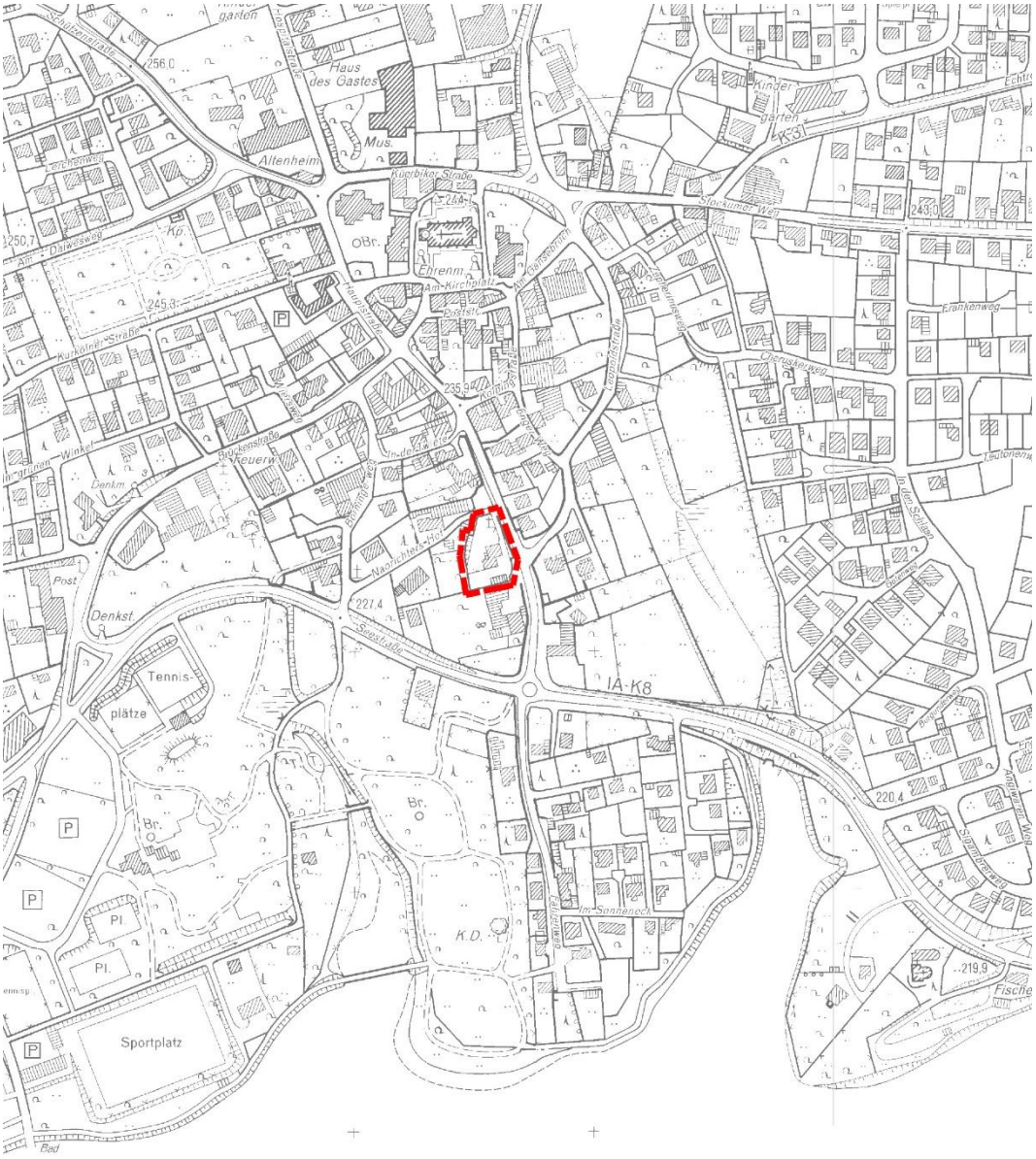
Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 1 – 18. Änderung „Sanierungsplan Körbecke“ im Ortsteil Körbecke



(Deutsche Grundkarte: Geobasis NRW)

Begründung zum Entwurf

17.05.2018

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau +
Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEGENWÄRTIGE SITUATION 1

3. VERFAHREN 3

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT 4

5. BEBAUUNGSKONZEPT 5

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 6

6.1 Art der baulichen Nutzung 6

6.2 Maß der baulichen Nutzung 6

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen 7

6.4 Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage 8

6.5 Verkehrsflächen 8

6.6 Gestalterische Festsetzungen 8

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 8

7.1 Gesetzliche Grundlagen 8

7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 9

7.3 Artenschutz 10

7.4 Bodenschutz 12

8. SONSTIGE BELANGE 12

8.1 Ver- und Entsorgung 12

8.2 Altlasten / Kampfmittel 12

8.3 Eingriffe bei Bodendenkmalen 13

9. FLÄCHENBILANZ 13

10. VERWENDETE GUTACHTEN 13

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Möhnesee verfolgt das Ziel, gut erschlossene Grundstücke in den Ortskernen maßvoll nachzuverdichten, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll auszulasten.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Körbecke. Das Grundstück ist derzeit mit zwei Wohngebäuden und zugehöriger Nebenanlage bebaut. Da ein Umbau der Gebäude zur Schaffung zeitgemäßer, barrierearmer Wohnungen nicht sinnvoll möglich ist, soll die vorhandene Bebauung abgebrochen werden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Sanierungsplan Körbecke“, der für diesen Bereich zwei kleinere überbaubare Flächen sowie ein zulässiges Vollgeschoss innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets festsetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan im Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche für die damals geplante Verbreiterung der Hauptstraße fest. Die Festsetzung der beiden überbaubaren Flächen, die Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses und nicht zuletzt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche haben sich als nicht mehr zeitgemäß erwiesen. Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt des Rates der Gemeinde Möhnesee hat dementsprechend in seiner Sitzung am 30.01.2018 die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sanierungsplan Körbecke“ beschlossen.

Ziel der 18. Änderung des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im gesamten Änderungsbereich sowie die Festsetzung einer durchgehenden überbaubaren Fläche mit dem Zweck der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je zwei Vollgeschossen. Die Gebäude sollen mit Satteldächern errichtet werden, damit sie sich städtebaulich in den Ortskern von Körbecke einfügen.

Der bestehende Bebauungsplan soll nicht in Gänze geändert, sondern nur ein festgelegter Teilbereich hinsichtlich der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Bebauung mit Wohngebäuden angepasst werden.

Da sich das Plangebiet im Ortskern von Körbecke befindet, kann die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im Verfahren gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der ca. 1.900 m² große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Körbecke in einer Entfernung von ca. 250 m südlich der Ortsmitte. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Straße Naorichters Hof, im Osten von der Hauptstraße, im Süden von einer landwirtschaftlichen Hofstelle und im Westen von einem als Garten genutzten Grundstück. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beinhaltet die Flurstücke 297-299 sowie 517-518 in der Flur 4, Gemarkung Körbecke.

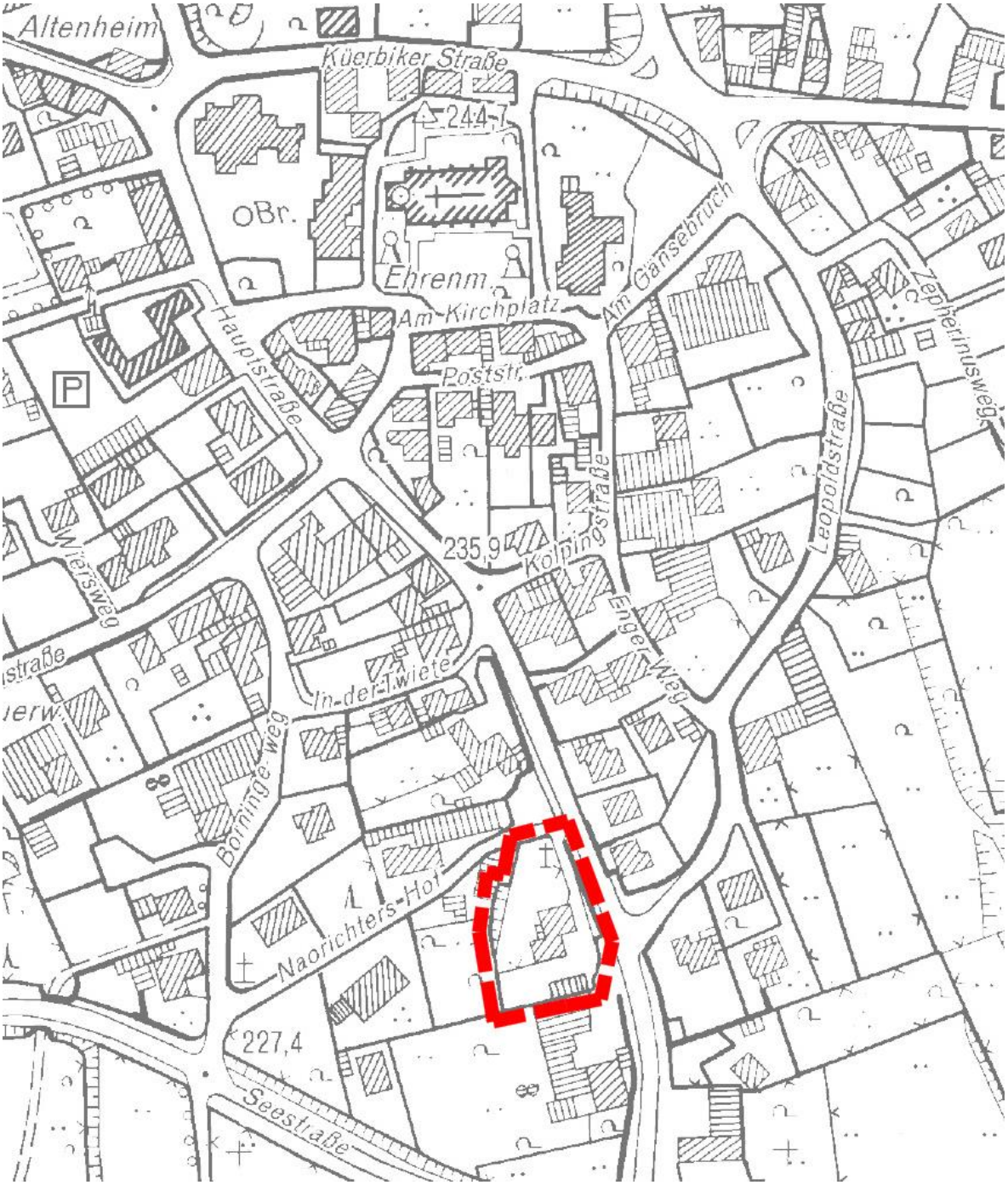


Abb. 1: Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (Deutsche Grundkarte: GeoBasis NRW)

Bei den Flächen handelt es sich um das Grundstück eines ehemals zu Wohnzwecken genutzten Fachwerkhauses mit Anbau sowie einem Garagengebäude; alle Gebäude stehen zwischenzeitlich leer. An seiner Ostseite ist das Grundstück von einer Stützmauer eingefasst, da die Hauptstraße zwischen ca. 1 m und 3 m niedriger liegt.

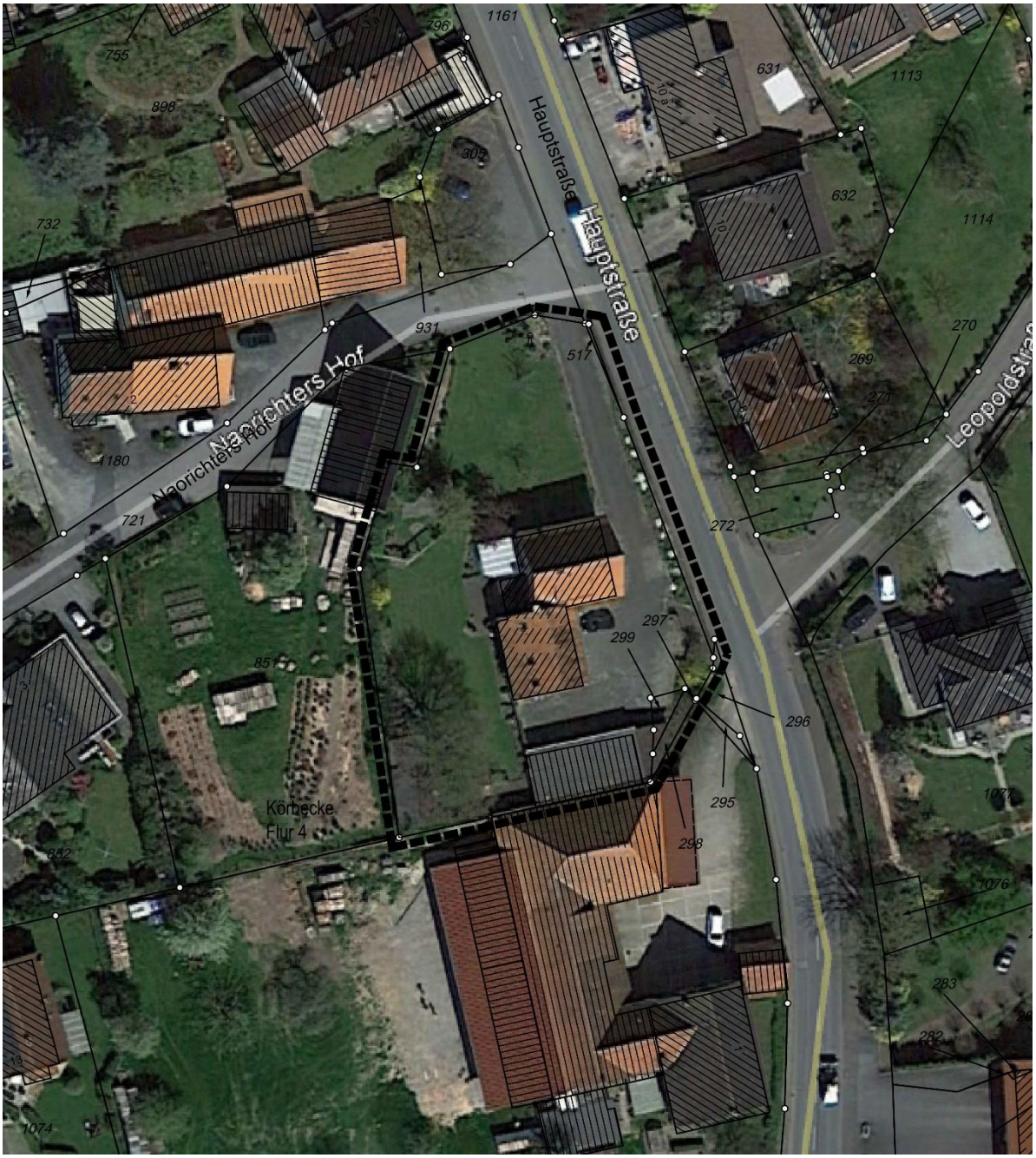


Abb. 2: Luftbild des Änderungsbereichs (Luftbild: Google Earth © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

3. Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Körbecke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Die Bebauungsplanänderung kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans angestrebte Nachverdichtung eröffnet den Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Auch darüber hinaus entspricht der vorliegende Bebauungsplan den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

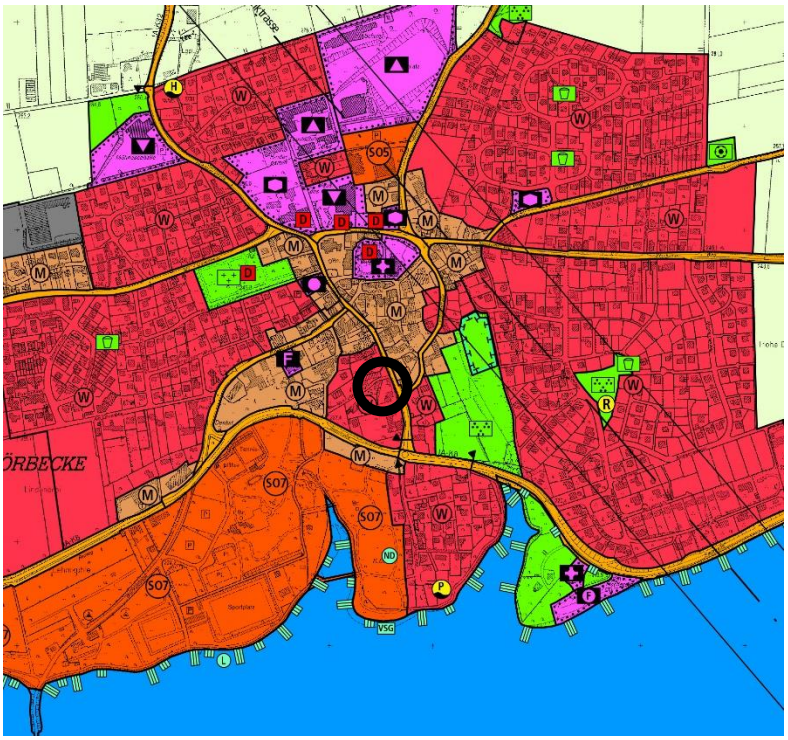


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierungsplan Körbecke“

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit zwei voneinander getrennten überbaubaren Fläche fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit 1 angegeben, als Grundflächenzahl (GRZ) gilt 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Ebenfalls festgesetzt ist im Änderungsbereich eine Verkehrsfläche gem. § 11 BauNVO, die für die damals geplante Verbreiterung der Hauptstraße vorgesehen war.

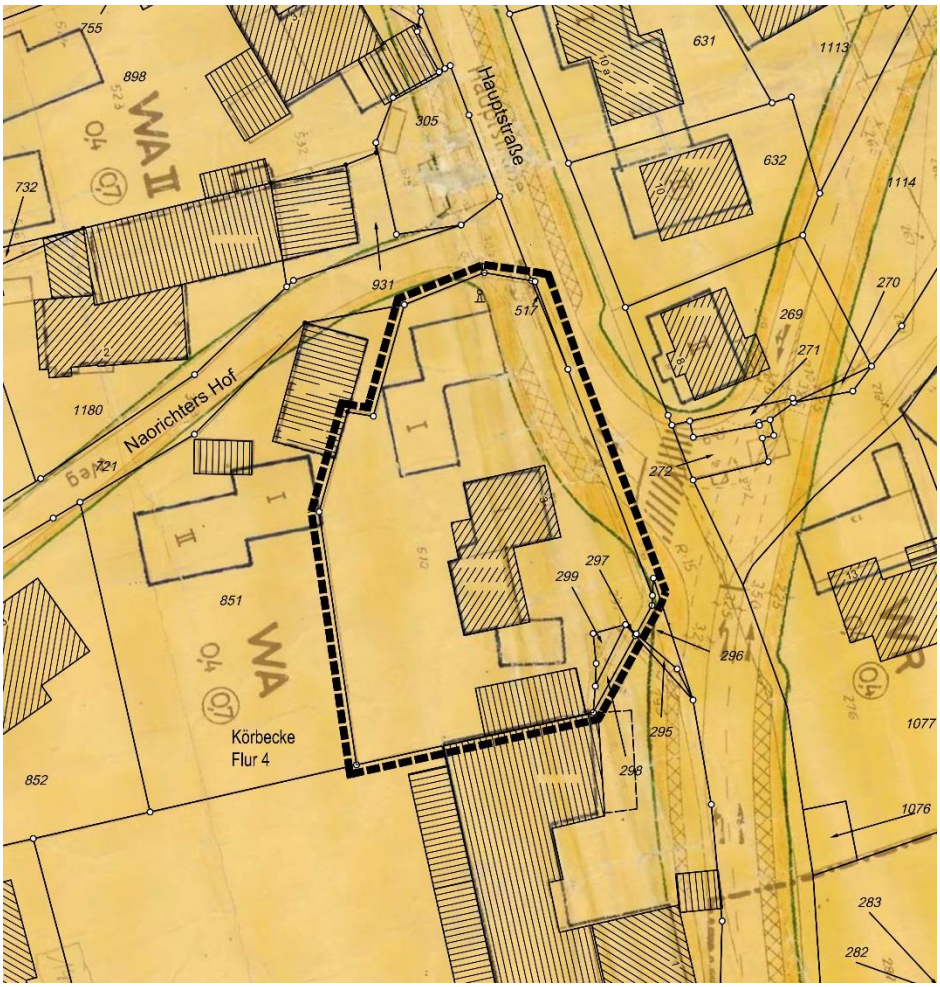


Abb. 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 1 mit Geltungsbereich seiner 18. Änderung

5. Bebauungskonzept

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss zur Unterbringung von ca. 13 barrierearmen Wohneinheiten geplant. Es sollen Wohnungsgrößen zwischen 55 m² und 180 m² geschaffen werden, so dass neuer Wohnraum sowohl für Singles als auch für Familien angeboten werden kann. Die beiden Gebäude sollen ressourcensparend mit einem gemeinsamen Treppenhaustrakt miteinander verbunden werden und eine gemeinsame Tiefgarage mit Einfahrt von der Hauptstraße aus erhalten. Weitere oberirdische Stellplätze sind mit Zufahrt von der Straße Naorichtes Hof nördlich des Gebäudekomplexes geplant.

Die beiden miteinander verbundenen Gebäude werden durch das gemeinsame Treppenhaus gegliedert und sind mit Satteldächern geplant. Die entstehende Gebäudekubatur fügt sich städtebaulich in den Ortskern von Körbecke ein. Die Neubebauung ist ca. 90 cm höher geplant als das auf dem Grundstück vorhandene Fachwerkgebäude und entspricht damit der vorhandenen Höhenentwicklung.

Abb. 5: Ansicht von der Hauptstraße (Hartung Architekten, Mai 2018)

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Planbereich im Bebauungsplan, der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans folgend, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie zugelassen Gartenbaubetriebe werden. Damit bleiben ortsbezogene Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme „Tankstellen“ wird gem. § 1 Abs. 6 für unzulässig erklärt. Diese Nutzung erzeugt zusätzlichen Verkehr und Immissionen, was im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht erwünscht ist.

Diese Festsetzung dient der bedarfsgerechten Nachverdichtung im Ortsteil Körbecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Gem. der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete wird - analog zur Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan - eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird - analog zur vorgefundenen Bestandsbebauung - mit 2 festgesetzt, so dass damit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 benötigt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 244,3 m ü. NHN geregelt. Damit ist der Bau von Wohngebäuden mit einer Firsthöhe von 12,27 m über Eingangshöhe zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen (vgl. Kap. 5 Bebauungskonzept, Abb. 5).

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Änderungsbereich ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Für die geplante Bebauung wird ein zusammenhängendes Baufeld mittels der Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Maße und Ausrichtung des Baufeldes richtet sich nach dem geplanten Bebauungskonzept: Es wird ein winkelförmiges Baufenster mit dem Maß 34 m (entlang der Hauptstraße) auf 23 m (entlang der südlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt. Der mit dieser Festsetzung entstehende Gebäudekomplex auf einer überbaubaren Fläche von knapp 600 m² fügt sich in seinen Ausmaßen und seiner winkeligen Ausrichtung in das Ortsbild ein.

Abb. 6: 18. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, Mai 2018)

6.4 Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage

Die Wohngebäude sollen eine gemeinsame Tiefgarage erhalten. Diese wird sich zu ca. zwei Dritteln unter den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche und zu ca. einem Drittel östlich, außerhalb der überbaubaren Fläche mit Anschluss an die Hauptstraße befinden. Für die Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung TG „Tiefgarage“ festgesetzt. Die Unterbringung von oberirdischen Stellplätze oder Garagen ist gem. § 12 BauNVO im Baugebiet zulässig und wird nicht gesondert geregelt.

6.5 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet grenzt im Norden an die Straße Neorichters Hof und im Osten an die Hauptstraße an. Für diese Teilstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachgestaltung. Ziel dieser Festsetzungen ist, für eine einheitliche Gestaltung im Baugebiet zu sorgen, die sich zudem in das Ortsbild Körbeckes einfügt. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Dabei soll sich die Dachneigung in der Spanne zwischen 30° und 45° bewegen.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird in dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dies ist der Fall, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet.

Tiere/Pflanzen: Das Plangebiet wurde bisher als Wohnbaufläche genutzt. Es befinden sich zwei aneinandergebaute Wohngebäude sowie ein Garagengebäude auf dem Grundstück. Der Vorplatz der Gebäude sowie die Zufahrt sind weitgehend gepflastert. Der Garten befindet sich nördlich und westlich des Gebäudekomplexes. Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. dem Abriss von Gebäuden und der Fällung von Bäumen sind grundsätzlich die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde erstellt (s. Kap. 7.3 Artenschutz). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung einer Abbruch-Baubegleitung zulässig ist. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Boden: Aufgrund der langjährigen Nutzung des Plangebiets als Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass schutzwürdige Böden nicht vorliegen. Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Die wohnbauliche Nutzung soll mit der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 weitergeführt werden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Fläche: Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 setzt ebenso wie seine vorliegende 18. Änderung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, lässt aber aufgrund kleinerer überbaubarer Flächen eine Bebauung mit Hauptgebäuden lediglich auf einer Grundfläche von ca. 390 m² zu, wohingegen in der 18. Änderung eine überbaubare Fläche von ca. 600 m² mit Hauptgebäuden bebaubar ist. Nach der für den Ursprungsbebauungsplan geltenden BauNVO von 1968 müssen jedoch Grundflächen von Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen und Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden und dürften damit in unbegrenztem Ausmaß auf dem Grundstück errichtet werden. Demgegenüber darf in der vorliegenden 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 lediglich um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten und mit Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überbaut werden. Es ergibt sich damit durch die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 keine Verschlechterung für das Schutzgut Fläche und damit auch nicht für den Boden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Wasser: Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich und seiner direkten Umgebung nicht vor. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für den Ortsteil Körbecke in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine geringe Schadstoffbelastung dar. In Bezug auf die Emittentengruppe Landwirtschaft weist das Online-Emissionskataster für Körbecke die niedrigste Belastungsstufe aus. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe (gemischte Tierhaltung / Getreidebehandlung / Schweinemastbetrieb), für die bereits ein Rücksichtsnahmegebot auf angrenzend vorhandene Wohnbebauung gilt. Das Plangebiet wird damit keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Landschaft: Der Änderungsbereich ist bereits von baulichen Anlagen umgeben und hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Planung sieht gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine Veränderungen vor, die sich erheblich auf das Ortsbild auswirken. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Mensch: Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Körbecke und ist Bestandteil eines vorhandenen Wohngebiets in dörflicher Lage. Der Änderungsbereich übernimmt keine Erholungsfunktion für Menschen, die durch die Planung verloren gehen würde. Von der Planung gehen keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft aus. Umgekehrt wirken auf das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der Umgebung ein. Das Plangebiet befindet sich in dörflicher Lage, in der die Gemengelage zwischen Wohnen und Landwirtschaft zum Lebensalltag gehört. Das Grundstück wurde bereits in der Vergangenheit als Wohnbaufläche genutzt. Die Planung bewirkt keine Veränderung der Situation. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Abfälle: Die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sieht keine Nutzungsänderung vor. Dementsprechend ergeben sich keine Auswirkungen, die sich wesentlich auf die Art und die Menge der erzeugten Abfälle sowie auf ihre Beseitigung und ihre Verwertung auswirken würden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen erhöhen würden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebes. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Parallel zur Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind keine Bauvorhaben in der Nachbarschaft zum Plangebiet geplant, die zu einer Kumulierung der Auswirkungen führen würden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sanierungsplan Körbecke“ wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt (Büro Stelzig, 2018).

Die abzureißenden Gebäude befinden sich im Ortskern des Ortsteils Körbecke direkt an der Hauptstraße und etwas oberhalb der Seestraße. Die Umgebung ist von einer sehr lockeren, Wohnbebauung mit teils noch landwirtschaftlicher Prägung und zum Teil größeren Gärten geprägt. Der zur Straße gelegene Grundstücksbereich ist überwiegend versiegelt, hinter dem Haus liegt ein kleiner Garten. Zwei direkt aneinandergrenzende Häuser sollen abgerissen werden. Davon ist eines ein mehrgeschossiges Fachwerkhaus, welches jedoch nicht unter Denkmalschutz steht. Der Anbau ist neueren Datums. Die Erdgeschosse und die übrigen Stockwerke wurden bis vor kurzem noch bewohnt. Die Kellerräume sind durch Fensteröffnungen taghell und infolge einer Vergitterung und Verglasung unzugänglich für Tiere, insbesondere Fledermäuse. Der Dachboden des Fachwerkhauses ist gut isoliert und ebenfalls durch Fenster taghell, was ein Vorkommen von Fledermäusen nicht erwarten lässt. Einzelne Marderspuren auf dem Fußboden sprechen ebenfalls gegen eine Nutzung durch planungsrelevante Tiere. Das zweite Wohnhaus ist deutlich jüngeren Datums und wurde ebenfalls bis vor einiger Zeit bewohnt. Die Wohnräume sind hell, ohne Versteckplätze und ungeeignet für Vorkommen planungsrelevanter Arten. Der Vorplatz der Häuser ist weitgehend asphaltiert. Die Fassaden des Nebengebäudes sind unterschiedlich gestaltet. An der Südseite ist der untere Bereich mit Platten verkleidet, der obere Bereich ist dicht mit Schindeln verkleidet (Material unklar). Die Westseite des Hauses besteht aus unverputztem Naturstein.

Potentialeinschätzung:

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4514 (Möhnesee) im 2. Quadrant insgesamt 41 planungsrelevante Arten auf. Darunter befinden sich 4 Säugetierarten sowie 35 Vogelarten und je eine Amphibien- und eine Reptilienart.

Nicht alle dieser Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Unter ihnen befinden sich beispielsweise einige unmittelbar an Gewässerbiotope gebundene Arten. Da im vorliegenden Fall überwiegend Gebäude bewohnende Arten zu betrachten sind, kann die Artenliste auf Arten reduziert werden, die Vorkommen in oder an Gebäuden bzw. in den umgebenden Strukturen haben können. Nur diese Arten werden im weiteren Prozess berücksichtigt.

Aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung kann ein Brutvorkommen der zuvor als potentiell vorkommend eingeschätzten Vogelarten ausgeschlossen werden. Ebenfalls können artenschutzrechtliche Konflikte für die Zwergfledermaus ausgeschlossen werden, wenn eine ökologische Abbruchbegleitung zu Beginn des Abbruchs sichergestellt ist. Diese Begleitung sollte sich auf die Dachstuhlöffnung sowie die Öffnung der Fassadenverkleidungen beschränken.

Quartiere wurden nicht festgestellt. Fledermäuse können das Untersuchungsgebiet während und nach der Abbruchphase weiter als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen.

Ergebnis der Prüfung:

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)</u>

Eine Tötung planungsrelevanter Tierarten durch das Vorhaben kann bei Berücksichtigung einer Abbruch-Baubegleitung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Erhebliche Störungen planungsrelevanter sowie europäischer Vogelarten können ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können bei Berücksichtigung einer Abbruch-Baubegleitung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)

Im Untersuchungsgebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt.

Zulässigkeit des Vorhabens:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung einer Abbruch-Baubegleitung zulässig. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

7.4 Bodenschutz

Die Bebauungsplanänderung dient der zielgerichteten, an veränderte Bedürfnisse angepassten Nutzung eines vorhandenen Wohngebiets. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Bodenschutz: Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

8. Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde Möhnesee beauftragtes Unternehmen.

8.2 Altlasten / Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Möhnesee nicht bekannt. Ebenso gibt es derzeit keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmittel. Der Bebauungsplan enthält allgemeine Hinweise zum Umgang.

8.3 Eingriffe bei Bodendenkmalen

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Es gibt auch keine Hinweise, dass das Plangebiet bodenarchäologische Relevanz besitzt. Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit evt. Bodendenkmälern bei Bodenarbeiten.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.902 m²	100 %
Plangebiet insgesamt:	**1.902 m²**	**100 %**

10. Verwendete Gutachten

- BÜRO STELZIG: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortskern Körbecke“ in Möhnesee-Körbecke (Kreis Soest), Soest, April 2018