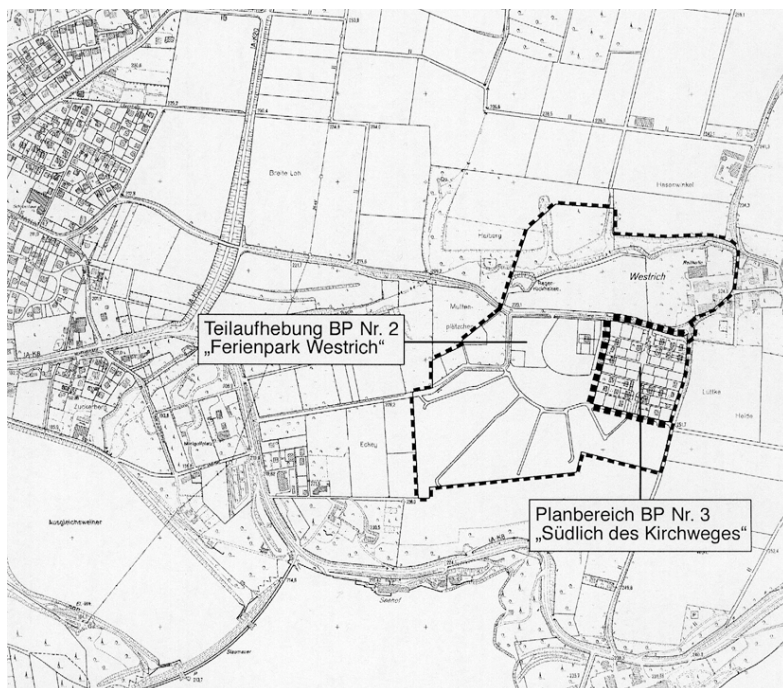


Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich des Kirchweges“

Begründung – Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Möhnesee



| | | | |
|----------|---|-----------|---------------------------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben | 3 | Inhaltsverzeichnis |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss | 3 | |
| 1.2 | Änderungsanlass | 3 | |
| 1.3 | Änderungsverfahren | 3 | |
| 1.4 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 | |
| 1.5 | Derzeitige Situation und Planungsziel | 4 | |
| 1.6 | Planungsrechtliche Vorgaben | 5 | |
| 2 | Städtebauliche Konzeption | 6 | |
| 3 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung | 6 | |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 | |
| 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 | |
| 3.3 | Festsetzungen zur baulichen Gestaltung | 8 | |
| 4 | Erschließung | 9 | |
| 4.1 | Anbindung an das übergeordnete Straßennetz | 9 | |
| 4.2 | Erschließung des Plangebietes | 9 | |
| 4.3 | Ruhender Verkehr | 9 | |
| 4.4 | Öffentlicher Personennahverkehr | 10 | |
| 5 | Natur und Landschaft / Freiraum | 10 | |
| 5.1 | Grün- und Freiraumkonzept | 10 | |
| 5.2 | NATURA 2000 / Artenschutz | 10 | |
| 5.3 | Eingriffsregelung | 11 | |
| 5.4 | Wasserwirtschaftliche Belange | 11 | |
| 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 | 12 | |
| 7 | Verfahrensvermerk | 13 | |
| 8 | Flächenbilanz | 13 | |

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss

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 Änderungsbereich erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich des Kirchweges“.

1.2 Änderungsanlass

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 aufzuheben und die im Folgenden erläuterte neue Planungskonzeption für Wohnnutzung in einem kleineren bereits teilweise bebauten Abschnitt zu verfolgen und das Planungsrecht entsprechend anzupassen.

1.3 Änderungsverfahren

Da dieser Teilbereich – als neues Plangebiet – auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits teilweise bebaut wurde und eine räumliche Nachbarschaft mit der Ortslage des Dorfes Westrich abgeleitet werden kann, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, da im Übrigen auch keine städtebaulichen Grundzüge der Stadtentwicklung betroffen sind:

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 35.684 qm und der mit 17.660 zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Möhnesee daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB finden Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Die im Änderungsbeschluss beschriebene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit insgesamt 3,57 ha umfasst einen Teil am Ostrand des derzeitigen Bebauungsplanes, in dem bereits ein beachtlicher baulicher Ansatz auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 entstanden ist (s. Pkt. 1.5).

1.5 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 unververtretbaren Zustand zu klären, wird der bisherige Bebauungsplan – bis auf den Teilbereich des vorliegenden Änderungsplanes – aufgehoben und der freien Landschaft im derzeitigen Zustand zurückgegeben.

Für den im Ansatz bebauten und erschlossenen Bereich am Ostrand (Turfweg/Ruderweg) 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. Somit ist das grundsätzliche städtebauliche Ziel die Fortentwicklung und Verdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches.

Mit der Abrundung der Wohnbebauung soll eine im reizvollen Landschaftsbild akzeptable Lösung für den vorhandenen Siedlungsansatz gefunden werden.

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.

1.6 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) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar und berücksichtigt somit nicht mehr das bisher im Bebauungsplan rechtsverbindliche „Sondergebiet“. Das angrenzende Dorf Westrich ist als MD-Dorfgebiet entsprechend seiner bisher landwirtschaftlichen Struktur dargestellt.

Auf Grund der Darstellung als Wohnbaufläche im neuen FNP liegt das landesplanerische Einvernehmen für diese gemeindliche Bauleitplanung vor. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Landschaftsrechtliche Vorgaben

Die südlich in einem Abstand von ca. 450 m gelegene Möhne ist Landschaftsschutzgebiet und übernimmt als Vogelschutzgebiet „Möhnesee“ (DE-4514-401) eine internationale Bedeutung als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgewässer für Wasservögel.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den aus dem bisherigen „Ferienpark“ weiter zu führenden Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. das im Ansatz realisierte städtebauliche Bild zeigt eine zentrale Nord-Süd-Erschließung in Form von zwei Stichstraßen mit platzartigen Ausweitungen für Stellplatzanlagen, die durch einen bisher als Fußweg festgesetzten Stichweg verbunden sind.

Von dieser zentralen Achse aus führen jeweils vier bisher als Fußwege festgesetzte Wege nach Westen und Osten, um die die zunächst als Ferienhäuser gedachten Hausgruppen angeordnet sind.

Insgesamt sind auf den 74 ausparzellierten Grundstücken 7 Einzelhäuser, 24 Doppelhaushälften und eine Dreierhausgruppe entstanden, die – wie in Pkt. 1 erläutert – künftig mit Einzel- und Doppelhäusern als Dauerwohnsitze ergänzt und gesichert werden.

Die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen – wie sie sich heute in der vorgenommenen Parzellierung darstellen – liegen zwischen 200 m² (Doppelhaushälften) und ca. 600 m². Im nordöstlichen Teil wurde eine Dreiergruppe mit noch kleineren Grundstücken gebaut.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt nur innerhalb des Plangebietes, d.h. der tangierende Kirchweg im Norden und Osten steht nicht für Grundstückszufahrten zur Verfügung. Die über bisher als Fußwege festgesetzte erschlossenen Grundstücke weisen somit keine Garagen auf, werden jedoch fast alle angefahren – mit Stellplatz auf dem Grundstück.

Die zugeordneten Stellplätze liegen – wie erwähnt – an der zentralen Erschließungsachse. Entlang des nördlichen Kirchweges waren im bisherigen Bebauungsplan ca. 30 Stellplätze straßenbegleitend geplant, jedoch sollen diese nicht realisiert werden. Künftig werden die planungsrechtlichen Beschränkungen der Verkehrsflächen aufgehoben, so dass das Stellplatzangebot auf den eigenen Grundstücken gedeckt wird.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im neuen wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird im Plangebiet ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Begründung wurde in Pkt. 1.2 und 1.5 gegeben.

Die sonst im „Reinen Wohngebiet“ 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 auf Grund der Erschließungssituation (s. Pkt. 4) keine Standortgunst gegeben ist und eine zusätzliche auch subjektive Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten reinen Wohnnutzung insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen vermieden werden soll. Die Eigentümer der entstandenen Wohnhäuser genießen somit auch den Vertrauensschutz einer reinen Wohnnutzung, die sich aus dem Charakter des zunächst geplanten Ferienparks ableitet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel zur Abrundung des Bestandes wird im Plangebiet für die ausparzellierten 74 Grundstücke ausschließlich eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Das entspricht dem Bild der bisher festgesetzten offenen Bauweise in der Kombination mit den bisher eng gefassten überbaubaren Flächen für Ferienhäuser.

Für die Bereiche, in denen bisher keine Doppelhäuser entstanden sind, bzw. auf Grund der abgeschlossenen Parzellierung nicht möglich wären, werden nur Einzelhäuser festgesetzt, um eine auf Grund der eingeschränkten Erschließung und reduziertem Stellplatzangebot (s. Pkt. 4) eine unvorhersehbare weitere Verdichtung zu vermeiden.

Zulässig sind daher mit der gleichen Begründung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur max. 2 Wohneinheit je Wohngebäude (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte / bzw. Einheit eines Reihenhauses).

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 7,50 m sowie einer Dachneigung von 25°- 35° (Festsetzung gem. § 86 BauO NW) wird ein „eineinhalbgeschossiges“ Erscheinungsbild der Bebauung gesichert, d.h. das Dachgeschoss ist mit maximal 75 % der Grundfläche zu nutzen.

Bezugspunkte für die max. festgesetzte Firsthöhe ist die zugeordnete Erschließungsanlage.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs. Eine Begründung für die bisher als Ferienhausbebauung festgesetzte Reduzierung auf GRZ 0,3 für das WR-Gebiet wird nicht gesehen.

Zudem wird eine Überschreitung der versiegelten Fläche gemäß § 19 (4) Bau NVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht ausgeschlossen, um die Vorgaben der bereits abgeschlossenen Grund-

stückteilungen und der Nutzung mit Doppelhäusern realisierbar umsetzen zu können. Die bisher festgesetzte max. Grundfläche von 45 m² je WE Ferienhaus entfällt somit ebenfalls.

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

3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baufelder mit einer Größe von maximal 16,00 m x 15,00 m – bezogen auf die bereits erfolgte Grundstücksteilung – festgesetzt, um auch damit eine hier nicht mehr verträgliche zusätzliche Verdichtung zu vermeiden. Die Vorgabe einer grundsätzlich offenen Bauweise hinsichtlich Einhaltung von Grenzabständen ist ohnehin zu beachten.

Garagen bleiben auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässig.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB werden getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien zur städtebaulichen Einbindung in den landschaftlichen Umraum zu sichern. Diese Gestaltungsvorschriften sollen auch „nachbarschützenden“ Charakter im Sinne von Vertrauensschutz für die bisher entstandene Bebauung haben.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung werden – wie bisher – aus städtebaulicher Sicht die Dachneigung und Dachform gesteuert. Die bisher festgesetzte Nord-Süd-Firstausrichtung wird aufgegeben, um die Chancen der Solarenergiegewinnung durch Ost-West-Firstrichtung offen zu lassen, auch wenn damit ein heterogenes Bild entstehen kann und für die Nachbargrundstückseigentümer keine Vorgaben vorhersehbar sind.

Weitere Festsetzungen (z.B. Farb- und Materialwahl: Dacheindeckung mit rot-braunen Ziegeln und weiße Außenwände) sollen das bisher vorgegebene Bild für die Landschaft beibehalten. Außerdem soll die bisher nicht zugelassene anthrazitfarbene regionaltypische Dachziegeleindeckung möglich sein, die ohnehin schon teilweise verwendet wurde. Nicht ausgeschlossen wird ebenfalls eine solar-energetische Dacheindeckung.

Auch die Vorgabe zur Einfriedigung – nur mit heimischen Laubgehölzen (ohne Mauern) – bleibt als Festsetzung bestehen, um für den ohnehin engen öffentlichen Raum der Erschließungsstiche eine gewisse Offenheit mit standortgerechter Bepflanzung zu erhalten.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet ist 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).

4.2 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit Baustraßen bereits abschließend erschlossen: Vom Kirchweg im Norden und Ruderweg im Süden führt jeweils eine Zufahrt mit platzartigen Ausweitungen für Stellplatzanlagen in das Plangebiet.

Jeweils vier ca. 3 m breite Zugangswege erschließen nach Osten und Westen jeweils sechs Grundstücke. Die bisher nur als Fußwege festgesetzten Stichwege werden für die Zufahrt zu den Grundstücken freigegeben, um dem Anliegen der Bewohner Rechnung zu tragen und den Stellplatzbedarf zu decken. Da ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist, muss in den max. 55 m langen Wegen „auf Sicht“ gefahren werden, bzw. Ausweichmöglichkeiten auf den Grundstücken müssen möglich bleiben. Die Mülltonnensammelplätze am Tage der Abholung verbleiben in den Zufahrtsplätzen.

Die bisher ebenfalls nur als Fußweg vorgesehene Verbindung zwischen Turfweg und Ruderweg wird auf 5,0 m verbreitert, um eine verkehrsfunktionale sinnvolle Durchfahrt zu erhalten, mit alleiniger Anbindung an den Kirchweg im Norden, um den schmalen landwirtschaftlichen Kirchweg im Osten zu entlasten. Zum Ruderweg im Süden soll lediglich eine Notüberfahrt offen bleiben, die als verkehrsordnerische Maßnahme geregelt wird.

4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird der private Stellplatzbedarf in den Stellplatzanlagen an der Zufahrtsachse angeboten. Unter der Voraussetzung, dass die noch 34 unbebauten Grundstücke nicht mehr geteilt und nur mit einer Wohneinheit bebaut werden, stellt sich der Stellplatzbedarf wie folgt dar:

- Für die theoretisch maximal ca. 74 Wohneinheiten werden bei 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit insgesamt 111 Stellplätze erforderlich.

Bisher sind im Bebauungsplan 42 Garagen/Stellplätze in den Zufahrtsstraßen angeboten. Mit der Öffnung der Stichwege kann der Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden.

Aus gestalterischen Gründen sollen in den Eingangsplätzen keine Garagen, sondern lediglich Stellplätze mit Baumgestaltung errichtet werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle für den ortsteilverbindenden Verkehr mit Anschluss an die überregionalen Netze befindet sich ca. 300 m östlich im Dorf Westrich.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Das Plangebiet nahe der Ortslage Westrich bildet einen eigenen Siedlungsansatz innerhalb in der Landschaft. Die zur freien Landschaft vorhandenen Eingrünungen oder vorhandenen Einzelgehölze aus teilweise bodenständigen, teilweise fremdländischen Gehölzen stehen überwiegend in Zusammenhang mit der privaten Gartengestaltung der Anwohner. Ca. 50 % der Fläche liegt noch unbebaut brach.

Richtung Osten und Norden erstrecken sich weitläufige Agrarflächen. Südlich und südwestlich angrenzend befindet sich eine größere Brachfläche mit Gehölzaufwuchs, die ehemals für den Ferienpark gedacht war.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund privater Grünstrukturen intensiv durchgrünt und nach Westen und Süden durch externe flächige bzw. nach Osten durch Gehölzstrukturen am Plangebietsrand eingrahmt.

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Der Bebauungsplan setzt die im Norden vorhandenen Gehölze innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ als „zu erhalten“ fest.

Festsetzungen von Einzelgehölzen, wie sie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienpark Westrich“ auf den privaten Grundstücken für die interne Gestaltung des Wohnquartiers geplant waren, sind nicht mehr vorgesehen. Diese wurden bisher nicht nachkontrollierbar umgesetzt und sind zum Teil auch nicht nachvollziehbar begründet.

Die Verbindungsflächen zwischen den Garagenplätzen werden als „Private Grünfläche“ festgesetzt bzw. gesichert. Hier ist die Anpflanzung von bodenständigen Einzelgehölzen (Bäumen) festgesetzt.

5.2 NATURA 2000 / Artenschutz

Die rund 450 m südlich gelegene Möhne ist Landschaftsschutzgebiet und übernimmt als Vogelschutzgebiet „Möhneseer“ (DE-4514-401) eine internationale Bedeutung als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgewässer für Wasservögel.

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

Aufgrund der Entfernung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu rechnen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist festzustellen, dass die Plangebietsflächen vom Menschen intensiv genutzt sind und weiterhin dieser Nutzung unterliegen werden.

Veränderungen werden sich mit Erlangen des Planungsrechts möglicherweise für die Brachflächen ergeben. Konkrete Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind im Fachinformationssystem des LANUV für diesen Bereich nicht benannt.

Vorkommen von Arten gem. § 10 BNatSchG können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist aber nicht mit Vorkommen von Arten zu rechnen, die eine hohe Fluchtdistanz haben oder weitläufige Lebensräume benötigen.

Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Arten, die den Menschen nicht meiden (Mäusebussard) können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Grünstrukturen im Siedlungsbereich könnten sogar attraktive Brut- oder zumindest Jagdhabitate darstellen. Da die Gehölze von mittlerem Alter (max. von 1971) und mittlerem Stammdurchmesser (< 40 cm) sind, kann lediglich eine besondere Funktion als Überwinterungsquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Mit der Planung wird abgesehen von den Brachflächen der wesentliche Teil der potenziellen Habitate planungsrechtlich gesichert und in der Örtlichkeit aber nicht verändert.

Da im Umfeld weitaus größere Brachflächen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet werden.

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09 – 01.03 erfolgen dürfen.

5.3 Eingriffsregelung

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

– sind nicht betroffen

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die RWE.

Die Wasserversorgung kann durch das bestehende Leitungsnetz des Lörnecke-Wasserwerkes in Erwitte sichergestellt werden.

6.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Mischsystem.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen vom Kreis konzessionierten Betrieb.

6.2 Immissionsschutz

In der nord-östlich liegenden dörflichen Ortslage Westrich liegt im 200 m Abstand zum Plangebiet eine aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstelle. Geruchsimmissionen für das neue Wohngebiet, die zudem die Belange der Landwirtschaft negativ in ihrer Entwicklung beeinträchtigen, werden nach Aussage der Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 27.02.2007, Kreis Soest) nicht gesehen. Dazu ist erläuternd auszuführen, dass die Hofstelle in „windgünstiger“ Nord-Ost-Richtung und zudem in einer Talmulde liegt.

6.3 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind weder im Geltungsbereich noch im direkten Umfeld des Plangebietes 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 Möhnesee, ausgestellt vom Westf. Amt für Denkmalpflege enthalten sind.

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

7 Verfahrensvermerk

Wie in Pkt. 1 bereits erwähnt, soll mit dem Änderungsverfahren für das vorliegende Plangebiet Nr. 3 auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienpark Westrich“ erfolgen.

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 (als Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 2) gelten die neuen Festsetzungsinhalte und werden die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 unwirksam.

8 Flächenbilanz

| | | | |
|----------------------------|---------|---|--------|
| Gesamtfläche | 3,57 ha | – | 100 % |
| davon: | | | |
| Reines Wohngebiet | 2,94 ha | – | 82,4 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,39 ha | – | 10,9 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,19 ha | – | 5,3 % |
| Private Grünfläche | 0,05 ha | – | 1,4 % |

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Möhnensee
Coesfeld, im Januar 2010

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