



Stadt Billerbeck
Begründung
Bebauungsplan
„Ferienpark Gut Holtmann“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2008
geändert im November 2008



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	4
6. Art der baulichen Nutzung	4
7. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
8. Gestalterische Festsetzungen	6
9. Natur und Landschaft	7
- Anlage 1	11
10. Ver- und Entsorgung	8
11. Denkmalschutz	9
12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	9
13. Altlasten und Kampfmittel	10
14. Bodenordnung	10
15. Kosten	10

ANHANG

Umweltbericht



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat am 30. März 2006 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ beschlossen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ ist es, durch Überarbeitung der Festsetzungen das Plangebiet als Wochenendhausgebiet zu erhalten und die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21. Es wird wie folgt begrenzt:

Im **Nordwesten** durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 382 - am südlichen Grenzpunkt beginnend bis zum Flurstück 384 (Holtmanns Stiege) -. Dieses in nordöstliche Richtung kreuzend und weiterverlaufend auf dem Flurstück 174 in einem Winkel von 80° zu dem Flurstück 384 rd. 170 m in nordöstliche Richtung.

Im **Nordosten** verläuft die Grenze in einem Winkel von rd. 100° in südöstliche Richtung bis sie nach ca. 250 m auf das Flurstück 87 trifft, hier gradlinig weiterverläuft und das Flurstück 88 (K 18) kreuzt bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 91.

Im **Osten** durch die westliche Grenze des Flurstückes 91, weiter durch die nördliche Grenze des Flurstückes 5, Flur 56, und durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 1, Flur 56.

Im **Süden** durch die nord bzw. nordöstlich Grenze des Flurstückes 135 und weiter durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 132.

Im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 137 bis zur nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Der erste Bebauungsplan „Ferienpark Gut Holtmann“ wurde am 3. März 1973 rechtskräftig. Seitdem wurden durch insgesamt vier Änderungen des Bebauungsplanes Erweiterungen und Änderungen ermöglicht und durch die 5. Änderung versucht, die Planung der heutigen Zeit anzupassen. Durch gestalterische Festsetzungen sollte zudem die Einbindung in die Landschaft sichergestellt und durch die Festlegung von maximal zulässigen Grundflächen einerseits den gestiegenen Ansprüchen an Wochenendhäuser Rechnung getragen werden, andererseits ein Übergang zu Wohnhäusern verhindert werden.



In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere die gestalterischen Festsetzungen durch ungenaue Formulierungen problematisch in der Handhabung sind. Nach dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ wegen verschiedener Mängel vom Oberverwaltungsgericht Münster am 26. Juni 2006 für nichtig erklärt. Auch die dort festgestellten fehlerhaften Festsetzungen sollen nunmehr überarbeitet werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Westmünsterland- ist der Planbereich als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

Der Planbereich wurde bereits im Rahmen der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck vom 9. Juni 1979 als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendplätze, dargestellt.

5. Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Der Ferienpark ist von der Kreisstraße K 18 über einen Wirtschaftsweg (Holtmanns Stiege) erschlossen. Innerhalb des Ferienparks sind private Erschließungsstraßen und Parkplätze angelegt. Auch die Feuerwehrezufahrt ist über diese privaten Erschließungswege sichergestellt. Zur Sicherstellung einer freien Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und den Schneeräumdienst müssen Anpflanzungen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von einem Meter einhalten, sofern sie über 50 cm hoch sind. Die Stellplätze für die Bewohner und deren Besucher sind nicht auf den Grundstücken zulässig, sondern befinden sich auf Sammelstellplätzen entlang der Erschließungsstraßen. Ein großer Besucherparkplatz befindet sich am Gutshof im Eingangsbereich der Anlage.

6. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen und dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

In den Bereichen SO 1- SO 3 sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig.

Im Bereich SO 4 sind neben Wochenendhäusern und –wohnungen auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitwecke (auch Tierhaltung, wie Reitpferde) sowie Anlagen der Platzverwaltung zulässig. Die Bereiche SO 4 liegen im Randbereich des Ferienparks. Durch die separate Ausweisung



ist sichergestellt, dass durch diese Nutzungen keine Störungen der Erholungssuchenden zu befürchten sind.

In diesem Bereich sind zudem ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen.

Der Ferienpark wurde an der früher landwirtschaftlichen Hofstelle Gut Holtmann angelegt und wird durch die Eigentümer betrieben. Auf dem Gutshof befinden sich mehrere Gebäude, die heute der Nutzung des Ferienparks dienen. Unter anderem ist im ehemaligen Kuhstall ein Versammlungsraum, es gibt Büros, Pferdestallungen neben dem Reitplatz und Wirtschaftsgebäude. Zudem steht neben dem Wohnhaus des Betriebsleiters ein ehemaliges Landarbeiterwohnhaus. Es wurde Ende der 30er-Jahre erweitert und beinhaltet heute vier dauerhaft genutzte Wohnungen. Diese sollen in ihrer heutigen Form und Größe erhalten bleiben. Sie liegen unmittelbar an der Kreisstraße innerhalb des Gutshofes und haben keinen räumlichen Zusammenhang zu den Wochenendhäusern (SO 1 - 3). Daher wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgelegt, dass die Nutzung mit vier Wohnungen zwar zulässig ist, aber Erweiterungen außerhalb des Gebäudebestandes nur ausnahmsweise und im untergeordneten Rahmen. Dies gilt auch für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.

Einrichtungen und Nebenanlagen für die Tierhaltung sind im Bereich SO 1 - SO 3 gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO unzulässig. Die Ausweisung als Wochenendhausgebiet unterstellt die nur vorübergehende Nutzung des Grundstückes. Einrichtungen für die Tierhaltung widersprechen dieser kurzzeitigen Nutzung und würden zudem zu einem Konfliktpotential innerhalb der Ferienanlage führen, da die Tierhaltung außerhalb des Ferienhauses durch Geruchs- und Geräuschmissionen zu Nachbarkonflikten führen kann.

7. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Neben der Grundflächenzahl von 0,2 wird für die Wochenendhäuser eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche festgelegt. Diese ist unterteilt in die Hausgrundfläche und die Nebengrundfläche. Hintergrund ist, dass die Bereiche weiterhin homogen bleiben sollen. Außerdem sollen keine Gebäude in der Größenordnung eines Wohnhauses entstehen, um nicht den Charakter des Wochenendhausgebietes zu verlieren. Da die Gebäude nur zum Zwecke der Erholung an Wochenenden etc. genutzt werden, erscheint dies nicht als unzumutbare Einschränkung. Im Übrigen passen die Grundflächen im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen (400 bis 500 qm) zu der maximal zulässigen Grundflächenzahl und führen zu einer aufgelockerten, der Nutzung entsprechenden kleinteiligen Bebauung.

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Allerdings stehen einige Häuser im Grenzbereich. Bei Verlust des Bestandsschutzes wäre eine Genehmigungsfähigkeit am bisherigen Standort nicht gegeben. Probleme würden sich auch bei Erweiterungen, z.B. durch einen Wintergarten im Grenzbereich, ergeben.



Außerdem sind die betroffenen Grundstücke relativ schmal, so dass die Bebauung in offener Bauweise ungünstig wäre.

Daher wird für diese Grundstücke eine besondere Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen wieder auf dieselbe Grenze gebaut werden wie heute. Zu den übrigen Grenzen gilt die offene Bauweise, also die Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens drei Metern. Somit ist für die Nachbargrundstücke sichergestellt, dass zukünftig nicht eine andere Grenze bebaut wird. Für die Hofanlage in SO 4 ist eine besondere Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung über 50 Meter Länge zulässt. Die vorhandenen Stallanlagen überschreiten bereits heute diese Länge.

8. Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet soll durch Vorgaben bezüglich der Dachform und des Erscheinungsbildes, insbesondere Einschränkung der massiven Bauteile, der Charakter der Gebäude als Wochenendhaus unterstützt werden. Dies ist vor allem bei den Gebäuden im Bereich SO 1 wichtig, da diese aufgrund ihrer großen Grundfläche mit einer großflächigen Verblendung wie massive Wohnhäuser aussehen.

Die gestalterischen Festsetzungen, insbesondere die Dach- und Fassadenfarbe, sollen außerdem der besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung dienen. Das Plangebiet liegt ohne Ortsanschluss im Landschaftsschutzgebiet Baumberge. Es ist umfangreich eingegrünt. Zudem grenzen Waldflächen an und es gibt innerhalb der Anlage umfangreichen Baumbestand. Die gewählten Materialien sollen insofern in dunklen, holztonähnlichen Farben gehalten sein.

Es gibt drei unterschiedliche Hausformen, welche in separaten Bereichen angeordnet sind, um ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Entsprechend des Bestandes sind im Bereich SO 1 Häuser mit flachgeneigtem Dach mit 0° - 15° , im Bereich SO 2 Satteldächer mit 15° bis 20° Neigung und im Bereich SO 3 Nurdachhäuser mit einer Neigung zwischen 55° und 65° zulässig. Es sind nur dunkelfarbige Dachungen bzw. Gründächer zulässig, um eine bessere Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dienen der besseren Einbindung des Wochenendhausgebietes in die Landschaft. Sie schränken zwar die gestalterische Freiheit des Einzelnen ein, da es sich jedoch nicht um dauerhaft genutzte Wohngebäude, sondern um Wochenendhäuser handelt, erscheint dies gegenüber dem Ziel, einen homogenen Gesamteindruck zu vermitteln, als vertretbar. Die Regelungen zu Einfriedungen und Sichtschutzanlagen unterstützen zudem das Ziel, einen möglichst offenen und weitläufigen Charakter der Anlage zu erhalten und die relativ schmalen Erschließungswege nicht weiter einzuschränken.



9. Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendplatz Gut Holtmann“ werden im geringfügigen Maß neue Parzellen zur Nutzung vorbereitet.

Das Flurstück 364 ist bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ausgewiesen. Die vorhandene Bepflanzung ist in keinem guten Zustand. Hinzukommt, dass die Verschattung der Nachbargrundstücke immer wieder Probleme aufwirft.

Außerdem sollen die Flurstücke 138 und 357 überplant werden. Sie sind bisher als Spielflächen ausgewiesen, allerdings nicht als solche genutzt. Sie sind mit Rasen bzw. Wildwuchs bedeckt.

Durch die o. g. Ausweisung erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung wird unter Verwendung des Bewertungsverfahrens -Arbeitshilfe des Landes NRW- errechnet. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vom 10.11.2006 angewandt. Die Aufteilung der Parzellen (überbaute Grundfläche, befestigte Fläche, Garten) wurde entsprechend der Festsetzungen festgelegt.

Eingriffsbilanzierung

Biotoptyp	Fläche multipliziert mit dem Punktwert	Ergebnis
<i>Bebauungsplan alt</i>		
7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen	2173 qm x 5 Punkte	10.865 Punkte
4.6 Extensiver Rasen	1236 qm x 3 Punkte	3.708 Punkte
<i>Bebauungsplan neu</i>		
1.2 versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	3409 qm x 20 % x 0,5 Punkte	341 Punkte
1.3 Teilversiegelte Wege und Sitzflächen	3409 qm x 20 % x 1 Punkte	682 Punkte
4.4 Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen	3409 qm x 60 % x 3 Punkte	6.136 Punkte
Ausgleichsbedarf		- 7.414 Punkte

Die Ausgleichsmaßnahme soll im nordwestlichen Teilstück des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 21, Flurstück 174, auf 1.854 qm durchgeführt werden. Dort befindet sich heute eine Fichtenschonung in einer Größenordnung von 1.960 qm. Diese soll in einen heimischen Laub-Mischwald umgewandelt werden.



Anzupflanzen sind z. B. Eichen und Heibuchen nach Absprache mit dem Forstamt. Die übrigen 106 qm werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Wochenendplatz Gut Holtmann“ zugeordnet.

Ausgleichsbilanzierung

Biotoptyp	Fläche multipliziert mit dem Punktwert	Ergebnis
<i>Bisheriger Zustand</i>		
6.1 Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteil von 0<50%	1854 qm x 3 Punkte	5.562 Punkte
<i>Geplanter Zustand (s. Anlage 1)</i>		
6.2 Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen von 90-100%	1854 qm x 7 Punkte	12.978 Punkte
Ausgleichsbedarf		+7.416 Punkte

Das o. g. Grundstück gehört der Ferienpark Holtmann KG. Insofern kann der Eingriff auf den eigenen Flächen des Betreibers ausgeglichen werden. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Billerbeck und dem Betreiber regelt die Ausführung.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Einzelanschlüsse über ein privates Leitungsnetz, welches durch die Gelsenwasser AG beliefert wird. Die Parzellen sind ebenfalls über die privaten Versorgungsleitungen direkt an das öffentliche Netz der RWE angeschlossen. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt direkt durch die Telekom AG.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch ein privates Leitungsnetz sichergestellt. Die Parzellen haben einzelne Hausanschlüsse. Durch eine Druckrohrleitung wird das Schmutzwasser in die Kanalisation der Stadt Billerbeck geleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Versickerung auf den Parzellen. Das Oberflächenwasser der Straßen wird in einen Teich westlich des Gutshofes geleitet. Die Abfallbeseitigung erfolgt an einer entsprechend gekennzeichneten zentralen Sammelstelle. Von hier wird dieser von einem privaten Unternehmen entsorgt.



11. Denkmalschutz

Der Hof Holtmann aus der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts zu einer aufwendigen Anlage umgestaltet.

Aufgrund der starken Veränderungen wurde keine Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Billerbeck vorgenommen, da kein Denkmalwert vorliegt. Auf der Hofanlage befindet sich eine Heiligenfigur, welche 1987 in die Denkmalliste eingetragen wurde. Der Bildstock aus dem 18. Jahrhundert ist als Kunstwerk eingestuft und als Denkmal mit überörtlicher Bedeutung eingestuft worden. Durch die Planung wird es nicht beeinträchtigt.

Ob Bodendenkmäler vorhanden sind, ist nicht bekannt. Auch wenn hierzu keine Vermutungen vorliegen, ist ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen worden.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Für die Konzeption des Plangebietes wurden bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ (Rechtsgültig geworden am 19.10.1998) Festsetzungen getroffen, um Luftverunreinigungen zu vermeiden. Auch in dieser Neuaufstellung wird es für erforderlich gehalten, die Auswirkungen der Luftbelastung auf das Klima besonders zu berücksichtigen. Der Ferienpark dient der Erholung und liegt im Erholungsgebiet der Stadt Billerbeck. Zudem liegt das Plangebiet in einer Hang- und Kessellage, ist somit besonders inversionsgefährdet, zumal aufgrund der Gebäudehöhen niedrige Quellhöhen anzunehmen sind und sich die Wohngeschosse der höher liegenden Gebäude in der Regel auf der Höhe der Schornsteine der tiefer liegenden Gebäude befinden. Zum Schutz der Erholungssuchenden wird daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB in den Bereichen SO 1-3 die Verwendung besonders belastender Brennstoffe untersagt. Aufgrund der vielfach höheren Emissionsfaktoren von festen Brennstoffen, wie Kohle und Holz, gegenüber z.B. Erdgas wird die Verwendung der besonders luftverunreinigenden Brennstoffe Kohle und Holz im Plangebiet untersagt.

Diese Festsetzung ist nicht für den Bereich SO 4 vorgesehen, da es sich bei diesen Objekten um Wohnungen handelt, welche zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind (u.a. Betriebsleiterwohnung auf Hof aus dem 19. Jahrhundert). Sie liegen in Alleinlage und die dortige Verwendung der Brennstoffe trägt auch aufgrund der vorherrschenden Windrichtung nicht zu einer maßgeblichen Luftverunreinigung an den Wochenendhäusern bei.



13. Altlasten und Kampfmittel

Weder Altlasten noch ein Kampfmittelvorkommen ist bekannt. Der übliche Hinweis zum Vorkommen von Kampfmittel ist in der Planzeichnung abgedruckt.

14. Bodenordnung

Die überplanten Flächen stehen im Eigentum eines privaten Eigentümers. Dieser ist zudem Betreiber des Wochenendhausgebietes. Es ist nicht notwendig bodenordnerische Maßnahmen zu ergreifen.

15. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

Stadt Billerbeck, im Juni 2008
Geändert im November 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin

