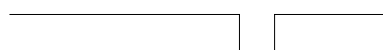


Bebauungsplan Nr. 3 Begründung
»Körbecke-Südrand – Änderung« – Entwurf –

Gemeinde Möhnesee

1. Allgemeine Planungsvorgaben	4	Inhaltsverzeichnis
1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	4	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsziel	5	
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2. Städtebauliche Konzeption	6	
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1 Art der baulichen Nutzung	7	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit	7	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen	8	
3.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten	8	
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
4. Erschließung	9	
4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	9	
4.2 Erschließung des Plangebietes	9	
4.3 Rad- und Fußwege	9	
4.4 Ruhender Verkehr	9	
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5. Natur und Landschaft	10	
5.1 Grün- und Freiraumkonzept	10	
5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
5.3 Eingriffsregelung	11	
5.4 Wald	11	
5.5 Wasserwirtschaftliche Belange	12	
6. Sonstige Belange	12	
6.1 Ver- und Entsorgung	12	
6.1.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12	
6.1.2 Abwasserbeseitigung	12	
6.1.3 Abfallbeseitigung	12	
6.2 Immissionsschutz	12	
6.3 Belange des Denkmalschutzes	13	



7.	Umweltbericht	13	Inhaltsverzeichnis
7.1	Umweltschutzziele	13	
7.2	Beschreibung des Vorhabens	14	
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
7.4	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	15	
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16	
7.6	Zusätzliche Angaben	16	
7.7	Zusammenfassung	17	
8.	Fragen der Bodenordnung	17	
9.	Flächenbilanz	18	

Anhang

- Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Pflanzliste
- Plan „Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans“

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 29.06.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Körbecke, Südrandweg“ gem. § 30 BauGB zu ändern, um die in diesem Bebauungsplan festgesetzten, nicht mehr umsetzbaren Inhalte den neu definierten städtebaulichen Zielen anzupassen.

Entsprechend dem im Folgenden erläuterten Planungsziel wird der Bebauungsplan künftig „Körbecke-Südrand – Änderung“ bezeichnet.

Für das Plangebiet in der ehemaligen Gemeinde Körbecke besteht seit mehr als 40 Jahren der o.g. rechtsverbindliche Bebauungsplan, der für den gesamten Bereich die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes einschließlich Motel-Anlage vorsah, erschlossen von einer geplanten Südumgehung (sog. Südrandhöhenweg). Diese seit einiger Zeit nicht mehr verfolgten Planungsziele führen zu der im Folgenden erläuterten neuen Plankonzeption.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die im Änderungsbeschluss beschriebene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht weitgehend dem bisherigen Geltungsbereich, lediglich erweitert um die Verkehrsfläche der Straße „Zum Hauernert“.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet im Hauptort Körbecke der rund 11.500 Einwohner umfassenden Gemeinde Möhnesee befindet sich in der Ortslage Südufer, ca. 4 km vom Hauptort Körbecke entfernt. Hier befinden sich die wichtigsten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Krankenhaus) der Gemeinde. Während die Ortslage Körbecke an der nördlichen Uferseite des Möhnesees liegt, erstreckt sich die Ortslage Südufer am südlichen Möhneseeufer, an das der Arnsberger Wald grenzt.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m südlich des Möhneseeufers an der Straße „Zum Hauernert“. Zwischen Möhneseeufer und der Straße „Zum Hauernert“ befindet sich bereits einseitig zur Straße eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Blickbeziehungen zum See und zur gegenüberliegenden Uferseite sind daher vom Plangebiet aufgrund der Bebauung und der Bepflanzung kaum vorhanden.

Auf dem Hang südlich der Straße „Zum Hauernert“ stockt im westlichen Bereich ein älterer Fichtenforst. Der östliche Bereich weist einen Laubgehölzbestand unterschiedlichen Alters auf (Ersatzaufforstung), der weiter hangaufwärts in eine von Gräsern dominierte Brach- bzw. Sukzessionsfläche mit vereinzelt Baumbestand übergeht. Östlich des Plangebiets fällt das Gelände in ein Bachtal ab, welches sowohl mit Laub- als auch mit Nadelgehölzen bestanden ist. Für eine detaillierte Beschreibung des Plangebietes wird auf Pkt. 7 „Umweltbericht“ verwiesen.

1.4 Planungsziel

Das vorrangige Ziel für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Fichtenforstes, der Ersatzaufforstung und der übrigen Teilbereiche als „Wald“.

Allerdings soll entlang der Straße „Zum Hauernert“ im Süden eine Grundstückstiefe für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, um die vorhandene, heute einseitig nur im Norden bebaute Erschließungsanlage zu nutzen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Gebietsentwicklungsplan**

Der für die Gemeinde Möhnesee geltende Gebietsentwicklungsplan* stellt innerhalb des Gemeindegebietes lediglich den Hauptort Körbecke als Wohnsiedlungsbereich dar. Dieser ist damit eindeutig als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde vorgesehen. Alle weiteren 14 Ortsteile sind als Agrarbereiche dargestellt.

Das in der Ortslage Südufer gelegene Plangebiet ist im östlichen Teil als Agrarbereich und im westlichen Teil als Waldbereich dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist zudem als Erholungsbereich dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Am 16.10.2003 hat der Rat der Gemeinde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Vorgesehen ist, das Plangebiet entlang der Straße „Zum Hauernert“ entsprechend dem im Folgenden erläuterten Planungsziel in einer Bautiefe als Wohnbaufläche darzustellen. Für den südlich angrenzenden Bereich ist die Darstellung als Wald vorgesehen. Damit entspricht sowohl die Darstellung

* Bezirksregierung Arnsberg:
Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil– Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Bezirksregierung Arnsberg, 1996

in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch die noch wirksame Darstellung dem Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung.

- **NATURA 2000**

In einer Entfernung von ca. 1,3 km beginnt östlich des Plangebiets das FFH-Gebiet DE-4514-302 „Arnsberger Wald“, in diesem Bereich flächengleich mit dem Naturschutzgebiet „Arnsberger Wald“.

Die in einer Entfernung von ca. 500 m nördlich gelegene Wasserfläche des Möhnesees ist ausgewiesenes Vogelschutzgebiet DE-4514-401 „Möhnesee“.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Bereich der geplanten Waldfläche wird zukünftig in den Bereich der Landschaftsschutzverordnung „Arnsberger Wald“ einbezogen.

Der im Osten in das Plangebiet hineinragende Schwarzerlensumpfwald (GB-4514-037) und der namenlose Siepen (GB-4514-035) sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW einzustufen und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

- **Sonstige Vorgaben**

Im Jahre 1992 wurde bereits durch einen Waldumwandlungsbescheid der östliche Teil des Plangebietes als Waldfläche (Ersatzaufforstungsfläche für ein anderes Grundstück) festgesetzt und inzwischen teilweise angepflanzt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Struktur der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete weist mit heute nicht mehr vertretbaren großen Grundstücken eine sehr geringe Dichte auf. Trotz des Gebotes des sparsamen Umganges mit Bauland sind mit Rücksicht auf die bestehenden angrenzenden Strukturen auch für die neue Straßenrandbebauung „Zum Hauert“ Grundstücksgrößen von durchschnittlich 1.000 qm mit eng gefassten überbaubaren Bauflächen vorgesehen.

Das im Westen ansteigende Gelände ermöglicht eine der Topographie folgende geänderte Baukörperstellung und Firstrichtung und unterbricht die sonst kaum zu verhindernde monotone Straßenrandbebauung, deren Ausrichtung auch durch die (optimale) Südlage für alle Grundstücke geprägt ist.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird im Plangebiet ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die sonst ausnahmsweise zur Deckung des täglichen Bedarfs zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür keine Standortgunst gegeben ist und eine zusätzliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen vermieden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird im Plangebiet ausschließlich eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Es entstehen maximal 14 Baugrundstücke.

Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,0 m und zusätzlicher Dachneigung (38-42°) (Festsetzung gem. § 86 BauO NW) wird ein „eineinhalbgeschossiges“ Erscheinungsbild der Bebauung gesichert, d.h. das Dachgeschoss ist mit maximal 75 % der Grundfläche zu nutzen. Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe ist das derzeitige unveränderte Geländeniveau im Mittelpunkt der künftig überbauten Fläche.

Aus der festgesetzten maximalen Größe der Grundfläche, überbaubaren Fläche (s. Pkt. 3.2.3) und der festgesetzten Dachneigung (s. Pkt. 3.3) ergibt sich eine maximale Firsthöhe, ohne daß diese festgesetzt wird.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit nicht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs. Hier ist eine Abwägung mit der speziellen landschaftlichen Situation zu treffen. Zudem wird eine Überschreitung gemäß § 19 (4) Bau NVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen auf Baufeldern von 15 x 15 m sehr eng festgesetzt, um die beabsichtigte offene städtebauliche Struktur des Gebietes zu sichern. Insgesamt wird zudem die maximal zu bebauende Fläche (Grundfläche - GR) auf 144 qm begrenzt, die innerhalb des „Baufensters“ realisiert werden kann.

Die Ausrichtung der Baustrukturen erfolgt aufgrund der bestehenden Situation nach Süden, so dass gute Voraussetzungen für die Nutzung solar-energetischer Gewinne gegeben sind.

3.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine städtebaulich hier nicht vertretbare Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative Auswirkungen (u.a. durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf durch Kleinstwohnungen) zu vermeiden.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB werden getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien zu sichern. Diese Gestaltungsvorschriften sollen auch „nachbarschützenden“ Charakter haben und einen entsprechenden Imagewert sichern.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachneigung und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesteuert werden, einschließlich maximaler Traufhöhe. Die aus städtebaulich gestalterischer Sicht festgesetzte Traufenständigkeit für die überwiegende Anzahl der Gebäude entlang der Straße „Zum Hauernert“ erfährt im westlichen Abschnitt mit ansteigendem Gelände einen Richtungswechsel zur Giebelständigkeit (s. Pkt. 2).

Weitere Festsetzungen (z.B. Farb- und Materialwahl) sind nicht vorgesehen und aufgrund der heterogenen baulichen Umgebung auch nicht begründbar.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die parallel zum Möhnesee verlaufende Straße „Zum Hainert“ erschlossen. Die Straße „Zum Hainert“ mündet ebenso wie der hiervon abzweigende Fichten- und Eschenweg in die am Südufer verlaufende L 857.

Die L 857 bindet das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz an: An die nord-süd-verlaufende B 229 (Arnsberg und Soest) und hierüber an die ost-west-verlaufende B 516 (Werl und Warstein).

4.2 Erschließung des Plangebietes

Die künftigen Baugrundstücke werden alle direkt von der Straße „Zum Hainert“ erschlossen. Die derzeitige Grabensituation (Gewässer) auf der südlichen Straßenseite wird unverrohrt auch als landschaftsgestalterisches Element erhalten. Das führt dazu, dass je zwei Grundstücke gekoppelt eine Zufahrt über den Graben erhalten, um die Querungen zu bündeln. Die Grundstückszufahrten für die Garagen und Stellplätze werden somit im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Rad- und Fußwege

Derzeit führt ein „Trampelpfad“ in Höhe Eschenweg nach Südwesten durch die Waldfläche, um hier eine bestehende Wegeverbindung aufzunehmen. Trampelpfade bedeuten eine von der Bevölkerung „angelegte“ wichtige Fußwegverbindung. Somit wird dieser Ansatz des Weges im Zusammenhang mit einer kleinen Grünfläche und einer erhaltenswerten Schneitel-Hainbuche (s. Pkt. 5.1) aufgenommen und nach Südwesten durch die Waldfläche geführt.

4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Die Grundstückszufahrten sind – wie erwähnt – jeweils für zwei Grundstücke gebündelt festgesetzt.

Für die theoretisch maximal ca. 28 Wohneinheiten (je nach Anzahl der Einliegerwohnungen) sind 20 % des privaten Bedarfs der Wohneinheiten, d.h. ca. 8 Parkplätze, als sogenannte Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum als Längsparken in der Straße „Zum Hainert“ möglich.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der flächigen Ausdehnung der Bebauung in diesem Bereich des Gemeindegebietes ist keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben und auch zukünftig aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der Hanglage und des insgesamt sensiblen Landschaftsbildes ist eine grüngestalterische Einbindung der neu entstehenden Wohnhäuser in das Landschaftsbild erforderlich.

Der derzeit entlang der Straße „Zum Hauernert“ stockende Gehölzstreifen kann diese Funktion nicht übernehmen, da die dort vorhandenen Gehölze die erforderlichen Qualitätsansprüche nur zum Teil erfüllen und räumlich nicht in das vorgesehene Erschließungs- und Bebauungskonzept integriert werden können. Es ist daher vorgesehen, pro Grundstück entlang der Straße „Zum Hauernert“ einen bodenständigen Baum gemäß Pflanzliste neu anzupflanzen.

Als Zeugen einer ehemaligen Niederwaldwirtschaft stocken im rückwärtigen Bereich einige Schneitel-Hainbuchen. Das eindruckvollste Exemplar im östlichen Plangebiet wird erhalten und von einer kleinen „Öffentlichen Grünfläche“ umgeben. Über diese Grünfläche verläuft als Fußweg der genannte „Trampelpfad“ und schließt nach rückwärtigem Verlauf hinter einem Grundstück wieder an den bestehenden Pfad an.

Der im Osten gelegene gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschützte Biotop (Schwarzerlensumpfwald) ist in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden. Die im vorliegenden Änderungsplan vorgesehene Bebauung an der Straße „Zum Hauernert“ hält zu diesem Biotop einen deutlich größeren Abstand ein als das im bestehenden Bebauungsplan geplante Wochenendhausgebiet, so dass von einem ausreichenden Schutz ausgegangen werden kann.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die genannte Schneitel-Hainbuche im östlichen Planbereich wird als „zu erhalten“ festgesetzt. Die umgebende Fläche steht als „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ der Allgemeinheit zur Verfügung und soll entsprechend als kleiner

Aufenthaltsbereich gestaltet werden.

Entsprechend der erläuterten Zielvorstellung wird für jedes Grundstück die Anpflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung an der Straße „Zum Hauernert“ festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte ergeben jeweils einen „Zwillings“-Rhythmus entlang des Straßenverlaufes und berücksichtigen gleichzeitig die gekoppelten Grundstückszufahrten.

Als Pflanzmaterial können wahlweise die in der Pflanzliste (s. Anhang) aufgeführten bodenständigen Gehölze verwendet werden.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Hainbuche wird eine erhaltenswerte Struktur im Plangebiet im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes erhalten. Darüberhinaus werden durch einen ausreichenden Abstand Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope (Schwarzerlensumpfwald und namenloser Siepen) im Osten vermieden.

Als Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffsintensität sind die Einschränkung der Versiegelungsrate durch die niedrige Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und den Ausschluss der Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zu nennen.

Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht erforderlich, da dieser einen erheblichen größeren Eingriffsumfang vorsah (u.a. Motel) als nun mit der Bebauung an der Straße „Zum Hauernert“ geplant. Wie aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ersichtlich, verbleibt beim Vergleich der beiden Bebauungspläne ein (planungsrechtlicher) Ausgleichsüberschuss von 180.365 Biotopwertpunkten.

5.4 Wald

Die südlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Fichtenforst- und Laubwaldbestände werden als „Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt. Zum Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen und zum Schutz der Wohngebäude vor Windwurf ist im Randbereich Wohngebiet/Wald ein stufig aufgebauter Waldrand zu entwickeln.

Hinweislich wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im Zuge der Waldbewirtschaftung auf eine Umforstung der derzeitigen Fichtenbestände in standortgerechten Laubwald hingewirkt werden soll. Im Bereich des Quellsiepen sollte der Fichtenbestand entfernt werden.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der auf der südlichen Seite der Straße „Zum Haunert“ vorhandene Graben ist als Gewässer nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Für die gekoppelten Grundstückszufahrten werden Genehmigungen gemäß § 99 LWG notwendig.

Über die weitere Funktion des Grabens (Aufnahme von Niederschlagswasser) wird im Rahmen des Entwässerungsplanes entschieden (s. Pkt. 6.1.2).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke des Plangebietes durch Schicht- und Hangwasser gefährdet sein können. Für die bautechnischen Konsequenzen sind die künftigen Bauherren eigenverantwortlich.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE.

Die Wasserversorgung kann durch den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes durch das Lörmecke-Wasserwerk in Erwitte sichergestellt werden.

6.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem erfolgen.

Eine Schmutzwasserentsorgung ist noch nicht vorhanden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Zeit geprüft. Nach hydraulischen Untersuchungen ist bereits eine Überlastung der im Westen vorhandenen Gewässerverrohrung festzustellen. Die daher voraussichtlich notwendigen abflussmindernden Maßnahmen (zentrale oder dezentrale Versickerung) werden im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung noch geprüft.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch einen vom Kreis konzeptionierten Betreiber.

6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzbelange sind nicht betroffen.

6.3 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der für den Umweltbericht relevante Bestand entspricht den Festsetzungen des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Körbecke-Südrandweg“. Auf diesen Festsetzungen basierend werden die erforderlichen Vergleiche mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 „Körbecke-Südrand – Änderung“ und sonstigen Aussagen im Umweltbericht getroffen. Zur Information wird jedoch im Unterpunkt „Tier und Pflanze“ auch eine Beschreibung der Biotoptypen des tatsächlichen, derzeit im Plangebiet anzutreffenden Zustands aufgeführt.

7.1 Umweltschutzziele

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

- **Mensch**

Hier bestehen Fachgesetze, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Im speziellen ist für den östlich z.T. in das Plangebiet hineinragenden Schwarzerlensumpfwald und den namenlosen Siepen der gesetzliche Schutzstatus gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW zu nennen.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Bereich der neu festgesetzten Waldfläche wird zukünftig in den Bereich der Landschaftsschutzverordnung „Arnsberger Wald“ einbezogen.

- **Boden und Wasser**

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

Östlich im Bereich des Siepen ragt ein Gley, z.T. Nassgley und Anmoorgley, der aufgrund seiner Eigenart (Grundwasserboden) als schutzwürdig ausgewiesen ist*, in den Änderungsbereich.

- **Luft und Klima**

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Anlass der Bebauungsplanänderung ist bereits in Pkt. 1.1 und 1.2 der Begründung aufgeführt. Im wesentlichen handelt sich um

- die Aufhebung der derzeit rechtsverbindlichen Nutzungen Motel (ca. 1,3 ha), Wochenendhausgebiet (ca. 3,0 ha) und Reines Wohngebiet (ca. 0,3 ha),
- die Festsetzung einer Waldfläche (ca. 4,2 ha), einer öffentlichen Grünfläche (ca. 0,2 ha) und eines Reinen Wohngebiets (ca. 1,5 ha) sowie
- die nachrichtliche Übernahme eines Gewässers und von gesetzlich geschützten Biotopen.

* Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte. Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld, 2005

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der **Bodenschutzklausel** wird mit der deutlichen Verminderung der derzeit möglichen Nutzungen auf eine einzeilige Bebauung entlang der Straße „Zum Hauernert“ entsprochen. Zudem wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 die gemäß Baunutzungsverordnung eigentlich mögliche Versiegelungsrate von 40 % unterschritten, zusätzlich erfolgt eine weitere Verminderung der Versiegelung durch den Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 500 m zum Vogelschutzgebiet DE-4514-401 „Möhnesee“ und von ca. 1,3 km zum FFH-Gebiet DE-4514-302 „Arnsberger Wald“ als Bestandteile des Schutzgebietsnetzes **NATURA 2000**. Aufgrund der Lage ist nicht damit zu rechnen, dass sich durch das Vorhaben Beeinträchtigungen auf die FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ergeben.

Bezüglich der Anwendungen der **Eingriffsregelung** gem. Bundesnaturschutzgesetz ist mit der Planänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Körbecke-Südrandweg“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich um eine Nutzungsreduzierung auf nach derzeitigem Recht deutlich intensiver ausnutzbaren Flächen handelt,
- entsprechend der Nutzungsreduzierung kein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird,
- mit der Nutzungsreduzierung die Vorgaben der Bodenschutzklausel verfolgt werden und
- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. bezüglich Immissionschutz).

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Planungsziel des vorliegenden Verfahrens die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Körbecke-Südrand“ ist, besteht räumlich keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Inhaltlich ergeben sich ebenfalls keine Planungsalternativen, mit denen das beabsichtigte Planungsziel einer einzeiligen Bebauung auf der Südseite der Straße „Zum Hauernert“ mit großen Grundstücken in Anlehnung an die im Umfeld bestehende Bebauung in gleicher Weise erreichbar wäre. Die festgesetzte Grünfläche mit der zu erhaltenden Schneitelhainbuche hätte ebenfalls als Baugrundstück ausgewiesen werden können, hier wird jedoch dem Wert des Baumes als Zeuge einer historischen Nutzungsform, der Beibehaltung einer bestehenden Wegeführung und der Auflockerung der Bebauung durch eine öffentlich nutzbare Grünfläche der Vorrang eingeräumt.

7.6 Zusätzliche Angaben

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- 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 unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und – mit Unterstützung durch das zuständige Forstamt – die im Zuge der Waldbewirtschaftung umzusetzende Waldrandentwicklung in den Randbereichen von Wohngebiet und Wald.

7.7 Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wochenendhausgebiet Körbecke-Südrand“ der Gemeinde Möhnesee beinhaltet insbesondere die Festsetzungen einer ca. 4,2 ha großen Waldfläche, einer ca. 0,2 ha großen öffentlichen Grünfläche und eines ca. 1,5 ha großen Reinen Wohngebiets. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans sollen die seit einiger Zeit nicht mehr verfolgten (derzeit rechtsverbindlichen) Planungsziele eines Motelstandorts einschließlich Grünflächen und Parkplatz (ca. 1,3 ha), eines Wochenendhausgebiets (ca. 3,0 ha) und eines Reinen Wohngebiets (ca. 0,3 ha) aufgegeben werden (s. Plan „Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans“ im Anhang).

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung wären bauliche Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig (i.d.F. insbesondere die Anlage eines Motels einschließlich Parkplatz, eines Wochenendhausgebiets und eines Reinen Wohngebiets).
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des bestehenden und zu ändernden Planungsrechts nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Rücknahme der Bebauungsintensität auf einer derzeit planungsrechtlich baulich nutzbaren Fläche.
- Mit der Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Rücknahme der Bebauungsintensität (planungsrechtlich) kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der erforderlichen Waldgestaltungsmaßnahmen.

Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8. Fragen der Bodenordnung

Fragen der Bodenordnung sind aufgrund des gemeindlichen Besitzes nicht betroffen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,24 ha	–	100,0 %
davon:			
– Wald	4,20 ha	–	67,3 %
– Reines Wohngebiet	1,45 ha	–	23,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,34 ha	–	5,5 %
– Öffentliche Grünfläche	0,15 ha	–	2,4 %
– Wasserfläche	0,10 ha	–	1,6 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Möhnesee
Coesfeld, im September 2005

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

ANHANG

- Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Pflanzliste
- Plan „Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans“

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Da bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, bewegt sich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausschließlich auf der planungsrechtlichen Ebene.

Bei der Berechnung wird jeder Festsetzung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Wertpunkte ergibt den Biotopwert der Nutzung. Zur Verdeutlichung der angesetzten Flächen und Größen ist der Begründung im Anhang Plan 1 „Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans“ angefügt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Tabelle 1) und den Zustand gemäß der beabsichtigten Änderung (Tabelle 2) durchgeführt.

Tabelle 3 zeigt die Biotopwertdifferenz zwischen diesen beiden Bebauungsplänen auf.

Der Änderungsbereich beinhaltet im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Verkehrsfläche der Straße „Zum Hainert“. Da auf dieser Fläche in einer Größe von 3.400 qm jedoch keine Veränderungen vorgesehen sind, wird die Straße „Zum Hainert“ in der Bilanzierung nicht betrachtet. Somit liegen die eingriffsrelevanten Gesamtgrößen der beiden Bebauungspläne identisch bei 59.000 qm.

* MSWKS und MUNLV (2001):
Ausgleich von Eingriffen in Natur
und Landschaft. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

			Bewertungsparameter				
Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet „Motel“ (GRZ 0,5)			3.230,00				0,00
1	1.1 ¹	Versiegelte Fläche	3.230,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Wochenendhausgebiet			5.160,00				0,00
2	1.1 ²	Versiegelte Fläche (Gebäude etc.)	3.200,00	0,00	1,00	0,00	0,00
3	1.1 ³	Versiegelte Fläche (9 Zuwegungen zu rückwärtigen Grundstücken)	1.080,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4	1.1 ⁴	Versiegelte Fläche (Private Stellplätze Pkw)	880,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Reines Wohngebiet			3.440,00				4.820,00
5	1.1 ⁵	Versiegelte Fläche	1.030,00	0,00	1,00	0,00	0,00
6	4.1	Zier- und Nutzgarten	2.410,00	2,00	1,00	2,00	4.820,00
Verkehrsflächen			6.600,00				0,00
7	1.1	Öffentliche Verkehrsflächen	4.000,00	0,00	1,00	0,00	0,00
8	1.1	Öffentliche Kfz-Stellplätze	2.600,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Grünflächen			37.110,00				115.648,00
9	4.1	Zier- und Nutzgarten im Wochenendhausgebiet	25.490,00	2,00	1,00	2,00	50.980,00
10	4.5 ⁶	Parkanlage im Umfeld des Motels	7.320,00	3,00	1,30	3,90	28.548,00
11	4.5 ⁷	Spielplatz, Sitzgruppe	430,00	3,00	1,00	3,00	1.290,00
12	6.8 ⁸	Bruch-, Sumpf- und Auewälder	3.870,00	10,00	0,90	9,00	34.830,00
Wald			3.460,00				24.912,00
13	6.6 ⁹	Standortheimischer Laubwald	3.460,00	9,00	0,80	7,20	24.912,00
Summe G1			59.000,00				145.380,00

- 1 Aufgrund nicht eindeutiger Festsetzungen und unter Berücksichtigung der nach BauNVO 1962 zulässigen zusätzlichen Versiegelungen durch Nebenanlagen wird die gesamte Fläche als „versiegelt“ eingestuft.
- 2 Die versiegelte Fläche wird gemäß der Bemaßung der überbaubaren Fläche angesetzt. Zusätzlich wird der gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung mögliche Freisitz bzw. ein Vorzelt von 10 qm berücksichtigt.
- 3 Die jeweils 120 qm großen Zufahrten zu den rückwärtig gelegenen Wochenendhäusern werden als „versiegelt“ angesetzt.
- 4 Für die Pkw-Stellplätze wird eine Fläche von 12,5 qm (5x2,5 qm) angesetzt, für die Auffahrt zusätzliche 5 qm (2x2,5 qm). In der Summe somit pro Wochenendhausgrundstück 17,5 qm.
- 5 Als versiegelte Fläche werden 30 % angesetzt. Dies entspricht einer realistischen Grundflächenzahl für Wohngebäude, Garagen, Nebengebäude und sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen etc.) bei derartigen großen Grundstücken von ca. 870 qm.
- 6 Es wird vorausgesetzt, dass die Grünflächen im Umfeld der Motels als Parkanlage mit einem durchschnittlichen Baumbestand von 30 % angelegt worden wären, daraus folgt der angesetzte Korrekturfaktor von 1,3.
- 7 Es wird vorausgesetzt, dass die Grünfläche als Spielplatz/Sitzgruppe mit Gehölzen angelegt worden wäre.
- 8 Im angesetzten Biotopwert ist der Bach berücksichtigt.
Korrekturfaktor 0,9 aufgrund Beeinträchtigungen durch angrenzendes Wochenendhausgebiet.
- 9 Korrekturfaktor 0,8 aufgrund der Beeinträchtigungen der Waldparzelle durch angrenzendes Wohngebiet und Motelzuwegung.

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraums gemäß den (geänderten) Festsetzungen des Bebauungsplans

Bewertungsparameter

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Reines Wohngebiet (GRZ 0,3)		14.530,00				20.340,00
1.1	Versiegelte Fläche	4.360,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 ¹	Zier- und Nutzgarten	10.170,00	2,00	1,00	2,00	20.340,00
Öffentliche Grünfläche		1.530,00				4.590,00
4.5 ²	Spielplatz/Sitzgruppe	1.530,00	3,00	1,00	3,00	4.590,00
Wald		41.950,00				297.845,00
6.2/6.6/6.8 ³	Waldflächen	41.950,00	7,10	1,00	7,10	297.845,00
Wasserfläche		990,00				2.970,00
7.1	Naturfremdes Fließgewässer (Graben entlang Straße „Zum Haunert“)	990,00	3,00	1,00	3,00	2.970,00
Summe G2		59.000,00				325.745,00

- 1 Die Einzelbaumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze werden nicht zusätzlich berücksichtigt, sondern werden als Bestandteil der Gartenflächen betrachtet.
- 2 Es wird davon ausgegangen, dass die Grünfläche als Spielplatz/Sitzgruppe mit Gehölzen angelegt wird. Die als zu erhalten festgesetzte Baumsubstanz ist in dem angesetzten Wert berücksichtigt.
- 3 Unter diesem Ansatz wird die im Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche als Mittelwert der unterschiedlichen Strukturen (Nadelwald, Laubwald, Sumpfwald) angesetzt.
 Dabei werden folgende Flächenanteile berücksichtigt (unter Beachtung der Entwicklung eines Waldrands):
 Nicht standortheimischer Nadelwald = 22.000 qm
 Standortheimischer Laubwald = 13.000 qm
 Sumpfwald = 6.950
 Daraus ergibt sich folgender gewichteter Wert für die Waldfläche: $(22 \cdot 5 + 13 \cdot 9 + 7 \cdot 10) / 42 = 7,1$

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	325.745,00	-	145.380,00	=	180.365,00
Ausgleichsüberschuss	180.365 Biotopwertpunkte				

Pflanzliste

Wahlweise zu verwendende Gehölze für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den Wohngrundstücken:

Bäume I. Ordnung

<i>Alnus glutinosa</i>	–	Schwarzerle
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Ulmus glabra</i>	–	Bergulme

Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	–	Wilder Apfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	–	Wilder Birnbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere

Es sind Arten regionaler Herkunft zu verwenden.

Alle Arbeiten sind gemäß DIN 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.