

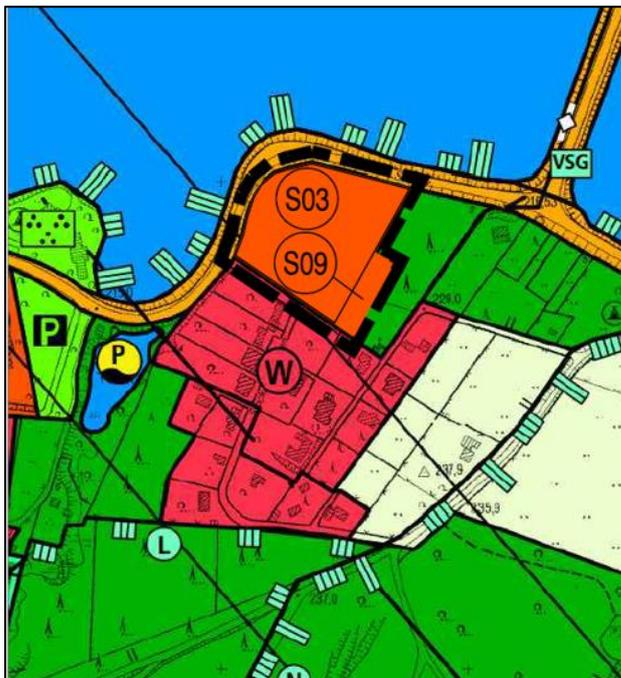


Gemeinde Möhnesee

30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ – 1. Änderung

- frühz. Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB -



Dortmund, April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	1
2	30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
3.2	Regionalplan.....	5
3.3	Landschaftsplan.....	7
4	DARSTELLUNGEN DER 30. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	7
5	ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4	8
5.1	Derzeitiges Planungsrecht	8
5.2	Städtebauliches Konzept	9
5.3	Festsetzungen der 1. Planänderung	9
5.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
5.3.3	Erschließung und ruhender Verkehr	11
5.3.4	Baumbestand und Waldfläche	11
6	UMWELTBELANGE.....	12
6.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	12
6.2	Artenschutz	13
6.3	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.....	14
7	SONSTIGE BELANGE.....	15

1 Anlass und Planungsziel

Aufgrund der bevorzugten naturräumlichen Lage der Gemeinde Möhnesee ist der Ort Ziel vieler Erholungssuchender. Dies bezieht sich sowohl auf den Tagestourismus als auch auf Feriengäste mit einem längeren Aufenthalt. Der Tourismus in seinen verschiedenen Ausprägungen ist ein wichtiger Bestandteil der ökonomischen Basis der Gemeinde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee beinhaltet daher an mehreren Standorten des Gemeindegebietes Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung. Zu nennen ist hier zunächst der weiträumige „Seepark“ am Ufer des Möhnesees im Ortsteil Körbecke mit vielfältigen Freizeiteinrichtungen einschließlich Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen. Darüber hinaus sind an verschiedenen Stellen des Gemeindegebiets in Seenähe Hotels, Ferienhäuser / Ferienwohnungen und Campingplätze vorhanden, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind.

Am Südufer des Möhnesees gegenüber der Ortslage Stockum stellt der Flächennutzungsplan mit der Bezeichnung SO2 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz dar. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Campingplatzes erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“, der hier mit den Festsetzungen SO-W und SO-C die Zulässigkeit von Wochenendhäusern / Mobilheimen bzw. Zelten und ortsveränderlichen Wohnwagen / Wohnmobilen erlaubt.

Die Campingplatznutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da auch wegen eines anstehenden Erneuerungs- und Investitionsbedarfs eine wirtschaftliche Fortführung nicht mehr gegeben war.

Das bislang im Eigentum des Ruhrverbands stehende Grundstück wurde an einen Investor veräußert, der die Sondergebietsnutzung mit einem veränderten Konzept fortführen möchte. Geplant ist die Errichtung eines Hotels mit zentralen Gebäuden für Service und Gästezimmer und einer Reihe von Ferienhäusern für den längeren Aufenthalt einschließlich einer sich in der Pandemiezeit bewährten „Long Stay“-Nutzung unter der Bezeichnung „Chalet-Hotel“ auf dem Grundstück.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren durchzuführenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat daher in seiner Sitzung am 10.10.2019 den Beschluss zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen.

2 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den bislang im Flächennutzungsplan als SO2-Fläche dargestellten Bereich südlich / südöstlich der Straße „Südufer“ (L 857). Darüber hinaus wird östlich angrenzend ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten Fläche in den räumlichen Geltungsbereich der 30. FNP-Änderung einbezogen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 19.000 m² und befindet in der Gemarkung Stockum, Flur 006 und umfasst die Flurstücke 27, 28, 22 und 3.

Der Großteil des Änderungsbereichs ist ein ehemaliger Campingplatz, welcher seit einiger Zeit nicht mehr in der Nutzung ist. Im Osten befindet sich ein Laubwald und nördlich wird das Gebiet durch einen mit Efeu bewachsenen Zaun zu der Straße Südufer abgegrenzt. Im Süden befinden sich einige alte Eichen. Ein Großteil der Fläche ist geschottert und zum Teil mit Grünland bewachsen. Auf der Gründlandfläche befinden sich zudem einige Feldgehölze und Gebüsche. Die baulichen Anlagen der früheren Campingplatznutzung wurden zwischenzeitlich rückgebaut.

Südlich grenzt die Straße „Stockumer Eichen“ mit einer kleinen Wohnsiedlung an, die zum Großteil aus Häusern besteht, die als Ferienwohnungen genutzt werden. Südöstlich jenseits der Wohnbebauung befindet sich in circa 250 m Entfernung das FFH Gebiet Arnsberger Wald, sowie das gleichnamige Naturschutzgebiet.



Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (tim-online.nrw 2023)

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Mit der Planänderung soll die bisherige Darstellung als Sonderbaufläche Campingplatz mit der Zweckbestimmung SO2 Campingplatz in eine Sonderbaufläche SO3 mit der Zweckbestimmung Hotel / Gastronomie / Ferienwohnungen auf gleicher Fläche umgewandelt werden. Ergänzend und erweiternd wird eine Teilfläche der angrenzenden Waldfläche in den Änderungsbereich mit der Zweckbestimmung SO9 Sonderbaufläche Park (Baumhäuser sind zulässig) einbezogen.

Gem. Ziel 7.3-1 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) schließen regionalplanerisch festgelegte Waldbereiche in der Regel eine Inanspruchnahme durch entgegenstehende Nutzungen aus.

Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche für entgegenstehende Planungen und Maßnahmen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist, dieser nicht außerhalb von Waldbereichen realisierbar ist und die Waldumwandlung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Vorliegend ist zunächst festzuhalten, dass entgegen der Darstellung im Regionalplan das bisherige Sondergebiet SO2 Campingplatz keinen Wald i.S. des Waldgesetzes darstellt. Als Wald ist lediglich die südöstliche, in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung einbezogene Teilfläche mit der Zweckbestimmung SO8 Park / Baumhäuser, einzustufen.

In Ziel 6.6-2 LEP NRW werden die Anforderungen an neue Standorte von Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen benannt. Vorliegend handelt es sich nicht um die Schaffung eines neuen Standortes, sondern um die Umnutzung eines vorhandenen Freizeit- und Erholungsstandortes.

Gem. Ziel 2-3 LEP NRW können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt. Im Landesentwicklungsplan wird hierzu ausgeführt, dass die bereits bestehenden Strukturen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus effizienter weiter genutzt und den dafür vorhandenen Standorten für diese Zwecke wirtschaftlich eine Perspektive eingeräumt werden soll. Zu den vorhandenen Standorten im Sinne der Ausnahme gehören die faktisch bestehenden Vorhaben, die nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigt oder genehmigungsfähig sind. Vorliegend gelten für den Bereich der 30. FNP-Änderung die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, der hier die Zulässigkeit von Wochenendhäusern, Mobilheimen, Wohnmobilen und Wohnwagen eröffnet.

Die Planung sieht eine Erweiterung der Sondergebietsfläche um eine Teilfläche im Südosten vor, die eine Weiterentwicklung im Sinne des Ziels 2-3 darstellt. Hierzu wird im LEP NRW ausgeführt: *„Die „Weiterentwicklung“ im Sinne des dritten Spiegelstriches umfasst zusätzlich zur Möglichkeit der Erweiterung dieser Standorte auch Nutzungsanpassungen und -änderungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus. Nutzungsanpassungen und -änderungen sind dann als angemessen zu betrachten, wenn sie im sachlich-funktionalen Zusammenhang mit der bisherigen Standortnutzung stehen und den Charakter der bisherigen Standortnutzung im Wesentlichen erhalten.“* Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben, da die geplante Erweiterung im sachlich-funktionalen Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung steht und der Charakter der bisherigen Standortnutzung nicht verändert wird.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung eines SO3- und SO8-Gebiets mit der Zweckbestimmung Gastronomie / Hotel bzw. Park / Baumhäuser widerspricht somit nicht den landesplanerischen Zielen.

Die Gemeinde Möhnesee hat mit Schreiben v. 28.10.2019 gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Arnsberg die Anfrage gestellt, welche Ziele der Raumordnung für den Planungsbereich bestehen. Mit Schreiben v. 28.11.2019 hat die Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird für den Änderungsbereich die Festlegung als Waldbereich getroffen. Überlagernd erfolgt die Darstellung als Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

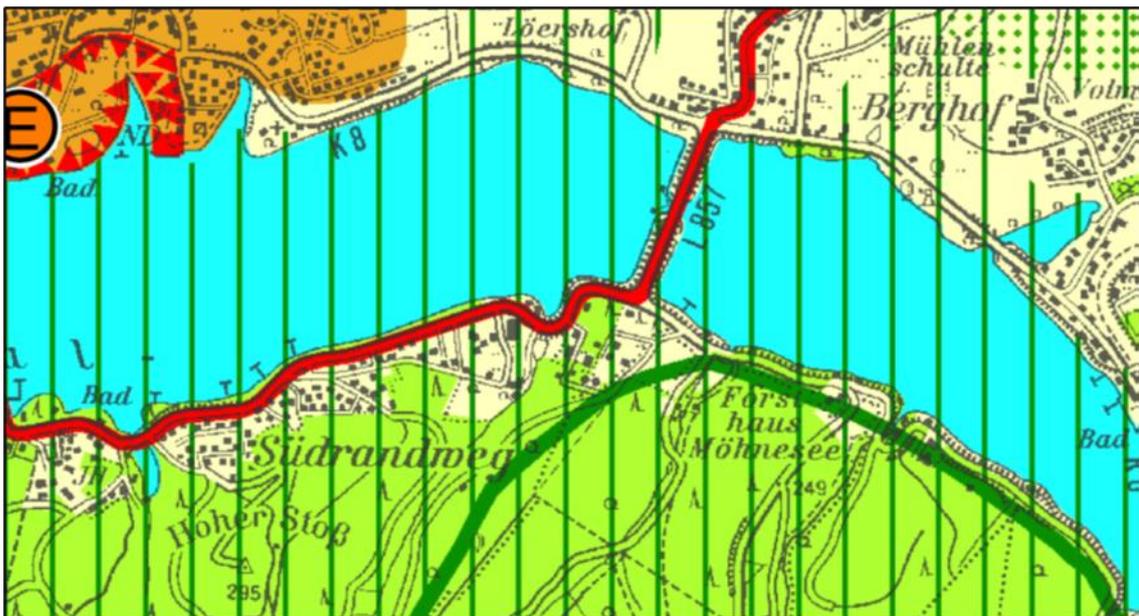


Abb. 2: Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Ausschnitt

Wie bereits dargelegt, stellt entgegen der Darstellung im Regionalplan die bisherige Sonderbaufläche SO2 Campingplatz keinen Wald i.S. des Waldgesetzes dar. Als Wald ist lediglich die südöstliche, in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung einbezogene Teilfläche mit der Zweckbestimmung SO9 Sonderbaufläche Park (Baumhäuser sind zulässig), einzustufen. Dort soll der bestehende Wald in das Erholungskonzept einbezogen werden. In dem Waldbereich ist die Anlage von Baumhäusern geplant, die von Erholungssuchenden als Übernachtungsmöglichkeiten genutzt werden können. Baumhäuser im

Wald lassen sich nur in einem Waldbestand realisieren. Dafür wurde ein Waldbestand gewählt, der sich bereits in unmittelbarer Nähe zu dem genehmigten Campingplatz befindet und somit einer touristischen Vorbelastung unterliegt. Die Größe der Waldfläche wurde auf ein Mindestmaß beschränkt (ca. 1.200 m² der 7.500 m² großen Waldfläche) und durch die Darstellung als Sonderbaufläche Park soll sichergestellt werden, dass der Waldcharakter in diesem Abschnitt erhalten bleibt und nur eine unbedingt nötige Anzahl an Bäumen entnommen wird.

Ziel 20 des Regionalplans betrifft die „Waldfunktionen und Verbesserung der Waldstruktur“:

- (1) Die Funktionen des Waldes im Immissionsschutz, Wasserschutz, Biotop- und Artenschutz, als Sichtschutz sowie im Hinblick auf seine Bedeutung für das Klima und den Boden sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Waldbewirtschaftung hat diese Schutzfunktionen zu sichern.*
- (2) Die Bewirtschaftung des Waldes hat auch seine Erholungsfunktion durch gezielte Maßnahmen zu stärken. Bei hohem Besucherdruck sind Lenkungsmaßnahmen durchzuführen.*
- (3) Die Waldstruktur ist langfristig durch Förderung der naturnahen Waldwirtschaft und weitere Intensivierung forstlicher Zusammenschlüsse zu verbessern.*

Der Wald wird in der zukünftig dargestellten Sonderbaufläche SO9 nur geringfügig verändert, da nur wenige Gehölze entfernt werden. Er bleibt Teil des bestehenden Waldstreifens und die Funktionen im Hinblick Immissionsschutz, Wasserschutz, Biotop-, Artenschutz Sichtschutz bleiben weitgehend unberührt. Die Nutzung wird in den Wald integriert und soll auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Der Wald wird in diesem Bereich erlebbarer gemacht, wodurch die Erholungsfunktion gesteigert wird. Da es sich nur um wenige Baumhäuser handelt, wird sich auch der Besucherdruck in diesem kleinen Waldabschnitt im Rahmen halten.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung einer Sonderbaufläche SO9 mit der Zweckbestimmung Park (Baumhäuser sind zulässig) widerspricht somit nicht den landesplanerischen Zielen.

3.3 Landschaftsplan

Für den Bereich des Änderungsbereiches gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Für den Bereich südlich des Möhnesees befindet sich derzeit der Landschaftsplan „Arnsberger Wald, Teilabschnitt Möhnesee“ in Aufstellung. Der Geltungsbereich dieses Landschaftsplanes wird vom Vorhaben nicht tangiert.

4 Darstellungen der 30. Flächennutzungsplanänderung

Mit der Planänderung soll die bisherige Darstellung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung SO2 Campingplatz zugunsten der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung SO3 Hotel/Gastronomie/Ferienwohnungen aufgegeben werden.

Ergänzend soll im Südosten ein Teilbereich der bislang als Wald dargestellten Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung SO9 Park (Baumhäuser sind zulässig) einbezogen werden.

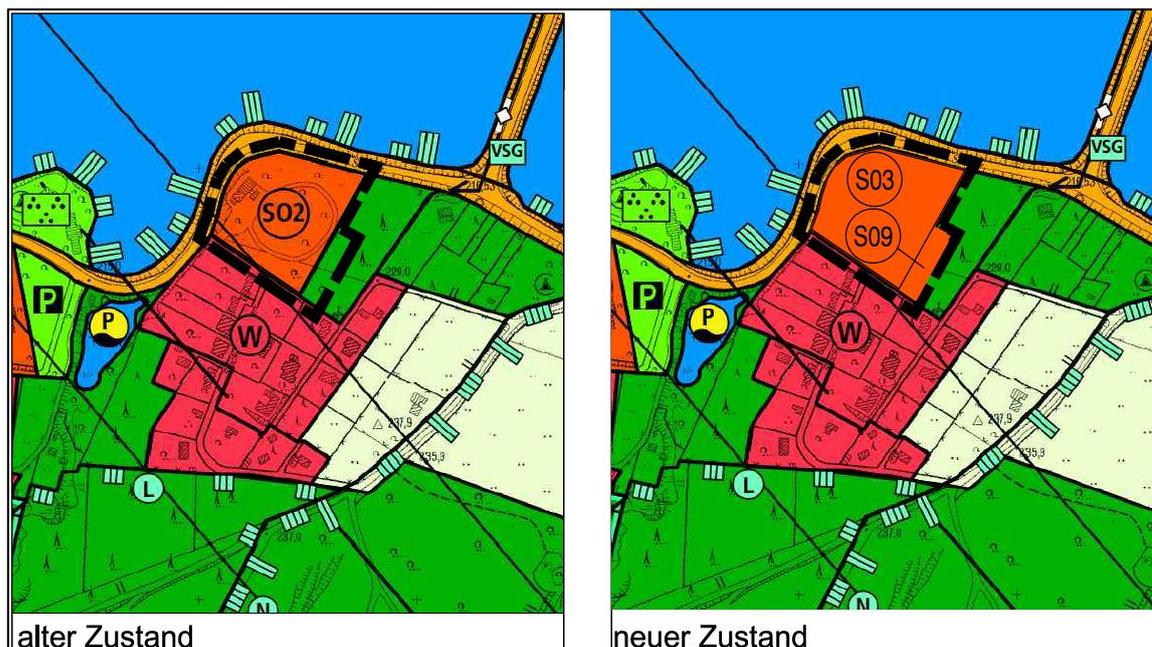


Abb. 3: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beabsichtigt ist im Bereich der Sonderbaufläche SO3 die Errichtung eines Hotels mit der Bezeichnung „Chalet-Hotel“ und zugehörigen Freizeit- /Wellness- und gastronomischen Einrichtungen. Die Planung beruht auf einer Konzept- und Standortanalyse, die einen entsprechenden Bedarf prognostiziert. Die Planung entspricht den erkennbaren geänderten Anforderungen an die Beherbergung von Gästen in der Gemeinde Möhnesee.

Innerhalb der südöstlichen Waldfläche erfolgt mit der Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung SO9 Park (Baumhäuser zulässig) eine Umwandlung der Waldfläche in eine „Parkwaldfläche“.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der für die Gemeinde Möhnesee wichtigen Tourismus- und Freizeitnutzungen geschaffen werden.

5 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

5.1 Derzeitiges Planungsrecht

Der am 11.01.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ setzt für den hier interessierenden Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz und Campingplatz fest. Zulässig sind im Teilgebiet Wochenendplatz (SO-W) Wochenendhäuser, Mobilheime und nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen. Im Teilgebiet Campingplatz (SO-C) sind Zelte und jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen, Klappanhänger und Wohnmobile mit vorübergehendem Aufenthalt zulässig.

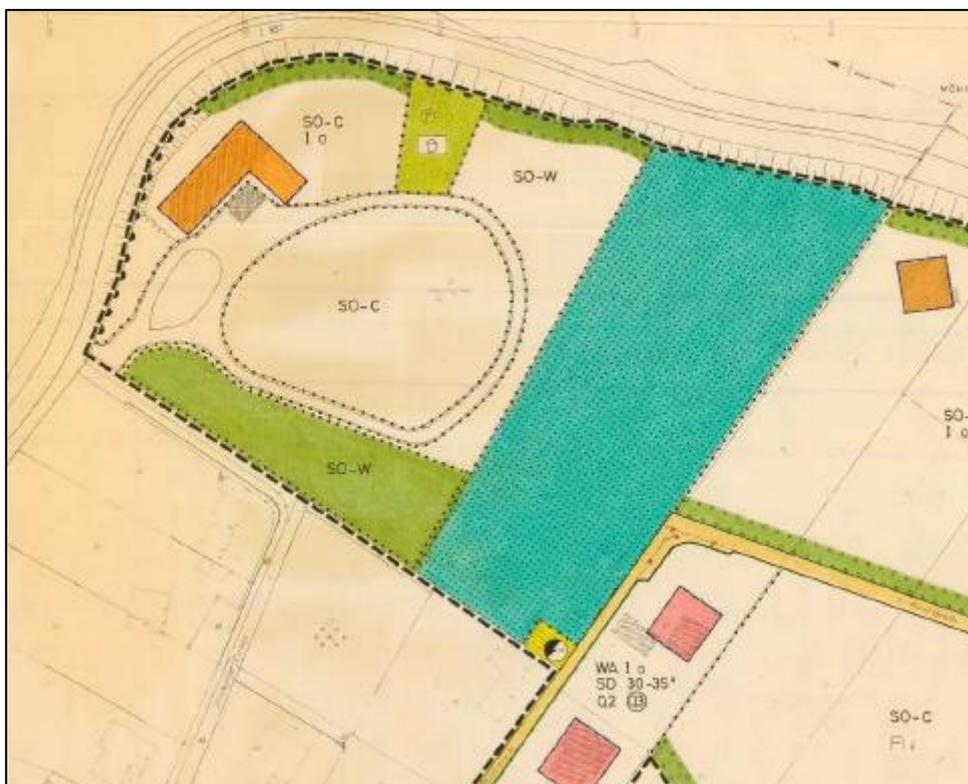


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4

5.2 Städtebauliches Konzept

Die aufgegebene Sondergebietsnutzung soll nunmehr unter veränderten Nutzungszielen wieder aufgenommen werden. Geplant ist die Errichtung eines Hotelgebäudes mit Bistro/Restaurant und die Errichtung von insgesamt 17 „Chalet-Häusern“ (Ferienhäuser) auf dem früheren Campingplatzgelände geplant. Ergänzend soll auf einer Teilfläche des südöstlich anschließenden Waldes eine Baumhausgruppe an maximal drei Bäumen mit je zwei Baumhäusern errichtet werden.

Die Anbindung an die Straße Südufer L 857 erfolgt weiterhin über die Bestandszufahrt des bisherigen Anschlusses des Campingplatz-/Wochenendhausgebiets über die Straße Stockumer Eichen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf einer Stellplatzfläche im Südwesten des Grundstücks unter weitgehender Berücksichtigung des dortigen Baumbestandes (Eichen) angeordnet.

5.3 Festsetzungen der 1. Planänderung

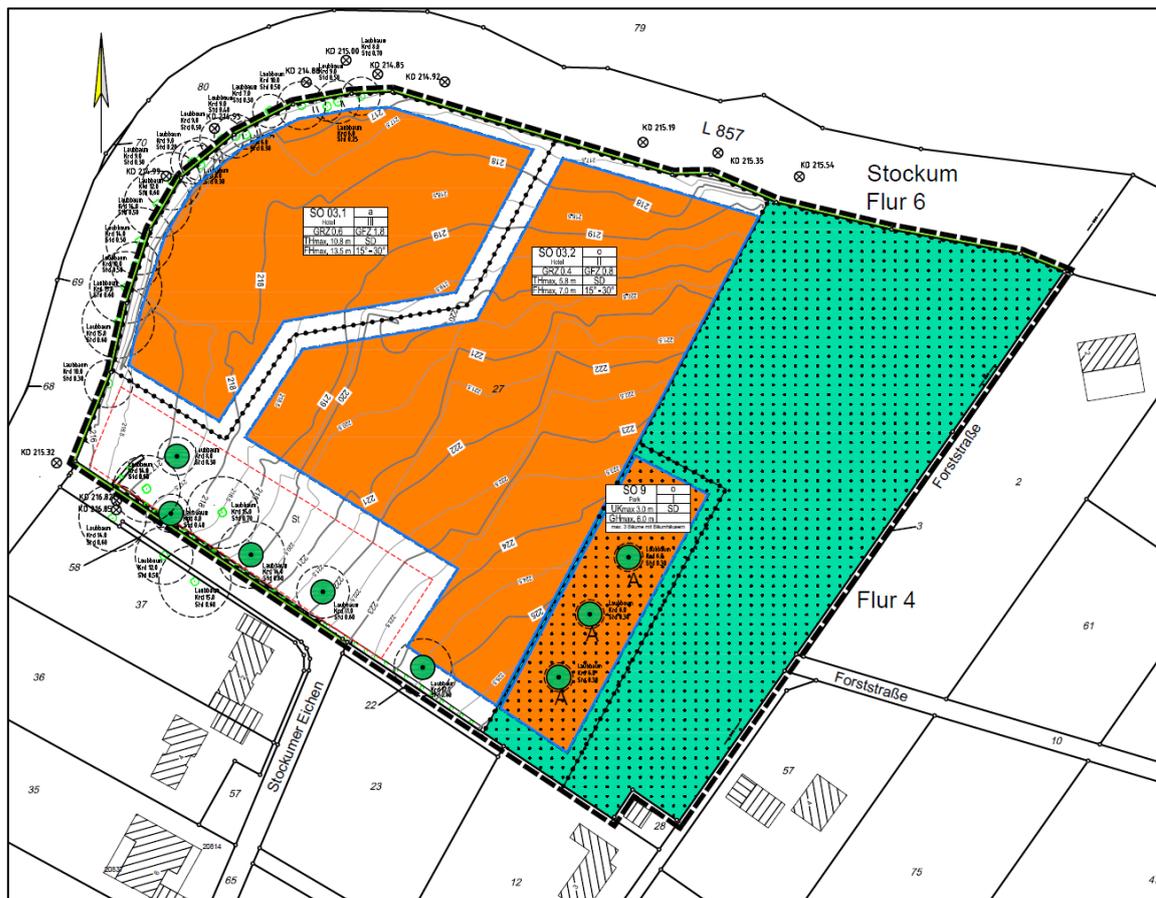


Abb.5: Bebauungsplan Nr. 4 -1. Änderung (Ludwig & Schwefer, 2024)

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dieses untergliedert sich in die drei Teilbereiche unterschiedlich zulässiger Nutzungen.

Im Sondergebiet SO 03.1 sind Hotelgebäude, Gastronomiebetriebe und Veranstaltungsräume zulässig. Im Sondergebiet SO 03.2 sind neben einer Hotelnutzung mit Veranstaltungsräumen entsprechende dem vorstehend dargelegten Entwurfskonzept Appartementshäuser und Ferienwohnungen zulässig. Zu den zulässigen Nutzungen gehören auch Nutzungen im Bereich „Long-Stay“, dem Wohnen auf Zeit. Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungsmischung kann der Standort einer Entwicklung zugeführt werden, die seiner Lage am Südufer des Möhnesees gerecht wird.

Auf der deutlich kleineren Teilfläche SO 9 im südöstlichen Planbereich mit der Zweckbestimmung Park sind ausschließlich Baumhäuser zulässig. Hierbei wird die Anzahl auf je zwei Baumhäuser an maximal drei Bäumen begrenzt, um den Waldparkcharakter zu erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird i. V. m. § 16 BauNVO im Plangebiet festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie
- die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Im Hinblick auf die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl bleiben die Festsetzungen hinter den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO zurück, um eine dem Standort angemessene Obergrenze der Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Im SO 03.1 wird die GRZ mit 0,6 und die GFZ bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung mit 1,8 festgesetzt. Ergänzend wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das oder die Gebäude sollen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Dementsprechend werden die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Mit einer zulässigen Traufhöhe von 10,8 m und einer zulässigen Firsthöhe von 13,5 m wird eine landschaftsgerechte Einbindung des oder der Baukörper in die Umgebungssituation gewährleistet.

Im Teilgebiet SO 03.2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung weiter reduziert. Bei zulässigen zwei Vollgeschossen wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Obergrenze der Grundstücksausnutzung festgesetzt. Hier sollen vornehmlich Ferienhäuser („Chalets“) mit entsprechenden Freiflächenanteilen umgesetzt werden. Dementsprechend reduzieren sich auch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf 5,8 m bzw. 7,0 m.

Der Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist dabei jeweils die Höhe des vorhandenen Geländes vor dem Haupteingang des jeweiligen Gebäudes.

Eine Sondersituation ergibt sich im Teilgebiet SO 9, da hier – abweichend von konventionellen Bauweisen – mit den Bäumen verbundene Baumhäuser errichtet werden sollen. Hier beschränken sich die Festsetzungen auf die maximal zulässigen Geländehöhen bei gleichzeitiger Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeunterkante.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Hinblick auf die Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen großräumig als zusammenhängendes Baufeld in dem jeweiligen Teilgebiet festgesetzt.

Für das Teilgebiet SO 03.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise ein Maß von 50 m nicht überschreiten. Der geplante Baukörper für das Hotel mit Gastronomie, Versammlungsräumen und Wohntrakt kann dieses Maß überschreiten. Es wird daher für dieses Teilgebiet eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es darf ein Gebäude mit einer Frontlänge bis zu maximal 70 m (gemessen auf der Seite des Haupteingangs) errichtet werden.

5.3.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die vorhandene Zufahrt des früheren Campingplatzes an die Straße Stockumer Eichen, die unmittelbar nordwestlich in die Straße Südufer L 857 mündet.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen werden im südwestlichen Abschnitt des Plangebiets auf einer Stellplatzanlage untergebracht. Der hier vorhandene Baumbestand (Eichen) wird in die Stellplatzanlage integriert.

5.3.4 Baumbestand und Waldfläche

Der Baumbestand entlang der Straße Südufer im Nordwesten sowie der Baumbestand auf dem Grundstück im Südwesten ist mit Stamm und Kronendurchmesser eingemessen

und als Bestandsdarstellung in den Bebauungsplan übernommen. Der bereits angesprochene Baumbestand (sieben Bäume) im Südwesten im Bereich der geplanten Stellplatzfläche wird weitgehend erhalten. Es werden insgesamt fünf Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Bei der Planung der Stellplatzanlage ist dies entsprechend zu beachten.

Im Teilgebiet SO 9 sind die Baumhäuser ausschließlich an den mit A gekennzeichneten drei Baumstandorten zulässig, um den Eingriff in den Waldbestand gering zu halten (siehe hierzu Kap.6.1).

6 Umweltbelange

Die mit der Flächennutzungsplanänderung und der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Umweltbelange werden gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Es liegt ein Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, der einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet.¹

6.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist.

Die genaue Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt im Rahmen des weiteren Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“.

Ob die Kompensation des zu erwartenden Biotoppunktedefizits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann oder ob eine externe Ausgleichsfläche heranzuziehen ist, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Unabhängig vom naturschutzrechtlichen Ausgleichsfordernis kommt es im Bereich der Teilfläche SO9 zu einem Eingriff in den dortigen Waldbestand. Ziel der Planung ist die Möglichkeit zur Errichtung von Baumhäusern in diesem Bereich des Plangebiets. Im Ergebnis eines Abstimmungs- und Ortstermins mit dem Landesbetrieb Wald und Holz am

¹ Büro Stelzig: Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhnesee, Soest, März 2024

16.08.2023 wurde festgehalten, dass nur einzelne Bäume für die Errichtung der Baumhäuser aus dem Wald entnommen werden müssen, es somit nicht zu einer vollständigen Waldumwandlung kommt. Es wurde daher angeregt, die Fläche, auf der auch zukünftig größere Bäume erhalten werden können, als „Parkwaldfläche“ in die Planung einzustellen. Gleichwohl ist für den Waldverlust ein Ausgleich in Form von Ersatzaufforstungsflächen erforderlich.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs (< 1.000 m²) stellt der Landesbetrieb Wald und Holz – sollte keine geeignete Ersatzaufforstungsfläche verfügbar sein – eine Waldausgleich in Form einer Ersatzgeldzahlung in Aussicht.

6.2 Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen (Brachfläche, alte Gehölze, Wald) ist die Stufe I der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) mit dem Ziel:

- *Vorprüfung, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können*

nicht ausreichend, sodass vertiefte Untersuchungen durchgeführt wurden.²

Nach den Ergebnissen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe II können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, wenn:

- die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden,
- keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9 (§ 39 BNatSchG) durchgeführt werden,
- Gehölzfällungen zum Schutz von Fledermäusen noch während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (unter Einhaltung der gesetzlich zulässigen Fällzeiten 01.10. bis 30.11.) durchgeführt bzw. begonnen werden,
- an Glasfronten Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden,
- eine angepasste Beleuchtung verwendet wird,

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Möhnesee und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“, Soest, Oktober 2023

- das vorhandene (leerstehende) Gebäude westlich im Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten und vor dem Abriss untersucht und ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen wird.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

6.3 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „VSG Möhnesee“ und im Süden das FFH-Gebiet „Arnsberger Wald“. Es wurde daher eine Vogelschutz-Verträglichkeitsvorprüfung (VS-VVP) sowie die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VVP) zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Möhnesee und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“ durchgeführt.³

In der zusammenfassenden Bewertung der Untersuchungsergebnisse wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes „VSG Möhnesee“ unter Berücksichtigung von Schadensbegrenzungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Summationswirkungen mit anderen Projekten können ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Vogelschutzgebiet sind zur Schadensbegrenzung in erster Linie Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzunehmen. Bei dem Einsatz größerer Glasfronten an den geplanten Gebäuden sind diese entsprechend mit Vogelschutzmuster auszugestalten. Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4 – 1. Änderung sind entsprechende Maßnahmenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Arnsberger Wald“ können ausgeschlossen werden. Summationswirkungen mit anderen Projekten können ebenfalls ausgeschlossen werden.

³ Büro Stelzig: Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 30. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Möhnesee und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Südlich des Stockumer Dammes“, Soest, Oktober 2023

7 Sonstige Belange

Die Starkregengefahrenkarte des Landes NRW (www.klimaats.nrw.de) weist für das Plangebiet der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Gefährdung durch Starkregen aus. Dies gilt sowohl für seltene Starkregenereignisse (Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch für extremen Starkregen (90 mm/h).

Es gibt keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen bodenarchäologisch relevanter Funde oder Befunde.

Es liegen keine Anhaltspunkte für bergbauliche Einwirkungen, Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet vor.

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Immissionen ein, die Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich machen würden. Ebenso ist nicht erkennbar, dass von den möglichen Nutzungen in den beiden Sondergebieten SO3 und SO9 Emissionen ausgehen, die auf die Umgebungsnutzung als zu berücksichtigende Immissionen einwirken könnten.

Dortmund, April 2024



Planquadrat Dortmund GbR
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: 0231/55 71 14-0
email: info@planquadrat-dortmund.de