Gemeinde Möhnesee – Ortsteil Körbecke
16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sanierungsplan Körbecke

Begründung Stand: 12/ 06 / 2012

1. Anlass und Ziel der Planung

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ´Sanierungsplan Körbecke´ sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ende der 1960´er Jahre Teilbereiche wegen der damals noch bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung auch im Hinblick auf die damalige Immissionssituation von einer Planung bzw. Bebauung ausgenommen worden. Der Bebauungsplan sieht daher hier keine überbaubaren Flächen vor sondern lediglich den Hinweis: „Nachrichtliche Darstellung der landwirtschaftlich. Bebauung (gem. Satzung)". Da mit dem Sanierungsplan auch erhebliche verkehrliche Änderungen der Ortsmitte Körbecke geplant – aber letztlich nicht realisiert – wurden ist laut § 6 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1: „Das Gebiet...Parzellen 531 und 294...nur wegen der neuen Verkehrsführung einbezogen worden. Die bauliche Erschließung dieser im wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen". Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 `Sanierungsplan Körbecke´ am 21.8.1968 und mehrerer Änderungen Anfang der 1970´er Jahre wurden bei dem in Rede stehenden Bereich im Wege von Befreiungen und formellen Änderungen mehrere Wohngebäude errichtet. Aufgrund von Einschränkungen und tlw. Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzung der hier befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe konnten die Wohngebäude planungsrechtlich bzw. baurechtlich genehmigt werden.

Die Grundstückseigentümer am „Naorichters Hof 2" möchten aus familiären Gründen nunmehr ein Einfamilienwohnhaus für die eigene Nutzung westlich der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle errichten. Eine Bauvoranfrage musste zurückgenommen werden, da auf dem Grundstück eine überbaubare Fläche nicht ausgewiesen ist. Für eine Realisierung des Bauvorhabens ist eine formelle Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Bebauungsabsichten ist geplant zur städtebaulich sinnvollen Schließung einer Freifläche eine überbaubare Fläche von 12 x 12 m auf dem Grundstück Gemarkung Körbecke, Flur 4, Flurstück 933, festzusetzen. Für einen evtl. Wintergarten wird über die südliche Baugrenze hinaus eine zusätzliche Baugrenze bis max. 3 m festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist hier die Inanspruchnahme eines baulichen Innenbereichs mit einer vertretbaren Verdichtung der Bebauung. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer geeigneten und verträglichen Wohnnutzung des Grundstücks geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 16. Änderung liegt auf dem westlichen Teil des Flurstücks Gemarkung Körbecke, Flur 4, Flurstück 933, nördlich der Straße „Naorichters

Hof" zwischen der hier vorhandenen Bebauung und der Bebauung südlich und östlich der Straße „Börnigeweg".

3. Planungsrechtliche Situation – Änderung gem. § 13a BauGB

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 `Sanierungsplan Körbecke´. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier einer Nachverdichtung und kann daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen liegen vor, die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter(Natura 2000 Gebiete) vor.

4. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets - WA – übernommen bzw. nicht verändert. Zur Anpassung an die nachbarliche Bebauung und zur Höhenbegrenzung des Gebäudes wird als Maß der baulichen Nutzung eine eingeschossige Bauweise und eine Firsthöhe von max. 7,5 m festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereichs wird eine überbaubare Fläche von 12 x 12 m mit Baugrenzen festgesetzt. Die südliche Baugrenze darf ausnahmsweise für einen Wintergarten um bis zu 3 m nach Süden überschritten werden. Im Bereich der durch die zusätzliche Baugrenze geschaffenen überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich die Errichtung eines Wintergartens zulässig, der mit seiner Oberkante die festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten darf. Durch die Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird sichergestellt, dass ein ausreichender Freiflächenanteil erhalten bleibt. Weitere Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform des Hauptdaches, hier Satteldach, der zulässigen Dachneigung des Hauptdaches, hier 38 ° und der Traufhöhe, hier max. 4,0 m, sowie zu Gauben dienen der Einfügung und Anpassung des Gebäudes in die vorhandene, nachbarliche Bebauung.

5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und der Landschaftspflege

Nach den Bestimmungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Die in Rede stehende Fläche ist derzeit private Hausgartenfläche mit einem hohen Anteil von Rasenflächen und einem geringen Anteil von Ziersträuchern. Durch die geplante Nutzung mit der Errichtung eines Wohngebäudes und der dazu gehörenden Gartenfläche sind erhebliche negative Auswirkungen auf Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen

den Umweltmedien sowie die Landschaft und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

6. Artenschutz

Eine vorliegende Vorprüfung zur Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauvoranfrage hat zusammenfassend ergeben, dass keine Hinweise auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten oder möglicherweise betroffene Tierarten in der Nähe des Vorhabens vorliegen und daher die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. der Realisierung nicht ausgelöst werden. Sollten im Nachhinein planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist die Untere Landschaftsbehörde unverzüglich zu informieren um ggfls. weitere Prüfungen vorzunehmen. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen ist als Hinweis in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03. erfolgen dürfen.

7. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstückes ist über die vorhandene Hofzufahrt von Osten vorgesehen und damit ist auch der Anschluss an die verkehrliche Anbindung an der Gemeindestraße „Naorichters Hof" sowie den möglichen Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage mit Versorgungsanlagen gewährleistet bzw. wird gewährleistet.

8. Immissionsschutz

Durch die zusätzliche Wohnnutzung mit einem Wohngebäude im geplanten Bereich wird es nicht zu einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe kommen, da diese bereits durch die vorhandene, zum Teil näher liegende Wohnnutzung im Umfeld eingeschränkt sind.

9. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich bzw. Umfeld der Änderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und es liegen keine Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vor.

10. Kosten

Die Kosten für diese Planänderung werden durch die Antragsteller getragen.

Möhnesee-Körbecke, 12.6.2012
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Koch