

**5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18  
„FZA / Südlich der B 516“ jetzt Seestraße-Seepark  
der Gemeinde Möhnesee, Ortsteil Körbecke  
Begründung**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Körbecke und umfasst (jeweils teilweise) die Flurstücke Gemarkung Körbecke Flur 5 Nummer 373, 593 und 596. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen in Größe von jeweils ca. 1.080 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über die Seestraße und die des südlichen Teilbereiches über die Straße "Seepark".

**2. Anlass der Planänderung**

Nach der Fertigstellung der Seetreppe sollen entsprechend der Konzeption des neuen Seeparks an zwei Stellen gastronomische Projekte realisiert werden. Hierzu wurden private Investoren gefunden. Auf der östlichen Seite des zentralen Eingangsbereichs zur Seetreppe möchte ein heimischer Gastronom ein Café errichten. Nach dem Abriss des ehemaligen Strandbades ist geplant, südwestlich der Seetreppe ein neues Restaurant zu errichten. Für beide Projekte ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes erforderlich, damit hierfür überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden können.

Für die gesamten Parkanlage bedeuten diese Projekte eine erhebliche Steigerung der Attraktivität. Die bisherigen Einrichtungen für "Aufsicht, sanitäre Einrichtungen, Erfrischungen" erfahren durch die zusätzlichen Nutzungen "Café / Restaurant" einen Qualitätssprung, der durch die Planänderung rechtlich abgesichert wird.

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt des Rates der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung vom 14.12.2016 beschlossen, die Bebauungsvoraussetzungen durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „FZA / Südlich der B 516“ zu schaffen.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Die Planbereiche liegen vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 18 „FZA / Südlich der B 516“ im Ortsteil Körbecke.

Das **nördliche Teilgebiet** grenzt im Westen an die bestehende Tennisplatzanlage und im Osten direkt an die neu errichtete Seetreppe.



Der Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans legt eine öffentliche Grünfläche sowie eine früher geplante öffentliche Verkehrsfläche fest. Die geplante Straße ist nicht realisiert worden und durch die Anlage der Seetreppe auch nicht mehr erforderlich.

Das **südliche Teilgebiet** liegt im Bereich des ehemaligen Strandbads und vollständig im Flurstück 596.



Planungsrechtlich legt der gültige Bebauungsplan an dieser Stelle eine "Öffentliche Grünfläche für Wochenend- und Ferienerholungsanlagen" fest. Die Gebäude Seepark 21 - 25 genießen Bestandsschutz und dürfen in ihrem bisherigen Bauvolumen erneuert oder umgebaut werden.

### 4. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung - öffentliche Grünfläche - nicht berührt. Auch greifen die Ausschluss-

kriterien nach §13 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB nicht. Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planänderung definiert für zwei Teilgebiete konkrete Bereiche, in denen Gebäude errichtet werden dürfen. Zusätzlich werden die Zuwegung und Stellplätze für PKW geregelt. Bisher waren baulichen Anlagen im Bebauungsplan an diesen Stellen ausgeschlossen. Im südwestlichen Änderungsgebiet war lediglich der Bestand der Gebäude gesichert, in dessen Rahmen erneuert oder umgebaut werden durfte.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **Teilgebiet Nord:**

- 5.1 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Es werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Die Umgrenzung erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung der Gebäude ist nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Im Teilgebiet "A" darf ein gastronomischer Betrieb errichtet werden. Dieser dient der Versorgung der Gäste des Seeparks. Zusätzlich darf im Teilbereich "B" ein Gebäude als Lager errichtet und genutzt werden. Sonstige Gebäude sind unzulässig.
- 5.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Zur Anbindung an die Seestraße ist ein Teil des Flurstücks 593 als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um den Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und der Fahrbahn. Die übrige Verkehrsfläche dient als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz.
- 5.3 Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Der nördlich, an die geplante Bebauung anschließende, Grundstücksbereich ist bis zur Grundstücksgrenze als öffentliche Grünfläche festgesetzt und nimmt somit die bisherige Festsetzung auf.

### **Teilgebiet Süd:**

- 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche "A" mit der Nutzung als gastronomischer Betrieb festgesetzt. Die Umgrenzung erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Der übrige Bereich gilt künftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Das ehemalige Strandbad Hausnummer 21 und 25 wird abgerissen. Somit ist es möglich, die überbaubare Grundstücksfläche dem geplanten Objekt anzupassen. Auf dieser Fläche darf das Gebäude errichtet werden und die geplante

Außengastronomie erfolgen. Die Unterbringung der Außenmöbel erfolgt im Gebäude selber.

Städtebaulich gesehen bedeutet die Eröffnung der Nutzungsmöglichkeiten als Café bzw. Restaurant eine deutliche Qualitätsteigerung im Rahmen des zulässigen Nutzungsbegriffs "Erfrischungen". Durch die Anlage der Seetreppe und der Uferpromenade wird die touristische Attraktivität des Möhnesee erweitert. Die Besucher benötigen Plätze für für Rast, Erfrischung und Sanitäranlagen. Die Lage der beiden Projekte, am Beginn der Seetreppe und am See, entsprechen den Bedürfnissen der Gäste.

## **6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege**

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen, und die Vorschriften zum §1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Die vom Büro Stelzig, Soest, durchgeführte Eingriffsbilanzierung für die beiden Planbereiche ergibt ein Defizit von 4.506 Biotopwertpunkten. Diese Differenz muss an anderer Stelle ausgeglichen werden, die sie direkt im Plangebiet nicht möglich ist. Die erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden über das von der Gemeinde Möhnesee geführte Ökokonto ausgeglichen.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche der umgebenden Hauptnutzung "öffentliche Grünfläche" entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

## **7. Belange des Artenschutzes gem. §42 BNatSchG**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem zu ändernden Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes Grundstück und einen mit einem Strandbad bebauten Bereich.

Durch das Büro Stelzig, Soest, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hiernach ist geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

die Baufeldräumung, die Baumfällarbeiten und der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden.

vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG)

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

## **8. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücke ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch die Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

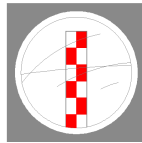
Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Seestraße und dem Börnigeweg. Eine Erschließung durch den ÖPNV ist durch

die Bushaltestelle "Seestraße", die sich in unmittelbarer Nähe des Seeparks befindet, gegeben. Von hier werden die Buslinien R49, 548 und 549 bedient.

## 11. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde getragen.

Soest, den 08.06.2017



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18                      59494 Soest  
Tel. 02921 / 3660-0                      www.ls-soest.de  
Fax 02921 / 3660-33                      post@ls-soest.de