norden von Bestwig im Ortsteil Föckinghausen ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet betrifft Flur 20, Flurstücke 82, 190 teilweise, 219 und 220 teilweise in der Gemarkung Velmede und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche (Landschaftsschutzgebiet) und einen angrenzenden Wirtschafts- bzw. Feldweg,
- im Osten durch einen Wanderweg,
- im Süden durch angrenzende Bebauung und Frei- bzw. Gartenflächen,
- im Westen durch Wald- bzw. Freiflächen.

Für die Realisierung des Vorhabens werden dabei unmittelbar die Flurstücke 219, teilweise 190 und teilweise 220 in Anspruch genommen (Vorhabenbereich). Die südwestlich und südöstlich angrenzenden Freiflächen (Flurstück 82 und teilweise 220) werden als sonstige Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

Ein Großteil des nördlichen Plangebietes wird derzeit als Weide genutzt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab, gliedernde oder prägende Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Angrenzend an die Freifläche befindet sich im Nordwesten ein zum Hotelbetrieb zugehöriges Gästehaus (eingeschossig mit flachem Zeltdach) und im Nordosten ein öffentlicher Spielplatz.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der traditionsreiche Hotel- und Restaurantbetrieb „Waldhaus Föckinghausen“, der bisher mit 14 Doppelzimmern, 4 Einzelzimmern und einem Gästehaus ausgestattet ist. Das Gebäude ist im regionstypischen Stil erbaut: weiß verputztes Fachwerkhaus mit steilem Satteldach und dunkler Dach-eindeckung. Angrenzend schließt östlich ein Biergarten an, der durch eine Baumhecke zum weiter östlich angrenzenden Wandertreffpunkt eingerahmt ist.

Ein Parkplatz, der sowohl für den Hotelbetrieb als auch für den Wandertreffpunkt Stellplätze bereitstellt, schließt nördlich dieser Freiflächen an. Dieser wird mit Gehölzen (Nadelgehölze, Birken) gesäumt, die der Eingrünung und Beschattung der Stellplätze dienen.

Die gesamte Umgebungsstruktur des Plangebietes ist geprägt durch Grünland- und Waldflächen des Arnsberger Waldes. Das Plangebiet befindet sich unter anderem am Wanderwegenetz der Waldroute Sauerland und dient daher als Ausgangspunkt für Wanderer.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes als Ergänzung zum bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb „Waldhaus Föckinghausen“ barrierefreie Gästehäuser zu errichten.

Bereits in den 1960er-Jahren war nördlich des Hotels die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes geplant. Wegen eines Alternativprojektes wurde dieses Vorhaben jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Die Idee wird nun in Ansätzen wieder aufgegriffen. Zudem kommt der Vorhabenträger mit der Planung den Wünschen und Anregungen seiner Gäste nach: Das bestehende Gästehaus im Norden des Plan-

gebietes ist gut ausgelastet und es besteht die Nachfrage nach einem erweiterten Angebot. Des Weiteren ist es wichtig, marktfähig zu bleiben, sich mit innovativen Konzepten von Konkurrenten abzusetzen und zukunftsfähig zu planen. Bestands- bzw. Existenzsicherung ist für die Vorhabenträger von besonderer Bedeutung.

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für die geplanten Gästehäuser nördlich angrenzend an den Hotelbetrieb sowie die Bestandssicherung des bestehenden Gästehauses.

Der Hotel- und Restaurantbetrieb soll um vier eingeschossige, separat gelegene Gästehäuser im „sauerländer Stil“ ergänzt werden, die von den Hotelräumlichkeiten unabhängig (eigene Küche, Sanitäranlagen etc.) und dadurch weniger personalintensiv sein sollen, sodass der bereits heute zu beklagende Personalmangel in der Hotelbranche kaum relevant ist. Ferner ist das Konzept von Eigenständigkeit und Abgeschiedenheit im eigenen Haus in Verbindung mit den möglichen Nutzungen im unmittelbar südlich angrenzenden Hotel sehr attraktiv. Da die Häuser nah an den Bestand anschließen, kann eine Zersiedlung in die Landschaft verhindert werden.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die maximale Anzahl der Gästehäuser von 8 auf 4 Neubauten reduziert (inkl. Bestand max. 5 Gästehäuser). Entsprechend dem Bestand sollen „Gästehäuser in Einzellage“ realisiert werden.

Die Festsetzung der Sondergebietsflächen für Gästehäuser ist das Ergebnis einer Alternativenprüfung (s. Kapitel 12.7) im Umfeld des Waldhauses Föckinghausen. Durch die Anlegung von Streuobstwiesen erfolgt eine landschaftlich attraktive Einbettung in die Umgebung.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Im geltenden Regionalplan\* ist die Fläche als „allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt und von Waldflächen umgeben. Das gesamte Gebiet unterliegt dem „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

\* Bezirksregierung Arnsberg:  
Regionalplan Teilabschnitt  
Kreis Soest und  
Hochsauerlandkreis,  
Bezirksregierung Arnsberg,  
2012

##### **• Landschaftsplan**

Seit 2008 gibt es für das Gemeindegebiet Bestwig einen gültigen Landschaftsplan. In diesem sind alle Flächen im Außenbereich bzw. Flächen ohne Bebauungsplan mindestens als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der zu bebauende Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rundungsinsel Föckinghausen“. Dieses ist als Typ B ausgewiesen, sprich als „Freifläche mit besonderer Funktion für die Erholung und die Er-

haltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters“. Grundsätzlich ist das Errichten baulicher Anlagen verboten.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW (Landesnaturenschutzgesetz NRW) treten bei Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises hat als Träger der Landschaftsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans – welche parallel zu diesem Verfahren erfolgt - gem. § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben und darin geschrieben, dass sie der Änderung des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Somit tritt das LSG mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes entsprechend zurück.

- **NATURA 2000**

Im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld bestehen keine Schutzgebietsdarstellungen gemäß NATURA 2000. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die 1.200 m südlich verlaufende Ruhr (DE-4616-303).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig stellt den nordwestlichen Planbereich und den Bereich nördlich des Spielplatzes als „Fläche für die Landwirtschaft“, 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 dargestellt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung dieser Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption.

- **Bebauungspläne**

Ein Bebauungsplan existiert im Plangebiet nicht.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die bauliche Konzeption des Vorhabenträgers sieht ein Angebot von maximal vier neuen Gästehäusern mit einer Grundfläche von je 134 qm vor, welche sich in insgesamt zwei Gruppierungen gliedert:

- Eine Gruppe nördlich angrenzend an den bestehenden Spielplatz und Parkplatz und
- eine Gruppe nordöstlich der Wegabzweigung „Föckinghausen“.

Die Festsetzung der „Baufenster“ (überbaubare Flächen) für die Gästehäuser soll eine Zersiedlung verhindern und sich am Bestand – d.h. dem Hotel mit Parkplatz und dem bestehenden Gästehaus – orientieren sowie ein einheitliches räumliches Erscheinungsbild (Raumleitkante) sichern. Des Weiteren sollen die Sichtachsen vom Parkplatz und vom östlichen Wanderweg weitestgehend erhalten werden.

Die für die Gästehaus-Bebauung vorgesehene Fläche wird von dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz tangiert, von welchem die Erschließung der nordöstlichen Gästehäuser vorgesehen ist. Eine Zuwegung über den im Osten angrenzenden Wanderweg soll nicht erfolgen. Die Erschließung der nordwestlichen Grundstücke erfolgt über den bestehenden Parkplatz und den daran anschließenden Weg „Föckinghausen“.

Für die Gäste sind Stellplatzflächen an den Häusern (westliche Hausgruppe) bzw. auf dem bestehenden Parkplatz (östliche Hausgruppe) vorgesehen.

Des Weiteren können - bei Bedarf einer Erweiterung des Stellplatzangebotes - nördlich angrenzend an den bestehenden Parkplatz neue öffentliche Stellplätze entstehen (Fläche: ca. 160 qm). Die Festsetzung sichert das Ziel der Gemeinde nach mehr Stellplatzfläche am Wanderparkplatz.

Es ist vorgesehen, zwischen den Gästehausgruppen und nördlich an das Plangebiet angrenzend Streuobstwiesen anzulegen (insgesamt ca. 7.600 qm, s. Anhang), die eine hohe Artenvielfalt ermöglichen und ökologisch als hochwertig einzustufen sind, als Ausgleich dienen und die Wirkungen der neuen Gebäude in das Landschaftsbild mindern. Hiermit soll der Flächenverlust im Landschaftsschutzgebiet durch einen Funktionsgewinn ausgeglichen werden.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet entsprechend der vorhandenen (SO 2) und geplanten Nutzung (SO 1) als Sondergebiete gem. §§ 10 und 11 BauNVO festgesetzt.



- **SO 1: Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gästehäuser“**

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von Gästehäusern, die der Erholung und ausschließlich dem zeitweiligen Wohnen dienen. Zulässig sind temporär zu vermietende Gästehäuser, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig.

Innerhalb dieser Plangebietsteilfläche sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Ziel: Errichtung von Gästehäusern).

- **SO 2: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Restaurant“**

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung eines Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes. Zulässig sind demnach ausschließlich diese Nutzungen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind auch Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nicht verpflichtet hat. Die Verpflichtung betrifft nur die Errichtung von Gästehäusern und die damit in Verbindung stehenden Maßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan). Im Plangebiet liegen jedoch insbesondere auch eine westliche Hotel-Erweiterungsfläche (ohne konkrete Bauabsicht), der Biergarten vom Waldhaus Föckinghausen, ein Wandertreffpunkt, ein Spielplatz und ein Parkplatz (private und öffentliche Stellplätze).

Der Geltungsbereich des vorhabengezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „Gästehäuser Föckinghausen“ geht somit gem. §12 Abs. 4 BauGB über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzgl. der Gästehäuser hinaus.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Bauweise / Bauformen**

In den Sondergebieten 1 und 2 sind entsprechend dem konkreten Vorhaben (SO 1) und Bestand (SO2) Einzelhäuser zulässig.

### 3.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes ist, wie oben beschrieben, eine Bebauung mit Gästehäusern geplant, die sich auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen soll.

Für die zu errichtenden Gästehäuser im Sondergebiet 1 wird bauordnungsrechtlich und aus Gründen des Landschaftsschutzes eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. So wird eine übermäßige Höhe der Baukörper und damit ein massiver Eingriff in die Landschaft vermieden.

Im Sondergebiet 2 wird entsprechend des Bestandes eine maximale Drei-Geschossigkeit festgesetzt.

### 3.2.3 Grundflächenzahl und Grundfläche

#### • Sondergebiet 1

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Vorhabenplanung mit 0,4 begrenzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Die Grundfläche der Gebäude wird auf eine Größe von max. 150 qm begrenzt, um das Einfügen der Gebäude in das ländliche Umfeld auch von ihrer flächenmäßigen Ausdehnung her zu gewährleisten.

#### • Sondergebiet 2

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 begrenzt, um größtmögliche Flexibilität für künftige bauliche Umbauten zu ermöglichen.

### 3.3 Baugrenzen / überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche umfasst mit den festgesetzten Baugrenzen sowohl den Baubestand - nördliches Gästehaus und Hotel/ Restaurant „Waldhaus Föckinghausen“ - als auch die vorgesehene Erweiterung.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen im SO 1 umfassen mit geringem „Spielraum“ die konkrete Gebäudeplanung, um eine einheitliche Anordnung und landschaftsverträgliche Gestaltung der Gästehäuser sicherzustellen.

Die Baugrenze im SO 2, die das Hotel umfasst, ist im Westen etwas weiter gefasst, um so eventuell anfallende betriebsbedingte Erweiterungen in Zukunft zu ermöglichen.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht keine städtebauliche Begründung.

### **3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die äußere Gestaltung der Gästehäuser ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird detailliert über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss planungsrechtlich gesichert. Gesonderte Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entbehrlich.

Geplant ist gem. Planeintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Dacheindeckung der Gästehäuser mit anthrazitfarbenen Blecheindeckungen. Die Außenwandflächen werden überwiegend als weißer Putzbau ausgeführt, teilweise mit Holzverschalung (holzfarbend). Die Fensterrahmen, die Klappläden sowie die sonstigen, nach außen sichtbaren Teile der Dachkonstruktion (die über die Außenwand überstehenden Sparren, die dort von unten sichtbar aufliegende Deckschalung sowie die Stützen vor dem Hauseingang) sollen aus Holz bestehen (holzfarbend).

## **4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Gemeindestraße „Föckinghausen“ und den Parkplatz i.V.m. einem Wander-/ Wirtschaftsweg (zum nördlich vorhandenen Gästehaus) erschlossen. Von diesen gehen Stichwege in die Grundstücke der Gästehäuser ab.

### **• Stellplätze**

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken sowie auf dem angrenzenden Parkplatz sichergestellt. Der Parkplatz ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche und private Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt, um den auch als Wanderparkplatz fungierenden Stellplatz langfristig planungsrechtlich zu sichern.

### **• Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Bereich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Föckinghausen Waldhaus“ und in fußläufiger Entfernung von ca. 500 m befindet sich die Bushaltestelle „Föckinghausen Schullandheim“, welche regelmäßig angefahren werden. Damit wird eine regelmäßige Verbindung nach Bestwig sichergestellt (Bürgerbus B1).

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Grünkonzept**

Ziel des Grün- und Freiflächenkonzeptes ist der Erhalt hochwertiger Strukturen und die Einbindung der baulichen Entwicklung in den Landschaftsraum.

Zu den im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzten Grünstrukturen gehören:

- Im Bereich des Biergartens eine vorhandene, den Biergarten einrahmende Baumhecke und
- Gehölze im Bereich des bestehenden Parkplatzes. Diese sollen wie bisher für die Beschattung der Parkplätze sorgen. Dabei sind die derzeit teilweise vorhandenen Nadelgehölze bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen (s.u.).

Ein im Plangebiet bestehender öffentlicher Spielplatz wird in seiner Abgrenzung übernommen. Im Süden werden die bestehenden Nutzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ bzw. „Wandertreffpunkt“ (öffentliche Nutzung) gesichert.

Für das o.g. Ziel der 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 (s.u.).

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, bodenständigen Laubgehölzen zu ersetzen.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für den i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Ausgleich zu sichern ist. Das Biotopwertdefizit (vgl. Anhang: -3.588 Biotopwertpunkte) wird durch die Entwicklung von Obstwiesen, die mit alten Obstsorten (Mindestqualität 2x verpfl. StU 12-14) entsprechend Planeintrag zu bepflanzen sind, plangebietsintern und plangebietsextern (Gemarkung Velmede, Flur 20, Flurstück 220 [anteilig] und 190 [anteilig]) ausgeglichen. Dies wird vertraglich sichergestellt (s. Punkt 10).

Somit wird der durch die Planung vorbereitete Eingriff ausgeglichen.

### 5.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Ruhr (DE-4616-303). Aufgrund der Entfernung von rund 1.200 m und der Art der geplanten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet vorbereitet werden.

### 5.4 Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch das bestehende Hotel mit westlich angrenzendem Privatgarten und östlich vorhandenem Wanderparkplatz mit Spielplatz und Rasenfläche gebildet. Diese Strukturen sind anthropogen geformt. Die Erweiterungsfläche umfasst einen Teil, der nach Norden weitläufig der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland unterliegt. Nördlich außerhalb des Plangebietes erstrecken sich einzelne weitere Offenlandflächen, sowie weitläufige monostrukturierte Fichtenwälder.

### Artvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 4616 (Quadrant 1) Olsberg 26 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden bzw. angrenzenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden) 5 Fledermausarten, 24 Vogelarten und keine Amphibienart (sh. Tab. 1: Planungsrelevante Arten).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4616, Stand: März 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Lebensraumtypen: KlGehoeel = Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken; oVeg = vegetationsarme oder – freie Biotope; Saeu = Säume, Hochstaudenfluren; Gaert = Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebaeu = Gebäude; FettW = Fettwiesen und -weiden. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand		Bemerkung	KlGehoeel	oVeg	Saeu	Gaert	Gebaeu	FettW
				in NRW (KON)								
Säugetiere												
Eptesicus nilssonii		Nordfledermaus	N	S		-/+	Na			Na	FoRu	
Myotis mystacinus		Kleine Bartfledermaus	N	G		-/+	Na	(Na)		Na	FoRu!	
Myotis nattereri		Fransenfledermaus	N	G		-/+	Na	(Na)		(Na)	FoRu	(Na)
Pipistrellus pipistrellus		Zwergfledermaus	N	G		-/+	Na			Na	FoRu!	(Na)
Plecotus auritus		Braunes Langohr	N	G		-/+	FoRu, Na		Na	Na	FoRu	Na
Vögel												
Accipiter gentilis		Habicht	B	G		-/+	(FoRu), Na			Na		(Na)
Accipiter nisus		Sperber	B	G		-/+	(FoRu), Na		Na	Na		(Na)
Aegolius funereus		Raufußkauz	B	U		-/+		(Na)				(Na)
Alcedo atthis		Eisvogel	B	G		-				(Na)		
Anthus pratensis		Wiesenpieper	B	S		-		FoRu				FoRu
Asio otus		Waldohreule	B	U		-/+	Na	(Na)		Na		(Na)
Buteo buteo		Mäusebussard	B	G		-/+	(FoRu)	(Na)				Na
Carduelis cannabina		Bluthänfling	B	unbek.		-/+	FoRu	(Na)		(FoRu), (Na)		
Delichon urbica		Mehlschwalbe	B	U		+		(Na)		Na	FoRu!	(Na)
Dryobates minor		Kleinspecht	B	G		-/+	Na			Na		(Na)
Dryocopus martius		Schwarzspecht	B	G		-/+	(Na)		Na			(Na)
Falco tinnunculus		Turmfalke	B	G		+	(FoRu)		Na	Na	FoRu!	Na
Glaucidium passerinum		Sperlingskauz	B	G		-/+		(Na)				(Na)
Hirundo rustica		Rauchschwalbe	B	U-		+	(Na)	(Na)		Na	FoRu!	Na
Lanius collurio		Neuntöter	B	G-		-/+	FoRu!		Na			(Na)
Lullula arborea		Heidelerche	B	U		-		(FoRu)	(FoRu)			
Milvus milvus		Rotmilan	B	U		-/+	(FoRu)		(Na)			Na
Passer montanus		Feldsperling	B	U		-/+	(Na)		Na	Na	FoRu	Na
Picus canus		Grauspecht	B	U-		-/+			Na			(Na)
Scolopax rusticola		Waldschnepfe	B	G		-/+	(FoRu)					
Serinus serinus		Girilitz	B	unbek.		-		Na		FoRu!, Na		
Streptopelia turtur		Turteltaube	B	U-		+	FoRu	(Na)		(Na)		(Na)
Strix aluco		Waldkauz	B	G		-	Na		Na	Na	FoRu!	(Na)
Sturnus vulgaris		Star	B	unbek.		-/+			Na	Na	FoRu	Na

### Vorkommen planungsrelevanter Arten

Das Hauptgebäude des Hotelbetriebes könnte eine Quartiersfunktion (Sommer-, Winterquartier) für **planungsrelevante Fledermausarten** bieten. Die Grünfläche könnte als Teilnahrungshabitat fungieren. Dies gilt ebenfalls für **Rauch- und Mehlschwalbe** als Brut- und Nahrungshabitat.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Umbau- und Ausbaurbeiten zu beachten. Derzeit ist dies zwar nicht geplant, sollten Umbauten oder Ausbauten jedoch vorgesehen sein, ist hier frühzeitig mit der UNB eine Abstimmung vorzunehmen, ob eine artenschutzrechtliche Prüfung oder Maßnahmen erforderlich werden.

Der **Neuntöter** könnte lediglich in den Grünstrukturen im Bereich des vorhandenen Gästehauses vorkommen. Aus diesen Gründen dürfen Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwi-

schen dem 01.03.-30.09. entfernt werden, um keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten.

Für Greifvögel (**Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke**) ist für das Plangebiet eine Funktion als Jagdhabitat anzunehmen. Aufgrund der großflächigen Jagdgebiete der Arten und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen (u.a. Grünländer), ist eine essenzielle Funktion jedoch nicht anzunehmen.

Der **Bluthänfling** bevorzugt offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen, so z.B. heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Daher kann das Vorkommen des Bluthänflings nicht ausgeschlossen werden.

Die an Gewässer gebundene Art **Eisvogel** kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da keine Gewässer im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorzufinden sind.

Für die **Waldohreule** bietet das Plangebiet ein Nahrungshabitat, dies ist jedoch nicht essentiell aufgrund der angrenzenden, ähnlich ausgestatteten Habitatstrukturen. Höhlen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Aus diesen Gründen kann auch davon ausgegangen werden, dass **Waldkäuze** nicht vorkommen.

Der **Kleinspecht** bewohnt Lebensräume mit Gehölzbeständen, die einen hohen Anteil an Alt- und Totholz oder Weichholzlauen aufweisen; diese Strukturen bietet das Plangebiet nicht. Deshalb findet er im Plangebiet kein geeignetes Bruthabitat, aber könnte das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, welches aber aufgrund der anliegenden Strukturen nicht von essentieller Bedeutung ist.

Aufgrund seiner mediterranen Herkunft bevorzugt der **Girlitz** ein trockenes und warmes Klima, welches in NRW nur regional bzw. in bestimmten Habitaten zu finden ist. Aus diesem Grund ist der Lebensraum Stadt für diese Art von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Daher ist das Vorkommen des Girlitz im Plangebiet unwahrscheinlich.

Für den **Schwarzspecht und Grauspecht** bietet das Plangebiet ebenfalls keine geeigneten Bruthabitate, da sie Waldbereiche als Bruthabitat nutzen. Beide Spechte könnten das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, dies ist aber aufgrund der anliegenden Grünländer nicht essentiell.

An den Wald gebundene Arten (**Raufußkauz, Sperlingskauz und Waldschnepfe**) könnten das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen; dies ist aber nicht von essentieller Bedeutung aufgrund der anliegenden Grünländer und kleinflächigen Inanspruchnahme.

Der **Wiesenpieper** bevorzugt offene, baum- und straucharme feuchte Flächen; diese Strukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Der **Star** kommt in einer Vielzahl von Lebensräumen vor. Als Höhlenbrüter benötigt er Gebiete mit einem ausreichenden Angebot an Brutplätzen (z.B. ausgefallte Astlöcher, Buntspechthöhlen) und angrenzenden, offenen Flächen zur Nahrungssuche. Daher ist eine Nutzung als Nahrungshabitat für den Star potenziell denkbar.

Die Lebensräume der **Heidelerche** beschränken sich auf sonnenexponierte, trockensandige, vegetationsarme Flächen in halboffenen Landschaftsräumen. Bevorzugt werden Heidegebiete, Trockenrasen sowie lockere Kiefern- und Eichen-Birkenwälder. Darüber hinaus werden auch Weihnachtsbaumkulturen als Brutreviere und Nahrungshabitate angenommen. Diese Strukturen bietet das Plangebiet nicht.

Für die **Turteltaube** bietet das Plangebiet ein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat. Da angrenzend an das Plangebiet ähnliche Strukturen vorhanden sind, sind die betroffenen Strukturen nicht von essentieller Bedeutung. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist eine Bauzeiteneinschränkung einzuhalten.

Der **Rotmilan** findet im Plangebiet selber kein geeignetes Bruthabitat, könnte aber das Grünland zur Nahrungsaufnahme aufsuchen. Aufgrund der großflächigen Jagdgebiete der Arten und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen (u.a. Grünländer), ist eine essenzielle Funktion jedoch nicht anzunehmen.

Der **Feldsperling** kann im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird eine Bauzeiteneinschränkung notwendig, um keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten.

### **Auswirkungsprognose**

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung für den Hotelbetrieb in Föckinghausen geschaffen werden. Dadurch kommt es zu einer Überplanung von Biotopstrukturen.

### **Maßnahmen**

Um mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten sind folgende Maßnahmen notwendig:



- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchzuführen.
- Sollten Um- oder Ausbauten am bestehenden Hauptgebäude stattfinden, ist frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu kontaktieren.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Der Bereich des Plangebietes, welcher mit Gästehäusern neu bebaut werden soll, ist derzeit - im Gegensatz zum Hotel im südwestlichen Plangebiet - noch nicht an die technische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **6.1 Abwasserbeseitigung**

Im südlichen Teil des Plangebietes liegt ein Anschlusschacht an das öffentliche Kanalnetz (Schachtnummer 0420610). Die Sohlhöhe im Anschlusschacht beträgt 470,55 m ü. NN. Es handelt sich hierbei um einen reinen Schmutzwasserkanal. Die Abwasserbeseitigung in diesem Bereich von Föckinghausen erfolgt im Trennsystem, ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Aus dieser Bestandsituation heraus muss die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser der Gästehäuser wird per Freigefälle an einer Stelle im Plangebiet abgeleitet und dann mittels Druckentwässerung zum Anschlusschacht 042610 befördert. Eine Ableitung im Freigefälle ist aufgrund der nach Norden abfallenden Topografie und der daraus resultierenden Höhenlage der Gästehäuser nicht möglich.

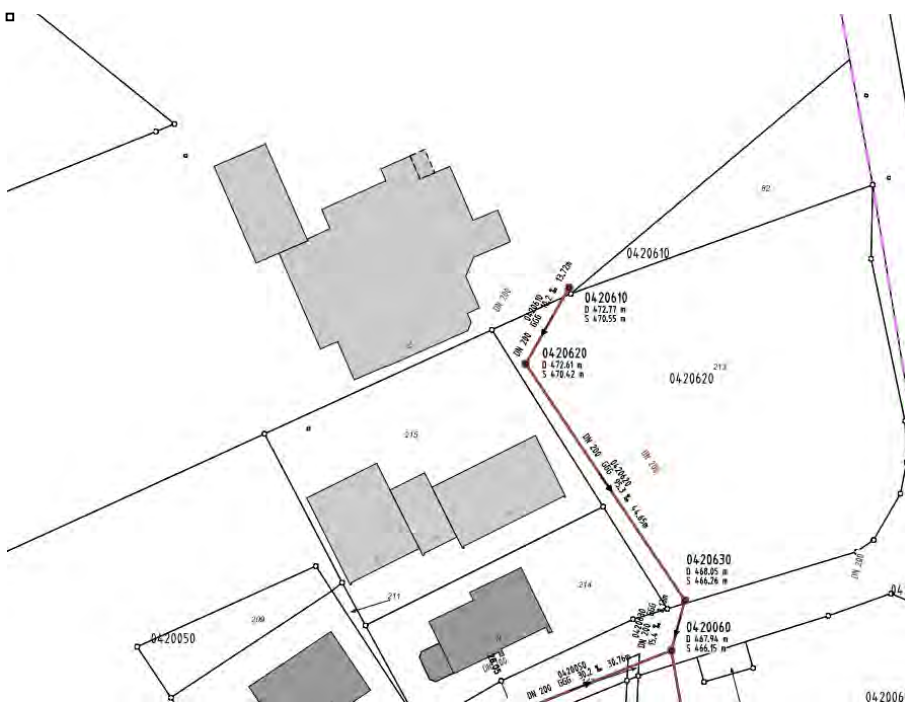
Es darf kein Regenwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, weil dieser nur für Schmutzwasser ausgelegt und vorgesehen

ist. Das Niederschlagswasser (NW) wird der Vorflut oder dem Grundwasser zugeführt. Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz wird nach Absprache mit dem Abwassernetzbetreiber (Hochsauerlandwasser GmbH / Abwasserwerk der Gemeinde Bestwig) erteilt.

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Außenanlagen versickert flächig durch offenporige Beläge. Das NW der Dachflächen von insgesamt rd. 600m<sup>2</sup> wird dezentral pro Grundstück (rd. 125m<sup>2</sup> Dachfläche und Abfluss  $\leq 2$  l/s) in die Wiese geleitet. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des HSK ist das bei Anlage einer kleinen flachen Mulde pro Gebäude ohne Erlaubnisantrag zur Niederschlagswassereinleitung nach § 8 WHG möglich. Eine Beeinträchtigung Dritter erfolgt nicht, weil die Fläche unbebaut und im Eigentum der Antragsteller ist.

Ein Leitungsrecht für Entwässerungsleitungen ist nicht erforderlich, da sich alle betroffenen Flächen im Eigentum der Antragsteller befinden.

Alle notwendigen Leitungen werden auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert.



Auszug aus Kanalbestandsplan des Abwassernetzbetreibers –  
Hochsauerlandwasser / Abwasserwerk der Gemeinde Bestwig

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Ortsteil Föckinghausen erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Föckinghausen. Alle notwendigen Leitungen werden auf Kosten des Vorhabenträgers realisiert.

## 6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

## 6.4 Löschwasserversorgung /-sicherung

Die Brandschutzdienststelle des HSK hält eine Löschwassermenge von 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden für das Hotel und 600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden für die eingeschossigen Gästehäuser für angemessen. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

Die Trink- und damit auch die Löschwasserversorgung erfolgt im Ortsteil Föckinghausen durch den Wasserbeschaffungsverband Föckinghausen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung unterhält die Gemeinde Bestwig ein Löschwasserreservoir von ca. 100 cbm. Dieses liegt im südlichen Baubereich des Ortsteils und rund 400 m vom bestehenden nördlichen Gästehaus entfernt.

Ggf. muss für den sog. Erstangriff auf Grund der Entfernung(en) ein Löschwasserteich oder Löschwasserbehälter durch den Vorhabenträger angelegt werden. Dieses ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

## 7 Immissionsschutz

Die neu zu errichtenden Gästehäuser grenzen im Süden an den bestehenden Spielplatz, den Parkplatz und das Hotel und Restaurant „Waldhaus Föckinghausen“. Die sich daraus ergebenden Geräuschimmissionen – beispielsweise durch 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.

Durch die bestehende Nutzung wie auch durch die geringe Erweiterung werden keine erheblichen Verkehrsbelastungen in das Plangebiet bzw. in die angrenzende Umgebung vorbereitet.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **8.1 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass im Fall von kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **8.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung sind keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in der Gemeinde Bestwig im 2. Weltkrieg Kriegshandlungen stattgefunden haben.

Der Gemeindedetailkarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Arnsberg ist jedoch zu entnehmen, dass für den Planbereich keine Kampfmittelverdachtsflächen festzustellen sind.

Unter dieser Voraussetzung unterbleibt auch in diesem Areal bei anstehenden Baumaßnahmen die Notwendigkeit zur vorherigen Durchführung weitergehender Untersuchungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Trotzdem sollte bei der Umsetzung von Erd- und Wasserbauarbeiten der folgende, allgemeine Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes grundsätzlich immer beachtet werden:

„Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“

## **9 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung gem. BauGB) werden auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Das Plangebiet ist im Eigentum der Antragsteller.

## **10 Fragen zur Durchführung**

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bestwig geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens und zur Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche		1,57 ha	–	100 %
davon:				
–	Sondergebiet 1 (Gästehäuser)	0,41 ha	–	26 %
–	Sondergebiet 2 (bestehendes Hotel)	0,35 ha	–	22 %
–	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	0,22 ha	–	14 %
–	Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	–	2 %
–	Private Grünfläche	0,56 ha	–	36 %

Gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher rechtskräftiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, weisen die vier neuen Gästehäuser im SO 1 eine Grundfläche von 134 qm auf (zusammen 536 qm). Die Zuwegungen (ca. 204 qm), Terrassen (ca. 111 qm) und Stellplätze an den beiden westlichen Gästehäusern (ca. 65 qm) im SO 1 ergeben insgesamt eine Fläche von ca. 380 qm. In der Summe ergibt dies eine Neuversiegelung von ca. **916 qm**. Bei Bedarf einer Erweiterung des Stellplatzangebotes auf dem Wanderparkplatz (vgl. Kap. 2) kommen noch ca. 160 qm Flächenversiegelung hinzu, was insgesamt einer Fläche von ca. **1080 qm** entspricht.

## 12 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen. So erfolgt eine Dokumentation der mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung eines Hotelbetriebs in Föckinghausen ge-

schaffen werden. Hierzu soll in Ergänzung zum bestehenden Hotel auf einer nördlich angrenzenden Fläche eine Bebauung von bis zu vier Gästehäusern ermöglicht werden. Für das Sondergebiet 1 ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) und für das Sondergebiet 2 (bestehendes Hotel) eine max. Versiegelung von 80% zulässig.

Um die Bebauung in die Umgebung einzupassen, wird im Durchführungsvertrag die Gestaltung der Gästehäuser (z.B. Außenwandfarben, Dachform etc.) planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Zuwegungen bzw. wird innerhalb des Plangebietes durch Ausbau ergänzt.

Wie bereits unter Pkt. 6.1 erläutert, soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird per Freigefälle abgeleitet und mittels Druckentwässerung zum Anschlussschacht befördert. Da es sich um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt, darf kein Regenwasser in den Kanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser wird der Vorflut oder dem Grundwasser zugeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Außenanlagen versickert flächig durch offenporige Beläge, das Niederschlagswasser der Dachflächen wird dezentral pro Grundstück in die Wiese geleitet.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im Folgenden genannten Gesetze bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Der zu bebauende Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (Typ B) „Rodungsinsel Föckinghausen“. Hier ist die „Freifläche mit besonderer Funktion für die Erholung und die Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters“ von Bedeutung.

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p>
<b>Boden und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

<b>Schutzgut Mensch</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet befindet sich das „Waldhotel“, das der überregionalen Erholungsnutzung entlang eines überregionalen Wanderweges (X 14) dient, sowie sich an einem Wanderparkplatz und Wandertreffpunkt befindet.</li> <li>- Im Norden des Plangebietes besteht ein Gästehaus.</li> <li>- Im Umfeld liegen Wohnnutzungen von Föckinghausen, die als Mischgebiet zu bewerten sind.</li> <li>- Eine Funktion des Plangebietes als Arbeitsplatz ergibt sich aus dem Hotelbetrieb.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Aufgrund der zeitlich begrenzten Bauarbeiten ist mit nicht erheblichen baubedingten Auswirkungen zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Planung wird der Nachfrage nach Unterkünften mit eigener Verpflegungsmöglichkeit im Bereich einer überregionalen Wanderroute entsprochen. Die Möglichkeiten für Erholungssuchende werden damit aufgewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Nutzungsintensivierung nicht zu erwarten.

<b>Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch das bestehende Hotel mit westlich angrenzendem Privatgarten und östlich vorhandenem Wanderparkplatz mit Spielplatz und Rasenfläche gebildet. Diese Strukturen sind anthropogen geformt und weisen bis auf einzelne ältere Gehölzstrukturen eine geringe bis mittlere ökologische Funktion auf.</li> <li>- Die Erweiterungsfläche umfasst einen Teil, der nach Norden weitläufig der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland unterliegt. Zu den vorkommenden Arten gehören Quecke, Honiggras, Dt. Weidelgras, Kriechender Hahnenfuß, Wiesenlieschgrad, Wiesenkerbel, Spitzwegerich, Breitwegerich, Knäuelgras und Wiesenklée.</li> <li>- Da Grünländer im Sauerland zu den seltener vorkommenden Flächen gehören, ist der Bereich auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.</li> <li>- Nördlich des Plangebietes erstrecken sich einzelne weitere Offenlandflächen, sowie weitläufige monostrukturierte Fichtenwälder.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.</li> <li>- Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 3.588 Punkten, für den ein Ausgleich zu schaffen ist. Für diesen Eingriff sind geeignete, ökologisch sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes festgesetzt (etwa die Anpflanzung von Obstwiesen, siehe Kapitel 5.2).</li> </ul>



Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die im Plangebiet vorhandenen Strukturen (vgl. Biotoptypen) ist insbesondere eine Funktion als Jagdhabitat anzunehmen. So sind Greife, Eulen, Spechte oder Schwalben aus den umliegenden Wäldern oder Höfen aber auch Fledermäuse auf den Flächen als Jagdgäste anzunehmen (vgl. Anhang). Aufgrund der großflächigen Jagdgebiete der Arten und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen (u.a. auch Grünländer), ist eine essenzielle Funktion nicht anzunehmen.</li> <li>- Arten der Grenzlinien und strukturreichen Offenlandschaft (z.B. Neuntöter) wären in domigen Sträuchern oder höhlenreichen Bäumen denkbar und sind somit im Plangebiet lediglich im Nordwesten im Bereich des vorhandenen Gästehauses möglich. Ebenso kann ein Vorkommen von Turteltaube und Feldsperrling nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Gebäudefledermäuse und Schwalben könnten im Hauptgebäude des Hotelbereichs vorkommen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können u.a. die Zerstörung von Nestern und Gelegen, störungsbedingte Aufgabe von Revieren geschützter Arten sowie störungsbedingte Verluste von Eiern und Jungvögeln umfassen. Inwieweit diese baubedingten Auswirkungen in vorliegendem Fall artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG auslösen, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) betrachtet. Hiernach können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Umsetzung ausgeschlossen werden:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Sollten Um- oder Ausbauten am bestehenden Hauptgebäude stattfinden, ist frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu kontaktieren.</li> <li>o Gem. § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchzuführen.</li> </ul> </li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.</li> <li>- Zur Aufwertung der umgebenden Strukturen werden Obstwiesen zur Strukturierung der Grünlandfläche angepflanzt.</li> </ul>

Schutzgut Fläche/ Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Boden unterliegt im unbebauten Bereich der Grünlandnutzung.</li> <li>- Gem. Angaben des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte 1:50.000) unterliegt dem Plangebiet großflächig eine Braunerde mit mittleren Bodenwertzahlen zwischen 25 bis 50. Hierbei handelt es sich um einen tonig-schluffigen Boden mit mittlerer nutzbarer Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss.</li> <li>- Laut Bodenkarte bestehen keine Schutzwürdigkeiten.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, können jedoch lokale Bodenverdichtungen durch Befahren und Bodenverlust bei unsachgemäßer Lagerung umfassen.</li> </ul>

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planvorhaben trägt zu einer zusätzlichen Versiegelung von max. 1080 qm (vgl. Kapitel 11) eines nicht vermehrbaren Schutzgutes bei. Somit wird ein Eingriff auf bislang überwiegend unbeeinflusster Fläche zulässig.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, können diese Beeinträchtigungen jedoch kompensiert werden.</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>Schutzgut Wasser</b>	
-------------------------	--

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.</li> <li>- Der Boden wird laut Bodenkarte als Grundwasserfrei beschrieben.</li> <li>- Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den Anteil an versiegelten Flächen nicht nennenswert verändert.</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.</li> <li>- Der Planbereich befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses innerhalb eines Wasserschutzgebietes WSG IIIB. Die für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Hennenohl“ festgesetzten Zonen wurden mit Verkündung im Amtsblatt Nr. 16 des Hochsauerlandkreises am 05.07.2017 aufgehoben, d.h. die Wasserschutzgebietsverordnung Hennenohl / Föckinghausen ist seit dem 06.07.2017 rechtskräftig geändert worden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Wasserschutzgebietes Bestwig-Föckinghausen (für die Wassergewinnungsanlage „Quellen im Kirchgarten“).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige baubedingte Auswirkungen können im Rahmen der Planumsetzung z.B. durch Bauverkehre (Staub, Bodenverdichtung) bestehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Jedoch werden sich die natürlichen Niederschlagsverhältnisse ändern, die sich allerdings unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 44 LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirken.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
--	--

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die klimatischen Bedingungen des Gebietes werden durch das Grünland bestimmt. Dieses fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Funktion.</li> <li>- Eine Funktion für den lufthygienischen Ausgleich besiedelter Bereiche ist nicht gegeben.</li> <li>- Die bestehenden Nutzungen und Versiegelungen weisen aufgrund der Einflüsse durch das angrenzende Freilandklima keine siedlungsklimatischen Bedingungen auf.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -Maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.</li> </ul>

<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die geringe Versiegelungsrate (s.o.) werden lediglich kleinflächig Strukturen mit mittlerer lufthygienischer Funktion überplant.</li> <li>- Hinsichtlich des Klimaschutzes ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben keine Überschwemmungsbereiche beschränkt werden.</li> <li>- Vor dem Hintergrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff vorbereitet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	- Die Flächen im Plangebiet sind Teil der Wanderregion Sauerland. Die vielfältigen Strukturen bestehend aus einem Wechsel aus Offenland, Wald und Siedlung stellen einen hochwertigen Landschaftsausschnitt dar.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Planung wurde besonderes Augenmerk auf die Einbettung des Vorhabens in die Umgebung gelegt.</li> <li>- Es werden Obstwiesen realisiert, die gewährleisten sollen, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Wirkungen auf die Landschaft vorbereitet werden.</li> </ul>

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet befinden sich keine Natur- oder Kulturdenkmäler. Auch bestehen keine besonderen Sichtbeziehungen.</li> <li>- Im Norden befindet sich die Anlage „Holzkohlemeiler Föckinghausen“. Diese ist als Freizeitanlage hergestellt worden und ist an diesem Standort nicht als historischer Standort zu berücksichtigen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum).</li> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine negativen Kumulationen zu erwarten sind.

### 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die nördlichen Erweiterungsflächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

### 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG ) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt mittels der Eingriffsbewertung des Hochsauerlandkreises.

Mit der Entwicklung von Obstwiesen kann plangebietsintern und -extern der Ausgleich erfolgen (siehe Anhang).

Die Anzahl der zusätzlichen Gästehäuser wurde im Planungsprozess von max. 8 auf max. 4 reduziert, was zu einer Verringerung der Auswirkungen führt.

Der ökologische Ausgleich erfolgt bedarfsgerecht entsprechend dem konkreten Eingriff. Die Errichtung der Bauvorhaben soll nicht in einem Schritt erfolgen.

### **12.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen können. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100j</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

### **12.6 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden
- und da mit der Realisierung einer direkt angrenzenden Obstwiese der mit der Planung verbundene Eingriff ausgeglichen werden kann.

### **12.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung der Nutzung ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht ausschließlich im Umfeld des bestehenden Hotelbetriebes auf verfügbaren Flächen sinnvoll.

Alternative Standorte sind nicht realisierbar:

- Eine entsprechende Erweiterung nach Süden und Westen ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht möglich.
- Ein „baulicher Riegel“ entlang des Parkplatzes wurde vermieden, um die Sichtachse vom Wanderparkplatz zu erhalten.
- Eine Erweiterung nach Südwesten würde dem Ziel einer attraktiven Sichtbeziehung in die freie Landschaft widersprechen und auch das Alleinstellungsmerkmal „Gästehaus in Einzellage“ würde nicht mehr erfüllt. Zudem handelt es sich auch bei diesen Flächen - wie auch bei den Flächen im Plangebiet - um Grünland und sie sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Die betrieblich notwendige Erweiterung zur Bestands- bzw. Existenzsicherung des Hotels kann daher nur auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Zur Verringerung der Zersiedlung und den Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Abrundung der Dorflage Föckinghausen, wurde im Vergleich zum ersten Verfahrensschritt die Anzahl der Gästehäuser von max. acht auf max. vier sowie die Fläche des Sondergebietes verringert. Zudem wird das bestehende Gästehaus planungsrechtlich gesichert.

### **12.8 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüberhinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **12.9 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren (z.B. ökologischer Ausgleich entsprechend dem konkreten baulichen Eingriff).

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **12.10 Zusammenfassung**

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungserweiterung für einen Hotelbetrieb in Föckinghausen - nördlich in Bestwig gelegen - geschaffen werden.

Neben den bestehenden und mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Nutzungen des Waldhotels mit Parkplatz, Biergarten und Gästehaus im Norden, soll eine Ergänzung für Gästehäuser ermöglicht werden.

Die Erschließung und Versorgung ist über eine Erweiterung der bestehenden Netze vorgesehen.

Im SO 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Im SO 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen (Baugrenzen, Grundflächenzahl etc.) und der dadurch gesicherten geringen Flächeninanspruchnahme sowie der Strukturen im Plangebiet, werden durch die Planung keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Um die Bebauung in die Umgebung einzupassen, wird im Durchführungsvertrag die Gestaltung der Gästehäuser planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren erfolgt die Anlage von Obstwiesen (plangebietsintern und -extern).

Um mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.
- Sollten Um- oder Ausbauten am bestehenden Hauptgebäude stattfinden, ist frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren.

Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, bestehen aber vor dem Hintergrund der verfügbaren Flächen im Umfeld des bestehenden Hotels und vorhandener Leitungen nicht.

Anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen erfolgte die Bewertung des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Maßnahmen zum Monitoring werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
Coesfeld, im Mai 2019

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld



## Anhang

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Hochsauerlandkreises\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese) möglich ist. Das verbleibende Defizit ist auf der externen Ausgleichsfläche, die an das Plangebiet angrenzt, auszugleichen.

Die Absicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

\* Hochsauerlandkreis Untere  
Naturschutzbehörde:  
Berücksichtigung qualitativer  
Aspekte bei der Bewertung von  
Eingriffen in Natur und  
Landschaft und von  
Ausgleichs- oder  
Ersatzmaßnahmen. Meschede,  
Januar 2006

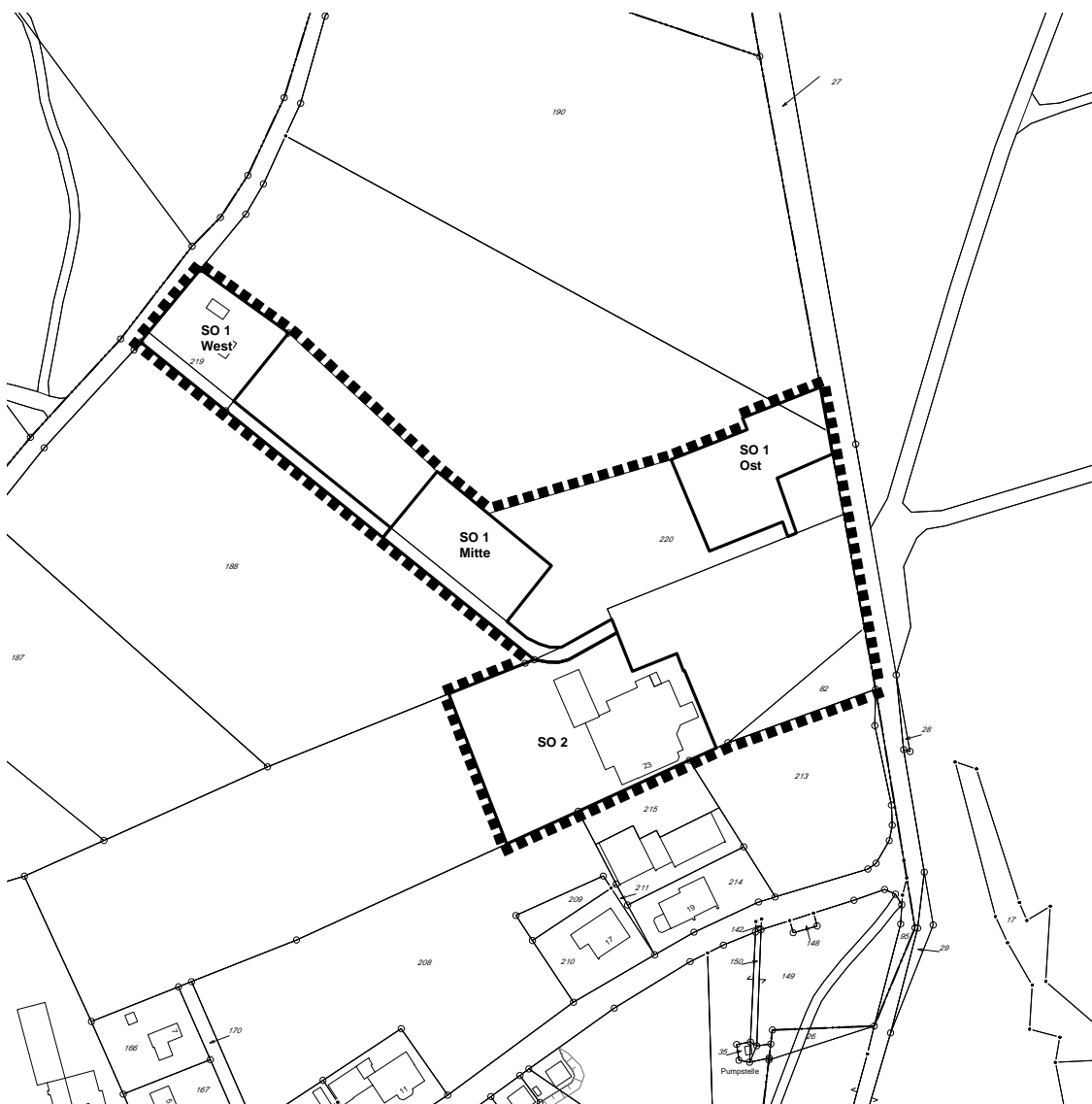
Hierzu werden 3.588 qm externe Ostbaumwiese notwendig (Aufwertung von 1 Punkt/qm von Fettweide auf Obstwiese).

Somit werden insgesamt 7.611 qm Obstwiese mit insgesamt 76 Obstbäumen benötigt, um den Eingriff auszugleichen.

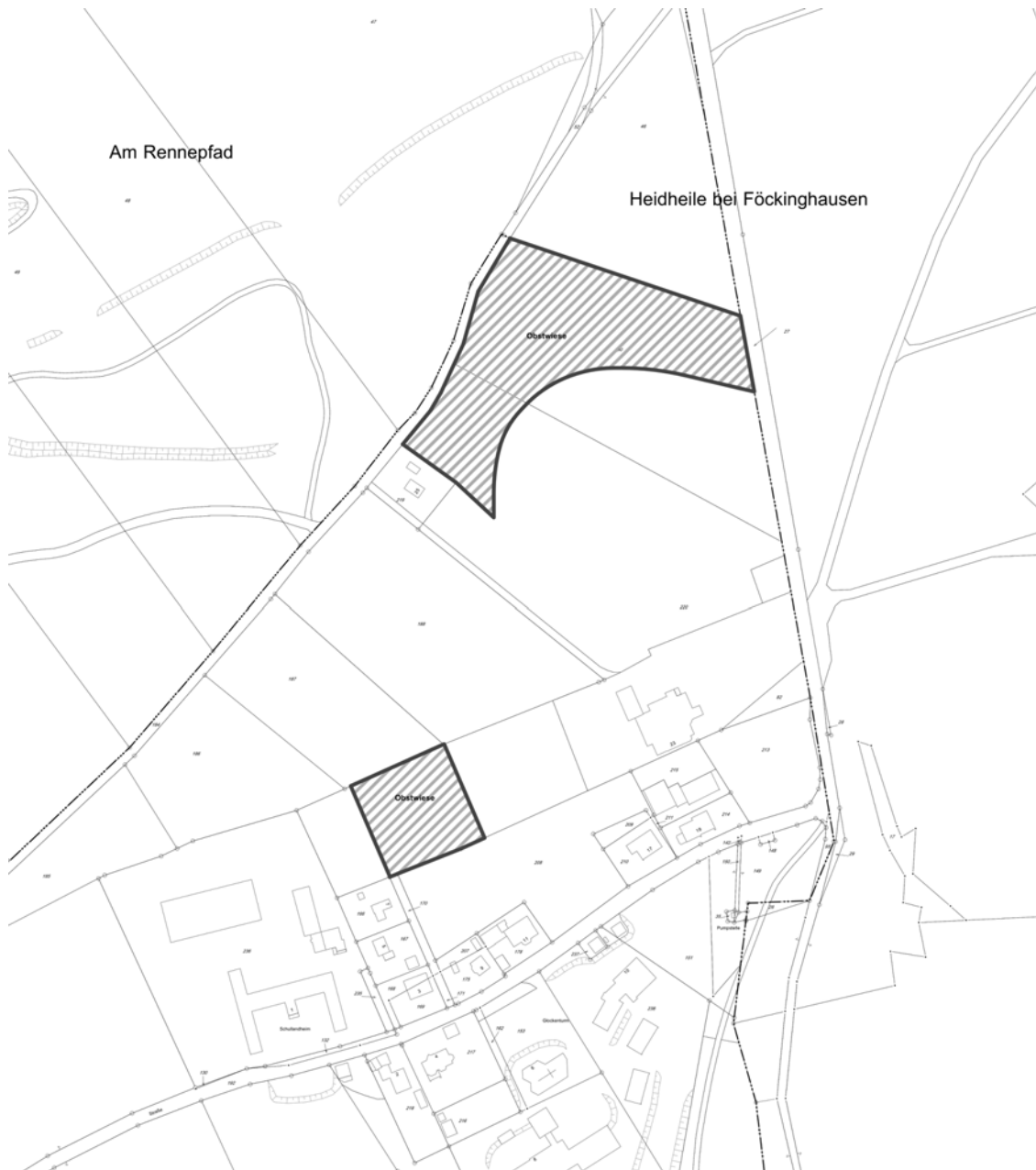
Davon sind 4.023 qm im Plangebiet als „private Grünfläche“ (Obstwiese) festgesetzt. Der ökologische Ausgleich erfolgt bedarfsgerecht entsprechend dem konkreten Eingriff. Die Errichtung der Bauvorhaben soll nicht in einem Schritt erfolgen.

Die Realisierung des Bebauungsplans wird in vier Bauabschnitte eingeteilt (Einteilung der Bauabschnitte sh. nachfolgende Abb.), für die bei Realisierung jeweils die nachfolgend genannte Anzahl an Obstbäumen zu pflanzen ist:

1. SO 1 Ost: 14 Bäume (= ca. 1.400 qm Obstwiese)
2. SO 1 Mitte: 15 Bäume (= ca. 1.500 qm Obstwiese)
3. SO 1 West: 14 Bäume (= ca. 1.400 qm Obstwiese)
4. SO 2: 33 Bäume (= ca. 3.300 qm Obstwiese)



Die externen Ausgleichsflächen (sh. nachfolgende Abb.) befinden sich in der Gemarkung Velmede, Flur 20, Flurstück 220 (anteilig) und 190 (anteilig) und stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.



Zu verwenden sind Obstbäume alter Sorten gem. Planeintrag im Bebauungsplan. Die Pflanzung der Bäume darf nicht dichter als 10 x 10 m erfolgen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Hochstämme ist:

**2x verpfl. StU 12-14**

Die Obstbäume sind dauerhaft fachmännisch zu pflegen (Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt etc.). Ein Ausfall ist durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Das unterliegende Grünland ist extensiv (2 x pro Jahr) zu mähen, um als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eine höhere Wertigkeit zu erzielen. Die Fläche ist zu mähen, von innen nach außen oder von einer Seite her. Das Mähgut ist abzufahren, wenn möglich sollte der Heuwerbung der Vorzug vor der Silage gegeben werden. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. des Jahres zulässig (bei Vorkommen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten ab dem 30.06. des Jahres). Ein Mulchen der Fläche ist nicht möglich. Die Düngung der Fläche ist ebenfalls nicht erlaubt.