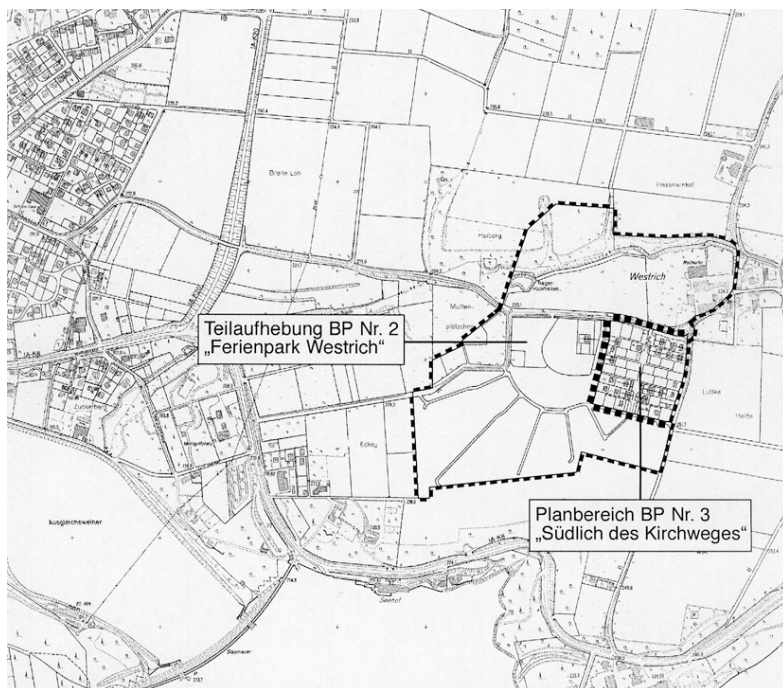


Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienpark Westrich“ – Teilaufhebung

Begründung

Gemeinde Möhnesee



1	Aufhebungsbeschluss	3	Inhaltsverzeichnis
2	Aufhebungsanlass	3	
3	Aufhebungsverfahren	3	
4	Räumlicher Geltungsbereich	3	
5	Derzeitige Situation und Planungsziel	3	
6	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
7	Zukünftige planungsrechtliche Grundlage	5	
8	Sonstige Belange	5	
8.1	Erschließung	5	
8.2	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
8.3	Ver- und Entsorgung	6	
8.4	Abwasserbeseitigung	6	
8.5	Immissionsschutz	6	
8.6	Belange des Denkmalschutzes	6	
8.7	Eingriffsregelung	6	
9	Verfahrensvermerk	6	
10	Umweltbericht	7	
10.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7	
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	8	
10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
10.4	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	9	
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10	
10.6	Zusätzliche Angaben	10	
10.7	Zusammenfassung	10	

1 Aufhebungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat am 18.10.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienpark Westrich“ in einem kleinen Bereich zu ändern und den größten Teil aufzuheben, um die in diesem Bebauungsplan bisher festgesetzten, nicht mehr umsetzbaren Inhalte an neu definierte städtebauliche Ziele – wie im Folgenden erläutert – anzupassen. Der kleinere Bereich wird als Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich des Kirchweges“ weitergeführt.

2 Aufhebungsanlass

Für das Plangebiet südwestlich der Ortslage Westrich besteht seit 1974 der genannte rechtsverbindliche Bebauungsplan, zuletzt geändert 1994, der für den gesamten Bereich die Entwicklung eines Ferienparks vorsah. Inzwischen haben sich Konzepte für Ferienparks grundsätzlich geändert. Statt Feriendörfer mit autarker Infrastruktur werden heute gem. den Zielen der Landesplanung diese an tragfähige Siedlungsgebiete angebunden – unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die somit nicht mehr verfolgten Planungsziele führen zu dem Beschluss, den Bebauungsplan im größeren Teilbereich aufzuheben und eine neue Planungskonzeption für Wohnnutzung in einem kleineren bereits teilweise bebauten Abschnitt zu verfolgen.

Der in Zukunft nicht mehr realistische Planungsinhalt wird in der damaligen Begründung erläutert (s. Anlage).

Die zum Bebauungsplan gehörende Begründung wird mit der Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls gegenstandslos.

3 Aufhebungsverfahren

Das Aufhebungsverfahren für den im Beschluss zugrunde gelegten Teilbereich erfolgt analog den Vorschriften gem. §§ 2 – 4 BauGB.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Die im Aufhebungsbeschluss beschriebene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit insgesamt 26,2 ha umfasst den größeren Teil des derzeitigen Bebauungsplanes. Ausgenommen ist der kleinere Bereich, in dem bereits ein beachtlicher baulicher Ansatz auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 entstanden ist.

5 Derzeitige Situation und Planungsziel

Der im Südwesten der Ortslage Westrich gelegene Bereich sollte nach Überlegungen eines Investors, die bereits 1971 begannen, zu einem Ferienpark mit Ferienhäusern, Hotel und Freizeit/Sportanlagen entwickelt werden. Von den geplanten 600 Ferienhäusern wurden bis

heute ca. 32 gebaut. Die privaten Bauherren bewohnen diese fast ausschließlich als Dauerwohnsitz. In diesem Bereich wurde die Erschließung teilweise mit Baustraßen, Abwasserkanal und Regenwasserbehandlungsanlagen realisiert.

Inzwischen ist endgültig davon auszugehen, dass eine Realisierung des Ferienparks auf Grund nicht vorhandener Nachfrage und grundsätzlich neuer Konzepte für Ferienparks unwahrscheinlich ist. Die gebauten Häuser sind und bleiben Dauerwohnsitze der Eigentümer.

Um diesen planungsrechtlich unvertretbaren Zustand zu klären, wird der bisherige Bebauungsplan – bis auf den überwiegend bebauten Teilbereich – aufgehoben und der freien Landschaft im derzeitigen Zustand zurückgegeben. Für den im Ansatz bebauten und erschlossenen Bereich am Ostrand wird eine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes vorgenommen, die einerseits eine Legalisierung der Dauerwohnungen in einem „Reinen Wohngebiet“ gewährleistet. Andernfalls bliebe hier eine zerrissen wirkende Splittersiedlung im Außenbereich mit unfertiger Infrastruktur, ohne Plansicherheit für die bestehende Bausubstanz.

In dem kleinen Ortsteil Westrich (als einer von 15 Ortsteilen der Gemeinde Möhnesee) lebt nur 1 % der ca. 11.500 Einwohner. Der Ortsteil liegt nördlich des Möhnesees in der landwirtschaftlich geprägten Ebene. Die Ortslage besteht aus einer Gruppe von überwiegend aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen ohne Versorgungsinfrastruktur. Der im Südwesten des Dorfes liegende Siedlungsansatz für den geplanten Ferienpark zeigt eine unzusammenhängende Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, mit heterogener Architektursprache.

Der Geltungsbereich weist einen heterogenen Landschaftsraum auf. Einzelne hochwertige Strukturen wie ein Straßen begleitender Gehölzzug oder der im Norden verlaufende Westricher Bach sind im derzeit geltenden Bebauungsplan integriert. Auf der nördlich des Kirchweges derzeit bestehende Grünlandfläche bzw. auf der südlich entstandenen Brachfläche wären plangemäß die festgesetzten Sondergebietsnutzungen mit einzelnen Grünfestsetzungen zulässig.

Im Detail wird auf die gem. des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehenden Festsetzungen bzw. auf den vor Ort bestehenden Zustand im Umweltbericht eingegangen.

6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der für die Gemeinde Möhnesee geltenden Regionalplan* 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. Der vorliegende Planbereich ist weiträumig mit der überlagernden Darstellung als Erholungsbereich versehen.

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

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (genehmigt 28.08.2009) berücksichtigt nicht mehr das bisher im Bebauungsplan festgesetzte rechtsverbindliche „Sondergebiet“. Lediglich der bebaute Bereich des Ferienparks ist nach neuer Zielsetzung als Wohnbaufläche dargestellt. Der mit vorliegendem Planverfahren aufzuhebende Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

• Landschaftsrechtliche Vorgaben

Die rund 250 m südlich gelegene Möhne ist Landschaftsschutzgebiet und übernimmt als Vogelschutzgebiet „Möhnesee“ (DE-4514-401) eine internationale Bedeutung als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgewässer für Wasservögel.

Sonstige Schutzgebiete kommen weder im Plangebiet noch im planungsrelevanten Umfeld vor.

Da mit der Aufhebung keine Veränderung der bestehenden Nutzung sondern vielmehr eine Verringerung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung erfolgt, ist auch aufgrund der Entfernung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu rechnen.

7 Zukünftige planungsrechtliche Grundlage

Nach Aufhebung des vorliegenden Planungsrechtes im Sinne des § 30 BauGB gelten zukünftig die Vorschriften des § 35 BauGB (Außenbereich).

8 Sonstige Belange

8.1 Erschließung

Der zukünftige Außenbereich ist weiterhin über den Kirchweg von Norden erschlossen. Dieser hat im Osten Anschluss an die Nord-Süd-verlaufende B 229 (Arnsberg und Soest) und hierüber an die Ost-West-verlaufende B 516 (Werl und Warstein).

Die in der Deutschen Grundkarte eingetragenen Parzellen für die Zuwegungen des geplanten Ferienparks sind in der Örtlichkeit nicht

vorhanden. Im Bereich bestehen einzelne Wirtschaftswege für die Erschließung des überwiegend agrarisch genutzten Außenbereiches.

8.2 Wasserwirtschaftliche Belange

- Sind nicht betroffen

8.3 Ver- und Entsorgung

- Ist nicht relevant

8.4 Abwasserbeseitigung

- Ist nicht relevant

8.5 Immissionsschutz

Für den künftigen Außenbereich sind Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm sowie landwirtschaftliche Gerüche nicht relevant.)

8.6 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind weder im vorliegenden Aufhebungsbereich noch im direkten Umfeld betroffen, da sich hier weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW befinden – ebenso keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Möhnese, ausgestellt vom Westf. Amt für Denkmalpflege enthalten sind.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

8.7 Eingriffsregelung

Da die Planung im Jahr 1974 vor der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz erfolgte und die nachfolgenden Änderungen keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach sich gezogen haben, ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Rücknahme eines geleisteten Ausgleichs bzw. eine „Gutschrift“ durch die nunmehr erfolgte Rücknahme einer Planung nicht erforderlich.

9 Verfahrensvermerk

Wie in Pkt. 1 bereits erwähnt, erfolgt mit dem vorliegenden Verfahren die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienpark Westrich“. Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Aufhebungsverfahrens (als Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 2) werden die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 in diesem Bereich unwirksam. Es gilt als Planungsrecht der § 35 BauGB (Außenbereich).

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Ziel des Vorhabens ist es, die im Geltungsbereich ehemals in den 70er Jahren vorgesehene, aber nie umgesetzte Sondergebietsnutzung als Ferienpark mit Ferienhäusern, Hotel und Freizeitnutzung aufzuheben.

Der Geltungsbereich umfasst eine rund 26 ha große Fläche, auf der gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes großflächig die Entwicklung als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,3 im südlichen Teil und 0,5 im nördlichen Teil zulässig wäre. Dieser Bereich würde künftig wieder den Vorschriften als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB unterliegen.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Nullvariante)

Mit der derzeit rechtskräftigen Planung bestünde die Möglichkeit, einen großen Teil der rund 26 ha umfassenden Fläche im Sinne des festgesetzten Sondergebietes zu überbauen und versiegeln. Einzelne Grünstrukturen würden erhalten bleiben. Für die Entwicklung des nördlich vorhandenen Westricher Baches wäre ein rund 10 m breiter Entwicklungstreifen gesichert. Im Norden wären „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert.

Die Schutzgüter

- Mensch,
- Boden,
- Wasser,
- Biotoptypen, Biodiversität
- Artenschutz, Flora und Fauna,
- Klima / Luft
- Kultur- und Sachgüter
- Landschaftsbild

sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen wären in dem Sondergebiet und den Verkehrsflächen durch die intensive Nutzung überformt.

Mit der Aufhebung entfallen die genannten Festsetzungen. Im Vergleich mit der zu erwartenden künftigen Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Nutzung stellt die derzeit zulässige Nutzung eine höhere Beeinträchtigung der Schutzgüter dar. Mit der Aufhebung ist somit eine insgesamt positivere Entwicklung der Schutzgüter zu erwarten. Mit der Aufhebung der Planung werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Da die Planung im Jahr 1974 vor der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgte und die Änderung im Jahr 1994 keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach sich zog, ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Rücknahme eines geleisteten Ausgleichs bzw. eine „Gutschrift“ nicht gegeben.

- **Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung / der Aufhebung bestünde weiterhin die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Fläche zu einem großen Teil als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich Überschreitung und versiegelten Verkehrsflächen zu nutzen.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Mit der Aufhebung werden Fragen der Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb eines Siedlungsbereiches entbehrlich.

- **NATURA 2000**

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen auf das rund 250 m südlich gelegene NATURA 2000 Gebiet („Möhnesee“, DE-4514-401) sind mit der Rücknahme der planungsrechtlich derzeit zulässigen Freizeitnutzung nicht zu erwarten.

10.4 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden / geplanten Wohngebiete nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und
- mit der Aufhebung der Planung keine Verbotstatbestände

gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

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

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist unter dem Aspekt des bestehenden Bebauungsplanes zu betrachten. Die Frage nach Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle ist hier aufgrund der speziellen örtlichen Zuordnung nicht relevant.

10.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Mit der Teilaufhebung entfallen die gem. § 4c BauGB vom Bebauungsplan ausgehenden und zu überwachenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

10.7 Zusammenfassung

Mit der Teilaufhebung sollen für den Geltungsbereich von rund 26 ha die Festsetzungen für ein „Sondergebiet – Ferienpark“ aufgehoben werden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan NR. 2 „Ferienpark Westrich“ bestünde die Möglichkeit, einen großen Teil als Sondergebiet zu überbauen und versiegeln. Einzelne Grünstrukturen würden erhalten bleiben. Für die Entwicklung des nördlich vorhandenen Westricher Baches wäre ein rund 10 m breiter Entwicklungstreifen gesichert. Die im Norden befindlichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wären gesichert.

Die Schutzgüter könnten durch die intensive Nutzung als Siedlungsbereich überformt werden.

Mit der Aufhebung entfällt die Zulässigkeit der Überbauung. Im Vergleich mit der zu erwartenden künftigen Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung stellt die derzeit zulässige Nutzung eine höhere Beeinträchtigung der Schutzgüter dar. Insgesamt ist daher mit der Planung eine positivere Entwicklung der Schutzgüter zu erwarten. Mit der Aufhebung der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Mit der Aufhebung erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Nutzung, so dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das 250 m südlich gelegene Vogelschutzgebiet „Möhnesee“ vorbereitet werden.

Da die Planung im Jahr 1974 vor der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz erfolgte und die Änderung im Jahr 1994 keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung nach sich zog, ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Rücknahme eines geleisteten Ausgleichs bzw. eine „Gutschrift“ nicht erforderlich.

Mit der Teilaufhebung entfallen die gem. § 4c BauGB vom Bebauungsplan ausgehenden und zu überwachenden erheblichen Umweltauswirkungen.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung werden nicht erforderlich. Mit der Teilaufhebung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Möhnesee
Coesfeld, im Juni 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld