

Bebauungsplan Nr. 28 7. Änderung „Fährenweg“ der Gemeinde Möhnese im Ortsteil Körbecke Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

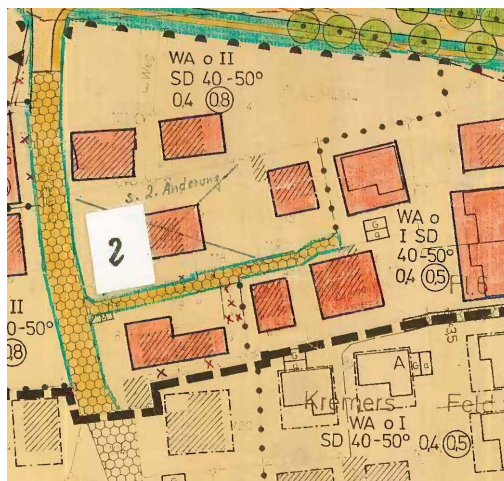
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Möhnese im Süden des Hauptorts Körbecke. Es handelt sich um das Flurstück 86 in der Flur 6 der Gemarkung Körbecke. Die Gebietsfläche hat eine Größe von 315 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Fährenweg“.

2. Anlass der Planänderung

Auf dem Grundstück befinden sich das Wohnhaus Fährenweg 5. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen eine Aufstockung des elterlichen Bestandsgebäudes um den gewünschten Platzbedarf für eine junge Familie mit Kleinkind zu ermöglichen. Der gültige Bebauungsplan schreibt eine eingeschossige Bebauung vor. Durch die Aufstockung würde das Wohnhaus zweigeschossig werden und würde somit gegen den Bebauungsplan verstoßen. Nach Rücksprache mit dem Kreis Soest kann bezüglich der Geschossigkeit keine Befreiung/Abweichung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan zu Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Situation



Im gültigen Bebauungsplan Nr. 28 „Fährenweg“ wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt. Es ist eine offene,

eingeschossige Bebauung zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° – 50° zulässig.

Der Rat der Gemeinde Möhnese hat am 25.11.2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 315 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)". Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken. Die Nutzungen der Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 (2) BauNVO nunmehr zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf der westlichen Seite des Plangrundstücks ist im Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Das östlich und das nördlich angrenzende Gebäude sind ebenfalls zweigeschossig.



Blick in den Fährenweg nach Osten auf das Bestandsgebäude (28.01.2022)

Diese Festsetzung erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung. Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO durch die Angaben der maximalen Gebäudehöhe mit 232,6 m über NHN2016. Diese Festlegung berücksichtigt die vorhandenen Höhen der Nachbarbebauung. Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) mit 0,8 in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet bleibt die bisherige überbaubare Grundstücksfläche unverändert bestehen. Die Festlegung des Baufensters erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Als Bauweise bleibt es gem. § 22 (2) BauNVO bei der offenen Bauweise.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen, Carports, Terrassen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Fährenweg“.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 wird unverändert nur ein Satteldach zugelassen. Die zulässige Dachneigung bleibt ebenfalls bei 40° bis 50°.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Das Grundstück ist bebaut und die Freifläche wird als Hausgarten genutzt.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Bereich. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gesichert.

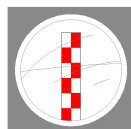
10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der nördlich gelegenen Straße „Fährenweg“.

11. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 15.02.2022



Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18
Tel. 02921 / 3660-0
Fax 02921 / 3660-33

59494 Soest
www.ls-soest.de
post@ls-soest.de