

GEMEINDE MÖHNESEE – ORTSTEIL KÖRBECKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"KÖRBECKE–WEST / SÜDLICH DES DAIWESWEGES"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

INHALT:

1	Satzungsbeschluss	2
2	Anlass und Ziel der Planung	2
3	Das Plangebiet - Alternativenprüfung	2
4	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5.1	Umweltbericht	3
5.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	3
5.3	Immissionsschutz-Gutachten.....	3
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
6.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	4
6.2	Beteiligung der Behörden.....	4

1 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 38 "Körbecke-West" wurde vom Rat der Gemeinde Möhnesee am 22.06.2017 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

2 Anlass und Ziel der Planung

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet entwickelten Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Baugrundstücken unverändert groß. Eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Ortsteils Körbecke soll zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes und somit zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs genutzt werden. Notwendige rechtliche Voraussetzungen für diese Maßnahme sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhnesee.

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt (APGU) der Gemeinde Möhnesee hat daher in seinen Sitzungen am 27.04. und 14.12.2016 dem vorgelegten städtebaulichen Konzept zugestimmt und mit dem Aufstellungsbeschluss die Einleitung der Bauleitplanverfahren angestoßen.

3 Das Plangebiet - Alternativenprüfung

Das ca. 7 Hektar große Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Körbecke zwischen der dort vorhandenen Wohnbebauung und der Straße "Schnappweg". Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Straße "Am Daiwesweg". Im Süden begrenzt die schmale und schließlich als Wirtschaftsweg endende Straße "Am Linnenbrai" das Gebiet.

Vom Plangebiet aus ist der weniger als einen Kilometer entfernte Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen auch ohne Kraftfahrzeug bequem zu erreichen. Die das Gebiet umfassenden Straßen ermöglichen eine hervorragende Anbindung der Fläche sowohl an das örtliche Verkehrsnetz als auch an das Umland und die Region. Die gleichzeitig gegebene Nähe zum See mit seinen Erholungs- und Freizeitangeboten und die überwiegend vorhandene Südhanglage sind weitere günstige Voraussetzungen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes. Mit der vorgesehenen Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird ein bereits durch die vorhandene Wohn- und Klinikbebauung geprägter Bereich in Anspruch genommen und die bestehenden Wohngebiete werden ergänzt. Der überwiegende Teil der Fläche wird intensiv-landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend nur von mäßigem ökologischem Wert.

Im Ortsteil Körbecke gibt es keine Fläche, die vergleichbar gute Rahmenbedingungen bietet. Angesichts der großen Nachfrage und um dem Bedarf zumindest mittelfristig begegnen zu können, ist es überdies wichtig, dass mit Aufstellung der Bauleitpläne eine große Zahl von Baugrundstücken entwickelt werden kann. Dies ist in Körbecke derzeit nur im Bereich östlich des "Schnappweges" möglich.

4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für die geplanten ca. 75 Baugrundstücke wird eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Grundsätzlich sollen sich die baulichen Strukturen an denen der benachbarten Wohngebiete orientieren. Optionen für leicht verdichtete Bauformen werden im "Innern" des Plangebietes und insbesondere auch entlang der Straße "Am Daiwesweg" eingeräumt. Im Übergang zum westlich angrenzenden Landschaftsraum und im südlichen Randbereich wird eine aufgelockerte und hinsichtlich der Gebäudehöhen niedrigere Bebauung vorgeschrieben. Eine vergleichbare bauliche Entwicklung wird für den Osten des Plangebietes angestrebt, der unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand anbindet.

Das Gebiet soll für motorisierte Verkehre ausschließlich von der Straße "Am Daiwesweg" aus anfahrbar sein. Eine Ausnahme bildet allein die Baufläche im Südosten des Geltungsbereiches, die über die Straße "Am Linnenbrai" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden wird. Von der vorgesehenen Sammelstraße, die von der Straße "Am Daiwesweg" nach Süden in das Gebiet führt, zweigen jeweils drei Stichwege in westliche und östliche Richtung ab, folgen somit weitgehend den Höhenlinien und erschließen die jeweils anliegenden Grundstücke. Im Verlauf des am westlichen Gebietsrand festgesetzten Grünzuges kann ein neuer Fuß- und Radweg als "Ortsrandweg" erstellt werden, der mittelfristig ein wichtiger Baustein im gesamtörtlichen Wegenetz werden soll.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurden im Rahmen einer "Umweltprüfung" und einer "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung" untersucht. Zudem wurde der im Gebiet zu erwartende und vom "Schnappweg" und der Straße "Am Daiwesweg" ausgehende Verkehrslärm prognostiziert und bewertet. Die diesbezüglichen Berichte können im Rathaus der Gemeinde Möhnensee eingesehen werden.

5.1 Umweltbericht

Im Umweltbericht wird die ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Bestand derjenigen gegenübergestellt, die nach Realisierung der Planung zu erwarten ist. Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen vorgesehen, die den Eingriff in Natur und Landschaft mindern: Die im Norden entlang der Straße "Am Daiwesweg" vorhandene Baumreihe wird als zu erhalten festgesetzt. Entlang der westlichen und teilweise auch der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Grünanlage mit zahlreichen Baumpflanzungen geplant. Auch entlang der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Dennoch wird der ökologische Wert der Fläche durch die Planung stark reduziert. Die Kompensation dieses Verlustes erfolgt durch die Gemeinde Möhnensee über das von ihr geführte Ökokonto; es werden also Maßnahmen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt wurden und die dort zu ökologischen Aufwertungen geführt haben, mit diesem Eingriff "verrechnet", so dass insgesamt eine ausgeglichene Bilanz erreicht wird.

Der Umweltbericht kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit als gering bis mittel einzustufenden Umweltbeeinträchtigungen verbunden ist und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verursacht werden.

5.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig, wenn keine bauvorbereitenden Maßnahmen während der Hauptbrutzeit vom 15.03. – 31.07. erfolgen. Baumfällungen und Gehölzschnitt dürfen in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nur mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden. Der im Gebiet aufstehende Schuppen sollte nicht während der Brutzeit des Feldsperlings abgerissen werden und für diesen sind Ersatzquartiere anzubringen.

5.3 Immissionsschutz-Gutachten

Das Plangebiet ist verkehrsbedingten Geräuschimmissionen durch den "Schnappweg" im Westen und die Straße "Am Daiwesweg" im Norden ausgesetzt. Um diese Immissionen prognostizieren und bewerten zu können, wurde eine gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz haben in Form einer die Außendämmung der Gebäude betreffenden Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Von Bedeutung ist diese Festsetzung insbesondere für solche Aufenthaltsräume, die in Wohngebäuden im unmittelbaren Nahbereich der Straße "Schnappweg" eingerichtet werden. Betroffen von der Notwendigkeit, eine überdurchschnittlich wirksame Dämmung vorzunehmen, sind voraussichtlich nur zwei Wohngebäude.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 01.02. - 24.02.2017 und dann noch einmal in der Zeit vom 20.04. - 22.05.2017 Gelegenheit, sich zu den Entwürfen des Bebauungsplanes zu äußern. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

- Von den Bürgern wurden überwiegend Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die Frage bezogen, ob ihre konkreten Bauabsichten im Plangebiet realisierbar sind bzw. in den Stellungnahmen wurde der Wunsch geäußert, die jeweiligen architektonischen Vorstellungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu ermöglichen. ⇒ Die Anregungen wurden berücksichtigt, soweit dies mit dem städtebaulichen Konzept und den grundsätzlichen Zielsetzungen der Planung vereinbar ist.
- Ein Bürger regte an, auch entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches einen Fußweg vorzusehen. ⇒ Dieser sachlich nachvollziehbaren und städtebaulich sinnvollen Anregung wurde aus Rücksicht auf die Bewohner der dort vorhandenen Grundstücke und auch aus konzeptionellen und wirtschaftlichen Gründen nicht entsprochen.
- Ein Bürger äußerte formale Bedenken zu einzelnen Festsetzungen. ⇒ Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

6.2 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, über das Vorhaben informiert und um ihre Stellungnahmen gebeten. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

- Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) forderte aufgrund der Tatsache, dass in der näheren Umgebung des Plangebietes zwei archäologische Fundstellen bekannt sind, eine dahingehende Überprüfung der Fläche. ⇒ In Abstimmung mit dem LWL wurde eine "Oberflächenprospektion" durchgeführt, bei der kein Hinweis auf Bodendenkmäler gefunden wurde.
- Der Geologische Dienst NRW und auch die beim Kreis Soest angesiedelte Untere Landschaftsbehörde regten an, aufgrund des "großräumigen Verlustes an schutzwürdigen Böden" einen "bodenfunktionsbezogen" wirksamen Ausgleich extern zu schaffen. ⇒ Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Gemeinde verfügt nicht über alternative Flächen oder Bereiche, die bspw. entsiegelt oder einer Extensivierung zugeführt werden könnten. Die externe Kompensationsmaßnahme – Anpflanzen von Wald – ist auch mit Blick auf den Bodenschutz angemessen

Arnsberg, den 05.07.2017

vielhaber stadtplanung · städtebau

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg