Gemeinde Möhnesee

1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“

Ortsteil Völlinghausen

BEGRÜNDUNG

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Verfahren

2. Erfordernis für die Änderung der Bebauungspläne

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

4. Ziele und Zwecke der Änderung der Bebauungspläne

5. Bestehendes Planungsrecht

6. Städtebauliches Konzept

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Bauliche Nutzung
- 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
- 7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

7.2 Verkehrliche Erschließung
- 7.2.1 Äußere Erschließung
- 7.2.2 Innere Erschließung

7.3 Natur und Landschaft

7.4 Immissionsschutz

7.5 Ver- und Entsorgung
- 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG
- 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
- 7.5.3 Strom- / Gasversorgung
- 7.5.4 Abfallentsorgung
- 7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

7.6 Belange des Denkmalschutzes

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

8. Durchführung, Kosten, Zeitplan

Präambel

Auf Grund

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202),

- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S 218b)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S.568) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Möhnesee in der Sitzung am __.__.2021 die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Vorbemerkungen und Verfahren

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung von Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“ vor. Hintergrund ist ein Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxisbereich (Heilpraktikerin) für ein Grundstück im nordöstlichen Bereich der Bebauungspläne.

Die Grundstücke in dem betreffenden Bereich werden entgegen der Festsetzungen der Bebauungspläne zum dauerhaften Wohnen genutzt. Viele Nutzer haben hier ihren Erstwohnsitz gemeldet. Bislang bestand kein Handlungsbedarf, diesen Sachverhalt durch Änderung der planungsrechtlichen Situation zu legitimieren. Das beantragte Vorhaben ist nun aber ohne Änderung des Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig.

Da ein hohes öffentliches Interesse darin besteht, einerseits die tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich zu legitimieren, andererseits die angestrebte Nutzung – insbesondere einer Heilpraktiker-Praxis – an dieser Stelle zu ermöglichen, hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am 15.04.2021 die Einleitung der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“ beschlossen. Zuvor fand am 11.03.2021 eine Beratung im Bauausschuss der Gemeinde statt.

Ziel ist es, die im Nordosten des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Wochenendhausgebiet (SO-Woch) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes ist von dieser Änderung nicht betroffen, da die fehlende Erschließung in diesem Bereich einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entgegensteht. Gleichzeitig soll das Baufenster im Bereich des beantragten Bauvorhabens vergrößert werden.

Durch die Änderung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Darüber hinaus soll die faktische Dauerwohnnutzung in diesem Bereich legalisiert werden und den Eigentümern – im Einklang mit der Änderung der Art der Nutzung – ein größerer Spielraum bei den überbaubaren Grundstücksflächen gegeben werden.

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Der Rat hat daher am 15.04.2021 die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 23.06.2021 von der Bürgermeisterin unterzeichnet.

Die Offenlage hat in der in der Frist vom 02.07.2021 bis einschließlich 03.08.2021 stattgefunden. Zur Klarstellung der Anregungen und Bedenken des Kreises Soest hat der Rat der Gemeinde Möhensee in der Sitzung am 02.09.2021 die Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“ beschlossen.

2. Erfordernis für die Änderung der Bebauungspläne

Im Umfeld des Möhnesees sind in den vergangenen Jahrzehnten an diversen Stellen Wochenendhausgebiete planungsrechtlich ausgewiesen worden. Qua Definition dienen Wochenendhausgebiete nicht dem Dauerwohnen, sondern sind Bestandteile der Freizeit- und Erholungsfunktion. Daher werden entsprechende Gebiete laut Baunutzungsverordnung bezogen auf die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiete festgesetzt.

Unabhängig von diesem planungsrechtlichen Ziel entwickeln sich Wochenendhausgebiete überall im Lande oftmals ungesteuert in faktische Wohngebiete. Da es sich um private Gebäude handelt und das Einwohnermeldewesen aus datenschutzrechtlichen Gründen keinen Abgleich mit dem Bauplanungsrecht vorsieht, melden die Eigentümer ihren Erstwohnsitz in dem Bereich. Die Wohnnutzung wurde auch im vorliegenden Gebiet „Im Engelsliet – Pferdekamp“ sukzessive dauerhaft ausgeübt. Somit hat sich das Gebiet „schleichend“ von einem Wochenendhausgebiet in ein faktisches Wohngebiet gewandelt. Dieser Prozess entzog sich einer steuernden Einflussnahme durch die Gemeinde.

Für geplante Um-, Neu- oder Anbauten an die bestehenden Gebäude bedeutet die noch geltende planungsrechtliche Festsetzung als Wochenendhausgebiet jedoch einen deutlichen Genehmigungsvorbehalt für die bauliche Umsetzung. Gleiches gilt im Übrigen auch für (Anschluss-)Finanzierungen, da die Kreditkonditionen

für Maßnahmen an Wohnhäusern zumeist günstiger sind, als für Wochenendhäuser. Dies hängt mit dem Marktwert der Gebäude zusammen, der sich bei eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit (Wochenendhaus) negativ niederschlägt. Die Genehmigungsfähigkeit baulicher Maßnahmen richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Am Beispiel des konkret vorliegenden Antrags (Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxisbereich) wird deutlich, dass dieses innerhalb eines Wochenendhausgebietes nicht zulässig ist. Insofern führt werden die baulichen Entwicklungsperspektiven für Bewohner des faktischen Wohngebietes durch das Planungsrecht gegenüber denen von Bewohnern eines planungsrechtlich festgesetzten Wohngebietes deutlich reduziert.

Die Gemeinde Möhnesee möchte daher nun der tatsächlich vorzufindenden Situation Rechnung tragen und das Gebiet auch planungsrechtlich in ein Wohngebiet umwandeln. Hiermit soll mittelbar auch das beantragte Vorhaben genehmigungsfähig werden, wobei hierzu im konkreten Fall zudem die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich wird. Dieses Erfordernis wird auch auf die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung übertragen.

Für die Stadtentwicklung ist es - auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung, die sich in der Gemeinde Möhnesee quantitativ deutlich positiver darstellt als im Umfeld - bedeutsam, dass nachhaltige Wohnraumangebote zur Verfügung gestellt werden. Die Legalisierung der Wohnnutzung in diesem Bereich ist Teil dieser Stadtentwicklungspolitik.

Das Plangebiet der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“ ist durch die Lage im bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich vollständig nach § 30 BauGB zu beurteilen. Dennoch ist eine Umsetzung des Vorhabens bzw. Planintention nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation möglich, da einerseits die Art der baulichen Nutzung zu ändern ist und andererseits die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken vergrößert werden sollen. Da eine Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Durch die 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“ soll das Umfeld entsprechend der faktischen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Die Erschließung ist bauplanungsrechtlich und faktisch gesichert. Den Eigentümern soll zudem aufgrund der Nutzungsänderung ein größerer Spielraum hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Daher werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen in dem gesamten Bereich erweitert. Mittelbar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch zur Umsetzung des geplanten Einfamilienhauses mit Praxisräumen an der beantragten Stelle dienen.

Durch die Planänderung soll den Bewohnern eine rechtssichere Nutzung der Objekte ermöglicht werden. Zudem soll die gesundheitliche Versorgung des Ortsteiles durch die Ermöglichung einer Heilpraktiker-Praxis verbessert werden. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens richtet sich nach den Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) wird durchgeführt und ist separat beigefügt. Auf einen Umweltbericht kann aufgrund des gewählten vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Ortsteil Völlinghausen der Gemeinde Möhnesee hat zurzeit gut 1.275 Einwohner (2020) und ist somit einwohnermäßig der drittgrößte Ortsteil im Gemeindegebiet. Er beherbergt über 10% der Einwohner der Gemeinde. Der Ortsteil befindet in verkehrlich günstiger Lage im östlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Ortsteil liegt unmittelbar am Zulauf der Möhne in den Möhnesee.

Der Ortsteil Völlinghausen beherbergt Grundversorgungsinfrastrukturen. Die überwiegenden zentralen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels-, Bildungssektor und weiteren (öffentlichen)

Versorgungseinrichtungen, wie z.B. das Rathaus, sind jedoch im Hauptort der Gemeinde, dem Ortsteil Körbecke, verortet. Die vorhandene Freizeit- und Erholungsinfrastruktur und die etwas geringere touristische Bedeutung gegenüber den unmittelbar am See gelegenen Ortsteilen macht Völlinghausen zu einem beliebten Wohnort im Gemeindegebiet. Ein weiterer Vorteil Völlinghausens ist die verkehrsgünstige Lage an der K8 „Im Möhnetal“. Die A 44 (Dortmund-Kassel) ist mit nicht allzugroßem Zeitaufwand zu erreichen.

Durch diese Rahmenbedingungen ist Völlinghausen ein beliebter Wohnort. Die Lagegunst hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Vermarktungsdauer von Wohnraumangeboten verhältnismäßig gering war. Zudem führte sie zu der bereits zuvor skizzierten Entwicklung der schleichenden Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohngebiete.

Topographisch liegt Völlinghausen an der Südabdachung des Haarstrangs, östlichen Zulauf der Möhne in die Möhnetalsperre. Der Ort liegt somit nicht unmittelbar am See. Siedlungsstrukturell befinden sich das Ortszentrum sowie die Wohngebiete nördlich der K8, während sich die Freizeit- und Tourismusareale (wie das hier betroffene Wochenendhausgebiet) mit einer räumlichen Zäsur südlich der K8 „Im Möhnetal“ unmittelbar an dem Flusslauf der Möhne erstrecken. Der Ort weist hierdurch eine zweigeteilte Siedlungsstruktur auf, wobei der historische Ortskern im Nordosten liegt, die neueren, freizeitorientierten Wohnbereiche im Südosten. Die Kreisstraße 8 bildet hierbei eine deutliche Trennlinie.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen bzw. der geplanten Umwandlung.

Derzeit wird der Planbereich faktisch bereits als Wohngebiet genutzt.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,740 ha. Davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 1,429 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,199 ha
- Grünflächen ca. 0,112 ha

- SUMME: ca. 1,740 ha

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das folgende Grundstück:

Gemarkung:	**Völlinghausen**
Flur:	2
Flurstücke:	657, 655, 717, 662, 659, 652, 651, 649, 663, 664 517, 521, 673, 674, 666, 503, 508, 665, 501, 502, 509, 510, 519, 520, 523, 521, 522

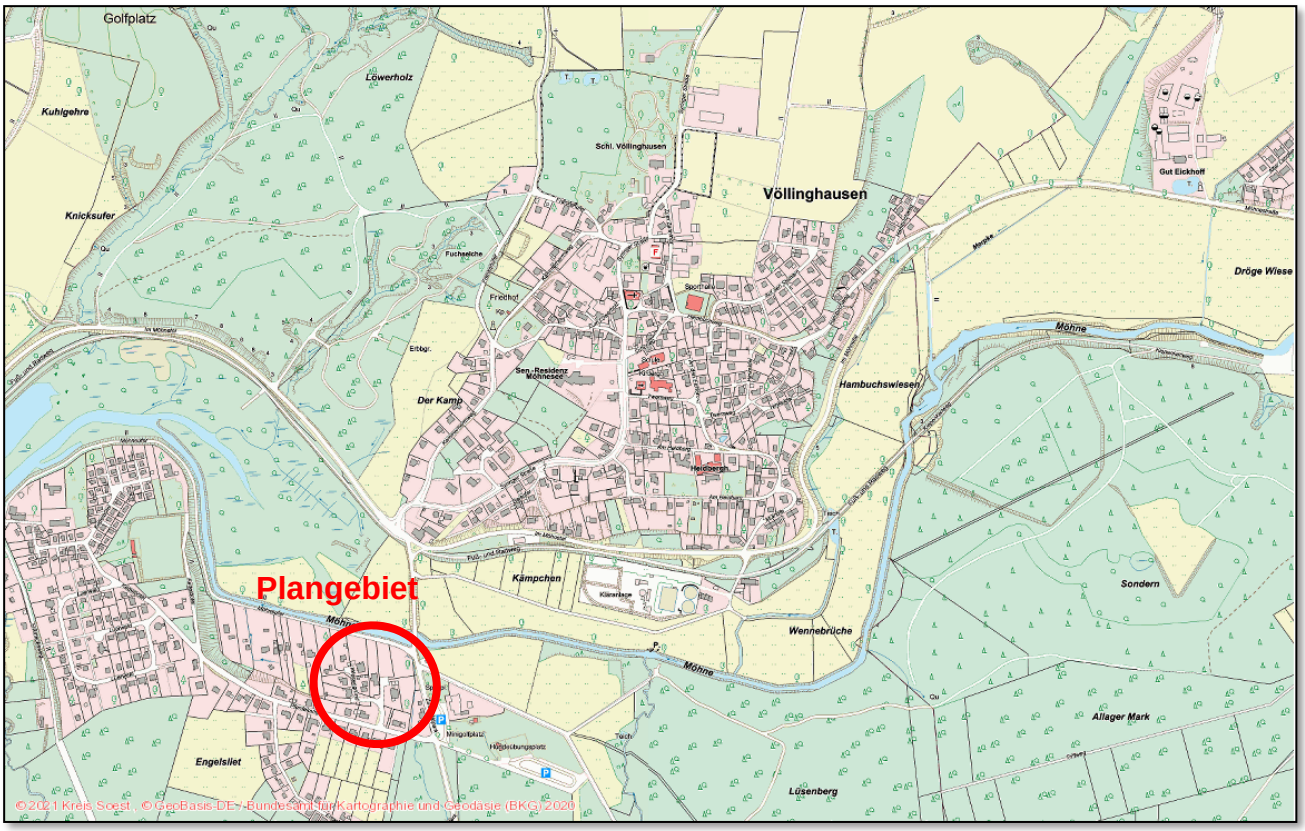

Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Amtlicher Basiskarte, Geodatenportal Kreis Soest, 2018

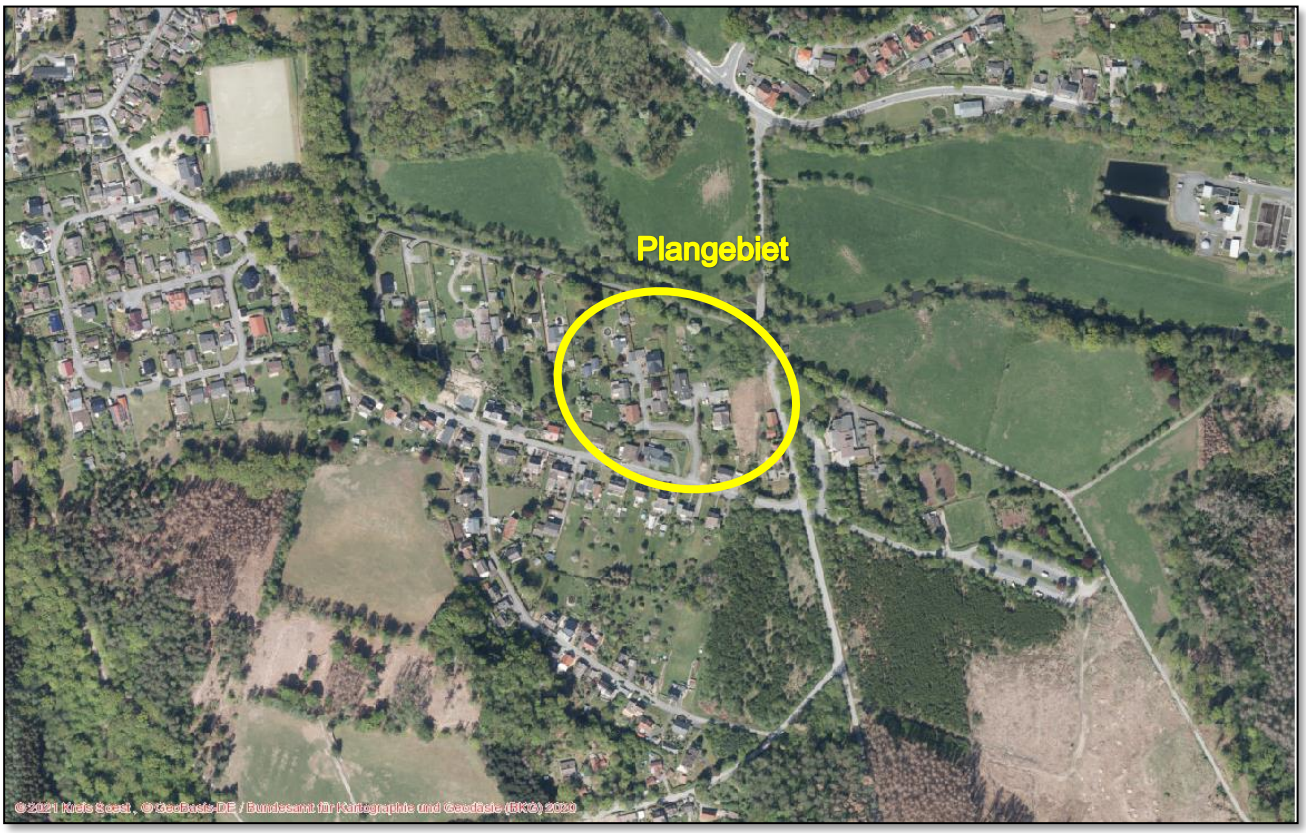

Abbildung 2: Lage des Plangebietes auf Basis eines Luftbildes, Geodatenportal Kreis Soest, 2020

4. Ziele und Zwecke der Änderung der Bebauungspläne

Mit der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“ soll zur Klarstellung der faktischen Nutzung und der damit einhergehenden Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

In dem als erschlossen geltenden Bereich des Bebauungsplanes soll damit eine Legalisierung der tatsächlichen Wohnnutzung ermöglicht werden. Hiermit einher gehen entsprechende bauliche Entwicklungsperspektiven für die Bewohner und Eigentümer. Dies wird durch Ausweitung der Baugrenzen unterstützt.

Die Planung ist aus Sicht der Gemeinde Möhnesee aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. rechtlichen Klarstellung sinnvoll und vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. Es handelt sich um keine Neuausweisung von Bauland. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen.

In Summe ist die Planung erforderlich.

Zusammenfassend verfolgt die Änderung des Bebauungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- Rechtliche Klarstellung der Art der baulichen Nutzung
- Sicherstellung der Entwicklungspotentiale des Gebietes
- Stärkung des Ortsteiles Völlinghausen einschl. der infrastrukturelle Einrichtungen

konkrete Zielsetzungen:

- Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet
- Vergrößerung einer überbaubaren Grundstücksflächen zur verbesserten baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke

5. Bestehendes Planungsrecht

Seit Januar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem neuen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Gemeindegebiet Möhnesee relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) ist seit März 2012 rechtswirksam. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan bezieht sich von seinem Wesen her ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Einwohnerzahl des Ortsteils Völlinghausen (> 2.000) nicht in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sondern im Allgemeinen Freiraumbereich. Da es sich aber um eine reine Umwandlung eines bestehenden Baugebietes bezogen auf die Art der baulichen Nutzung handelt, berücksichtigt die Planung die Vorgaben des Regionalplanes (*vgl. Abb. 3*).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee aus dem Jahr 2009 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO1) dar. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist gegebenenfalls im Nachgang der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung erforderlich (*vgl. Abb. 4*).

Die Bebauungsplanänderung wird daher entsprechend der Vorgaben des § 8 Absatz 2 BauGB zwar nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er berücksichtigt aber aufgrund der Regelungen des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGb dennoch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Südlich des Plangebietes schließen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbauflächen an. Westlich schließt die verbleibende Wochenendhausbebauung als Sondergebietsdarstellung an. Nördlich und östlich des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, z.T. jenseits von einer schmalen Wohngebietsfläche (Osten), Grünflächen im Bereich des Möhnetals dargestellt.

Die Grundstücke, die mittels der 1. Änderung überplant werden sollen, liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet – Pferdekamp“ setzen im Änderungsbereich ein Sondergebiet für Wochenendhäuser fest (*vgl. Abb. 5*).

Zudem sind in dem Bebauungsplan die Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen der Wochenendhäuser festgesetzt. Letztere werden im Zuge der Planänderung erweitert, um entsprechend der veränderten Art der Nutzung eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

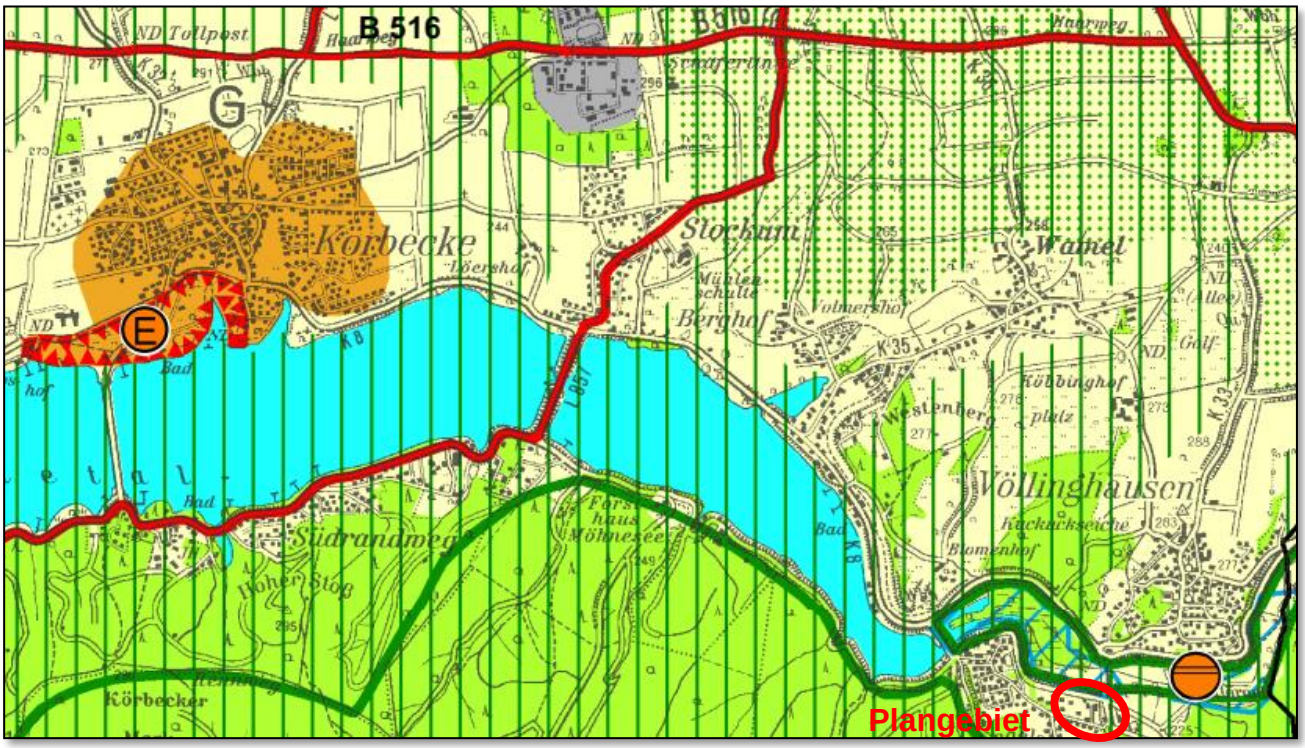

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, TA SO/HSK, BR Arnsberg, 2012

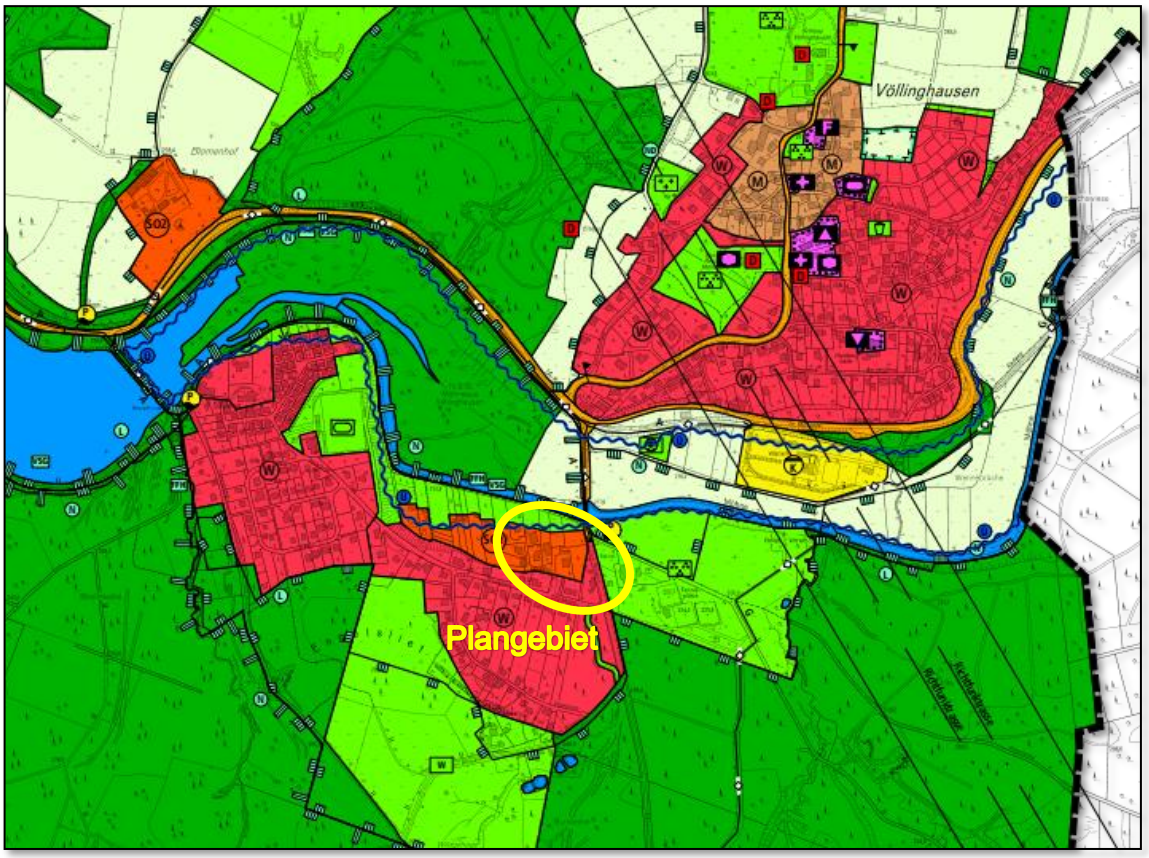

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee

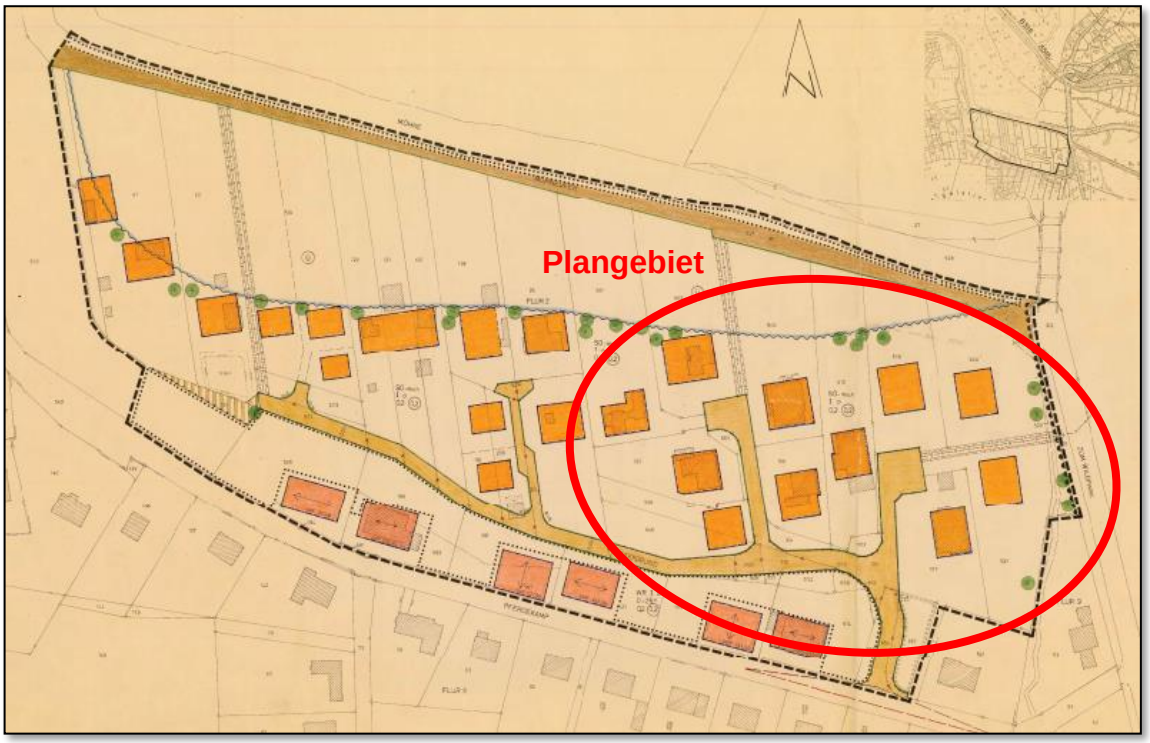

Abbildung 5: Auszug aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich weitgehend an der veränderten Art der baulichen Nutzung. Das Erschließungskonzept, dass auch für ein allgemeines Wohngebiet ausreichend dimensioniert ist, bleibt unverändert. Mit der Änderung der Art der Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet geht die artspezifische Ausweitung der baulichen Inanspruchnahme durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen einher.

Städtebaulich ist die Planung insbesondere im Sinne der rechtlichen Klarstellung einer derzeit nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Situation sinnvoll.

Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Planung im Süden des Ortsteiles Völlinghausen dar.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke, für die aktuell von einer im planungsrechtlichen Sinne gesicherten Erschließung (auch für die veränderte Art der Nutzung) ausgegangen werden kann.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 5 „Im Engelsliet - Pferdekamp“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, welches der Klarstellung der faktischen Nutzung des Bereiches dient.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die übrigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden als nicht zulässig erklärt.

Die weitgehende Übernahme der Gliederung laut BauNVO erscheint an dieser Stelle aufgrund der strukturellen Lage im Siedlungsgefüge als sinnvoll. Der Ausschluss der ansonsten in der Gebietskategorie ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ist durch die vorhandene Erschließungssituation sowie die vollzogene bauliche Entwicklung in der Vergangenheit zu begründen. Die Erschließung ist für die ausgeschlossenen Nutzungsarten nicht ausreichend. Zudem hat sich das Gebiet bereits weitgehend städtebaulich in Richtung einer Wohnnutzung entwickelt, so dass eine (ausnahmsweise) Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungsarten das bestehende Nutzungsgefüge stärker als beabsichtigt verändern könnte.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung, um zu große Veränderungen zu vermeiden. Die Grundflächenzahl beträgt daher unverändert 0,2. Hiermit soll einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO beträgt im Einklang mit der ebenfalls festgesetzten eingeschossigen Bebauung ebenfalls 0,2 als Höchstgrenze.

Auch wenn durch die Kombination der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse (I) sowie den Gestaltungsvorschriften zu Dachneigungen ausreichende Regelungen getroffen sind, um für ein städtebaulich homogenes Bild mit der vorhandenen baulichen Umgebung zu sorgen, wird die additive Festsetzung der GFZ im Sinne der Einheitlichkeit der baurechtlichen Regelungen für sinnvoll erachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins als Höchstmaß begrenzt, um die Dimensionierung der umliegenden Bebauung aufzugreifen. Diese Festsetzung herrschen auch umliegend bzw. im Bestand vor. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt. Zwar soll den Bauherren aufgrund der neuausgerichteten Art der Nutzung ein größerer baulicher Spielraum gegeben werden, allerdings bezieht sich dieser ausschließlich auf die überbaubare Grundstücksfläche, die baulich ausnutzbar ist. Die Gebäude sollen nicht aufgestockt werden.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Die Baugrenzen werden erweitert. Zwar wird – entsprechend der umliegenden Bebauung – eine Straßenrandbebauung fortgeführt. Allerdings wird aufgrund der veränderten Nutzungsart ein größerer Spielraum im Hinblick auf Anbauten und die Gebäudestellung ermöglicht. Somit wird unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Nachverdichtung versucht, den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezonen (Gärten) – soweit dies möglich ist – unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Um den ortstypischen Charakter der umgebenden Bebauung im Plangebiet aufzugreifen, gleichzeitig jedoch auch moderneren Bauformen die Möglichkeit zur Umsetzung einzuräumen, werden für das Plangebiet im Bebauungsplan baugestalterische Regelungen in Form von Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW getroffen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden aufgrund der bestehenden Dachlandschaft im Umfeld Vorgaben zur Dachneigung gemacht. Diese darf maximal 20° betragen. Flachdächer sind ebenfalls zugelassen. Eine Verwendung von Dachziegeln zur Eindeckung der Dächer ist damit aufgrund der geringen Neigung ausgeschlossen.

7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Ein weiteres Planzeichen ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen (erschlossenen) Bereich, um die gewünschte Nutzung planungsrechtlich und erschließungstechnisch zu ermöglichen.

Im Änderungsbereich werden zwei Leitungsrechte festgesetzt um die Entwässerung sicherzustellen. Hiermit wird ein dort unterirdisch verlegter Entwässerungskanal gesichert.

Mittels Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB wird im Osten an der Plangebietsgrenze eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen inklusive der Verbesserung der dort vorhandenen Gewässersituation festgesetzt.

Im Süden des Geltungsbereiches wird zudem eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern getroffen. Hiermit wird der Bestand geschützt.

7.2 Verkehrliche Erschließung

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar über die Straße „Pferdekamp“, die über die Straße „Zum Wildpark“ mittelbar an die Hauptverkehrsstraße „Im Möhnetal“ (K8) und damit an das überregionale Verkehrsnetz anschließt.

Die Zuführungsstraßen sind bereits bis zum Endausbau realisiert worden und somit vorhanden. Die v.g. Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen und die dort verkehrenden Buslinien gewährleistet.

7.2.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz „Wiesengrund“. Hierbei handelt es sich um ein im Endausbauzustand realisiertes System von zwei Stichstraßen, die jeweils in Wendeanlagen enden.

Die Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt für die angestrebte Nutzung aus, so dass die Erschließung als leistungsfähig und planungsrechtlich gesichert angesehen werden kann. Ein weiterer Ausbau der Erschließung ist – auch aufgrund der nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes – für die Planung nicht erforderlich.

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Entwicklung des Plangebietes kommt es durch die Erweiterung er überbaubaren Grundstücksflächen zu einem geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Im vereinfachten Verfahren wird jedoch gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung zieht zudem keinen Ausgleichsbedarf nach sich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzwürdige Biotope oder anderweitige umwelt- und naturschutzrechtliche Schutzräume sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist durchgeführt und ist separater Bestandteil der Begründung und des Verfahrens.

7.4 Immissionsschutz

Mit der angrenzenden Wohn- und Wochenendhausbebauung befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Durch die geplante Art der Nutzung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Die Entfernung zu den Freizeitanlagen von Völlinghausen ist ausreichend groß, so dass auch hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Wäre dies so, wäre es bereits bei der bisherigen Nutzung – da diese schutzwürdiger war, als die geplante Wohnnutzung – zu entsprechenden Konflikten gekommen, was nicht der Fall ist.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das verbleibende Wochenendhausgebiet sind durch die Umwandlung der Teilflächen in ein Allgemeines Wohngebiet ebenfalls nicht zu erwarten, so dass die Planung als immissionsschutzrechtlich unbedenklich eingestuft werden kann.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG

Gemäß den Vorschriften des § 55 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des § 44 Landeswassergesetz NRW LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da es sich im konkreten Fall lediglich um eine planungsrechtliche Umwidmung einer bereits überwiegend bebauten und damit kanaltechnisch erschlossenen Situation handelt, ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bereiches nicht vorzunehmen.

Das Plangebiet ist an das bestehende Kanalnetz (Trennsystem) angeschlossen. Dieses ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Abwässer aufzunehmen. Die Kanäle im weiteren Verlauf sind hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Von hier aus wird das Abwasser zur Kläranlage Möhnesee-Völlinghausen geführt, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind entsprechend zu erweitern.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für die angestrebte Nutzung 800 l/min (=96 Kubikmeter/2h). Laut Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Möhnesee steht aus dem bestehenden öffentlichen Leitungsnetz Löschwasser in der v.g. Größenordnung zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

7.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- und Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem/den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird von der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH durchgeführt.

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist das Abfallwirtschaftszentrum Werl, deren Betreiber die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH ist.

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechende Tonnen für Restmüll aufgestellt.

7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Zur Entsorgung des anfallenden Bauschutts können folgend aufgeführte Deponien angefahren werden:

1. Abfallwirtschaftszentrum Geseke (Boden- und Bauschuttdeponie)
2. Abfallwirtschaftszentrum Anröchte (Bodendeponie)
3. Abfallwirtschaftszentrum Werl (auf Anfrage)

Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz dürfen "gefährliche Abfälle" gewerbsmäßig nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde transportiert werden; zuständig ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Soest.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Gemeinde Möhnesee als Untere Denkmalbehörde, Hauptstraße 19, 59519 Möhnesee und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand und nach Rücksprache mit dem Kreis Soest, Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich der Kampfmittel geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Gemeinde Möhnesee als Ordnungsbehörde, die Polizei oder die Feuerwehr zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst

anfordern kann.

Bergbaulich Tätigkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorgenommen worden. Unabhängig davon ist im Rahmen der Bautätigkeit auf Auffälligkeiten (Hohlräume etc.) zu achten und gfls. die zuständige Fachbehörde einzubeziehen.

8. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Rechtskraft des Bebauungsplanes
- Durchführung der privaten Baumaßnahme

Die Bebauung des beantragten Grundstückes erfolgt durch einen privaten Investor. Für die Gemeinde fallen keine Kosten an.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll im Jahr 2021 erfolgen, mit der Baumaßnahme soll ebenfalls 2021 begonnen werden.

59846 Sundern, im August 2021

Volker Finger

_____

Der Aufsteller

59519 Möhnesee, den .....

Die Bürgermeisterin

_____

Vertreter der Gemeinde Möhnesee